



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Setembro 2022



Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Pagamento de proventos

Data base: 07/10/2022 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 17/10/2022 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,56/cota

Mês de referência: Setembro/2022

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa. Esse resultado é distribuído aos cotistas mensalmente até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, conforme previsto no regulamento do Fundo.



Principais Características

Visite o site do
BCFF

Cadastre-se no
mailing

Regulamento

Início das Atividades:

Janeiro/2010

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Gestão:

1,10% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Administração:

0,15% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Emissões:

10

Quantidade de Cotas:

25.186.378

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

1.805

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

71,68

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

1.974

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

78,30

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,4%

Investidores¹

309.763

FILs

51

CRIs

16

*ADTV*²
(R\$ milhões)

2,69

Portfólio
Alocado¹

94%

Retorno
YTD

9,1%

Mensagem aos Investidores Macro

Em setembro de 2022, o BCFF pagou R\$ 0,56/cota aos seus investidores. Este valor representa um *dividend yield* de 9,4% ao ano, com base na cota de fechamento do mês. Destacamos a performance do fundo em 2022, com retorno de 9,1% desde o início do ano vs 6,6% do IFIX e 7,6% do CDI líquido.

No cenário externo, voltamos a observar em setembro uma inflação nos EUA acima do esperado, que mantém patamar de 8,1% no acumulado de 12 meses. Com esse valor, é esperado que o Fed siga para mais uma alta na taxa de juros em 0,75%, em novembro, que representaria a quarta alta consecutiva de tal magnitude. Na Europa seguimos observando um movimento de alta na inflação, que atingiu acumulado 12 meses de 10,0% na Alemanha e 8,9% na Espanha e Itália, devido principalmente a alta nos preços de energia. É esperado que a inflação persista em alto patamar nos próximos meses enquanto se espera o arrefecimento com conflito na Ucrânia e uma possível regulamentação no fornecimento de gás russo ao continente europeu. Tal conjuntura tem trazido grande instabilidade no cenário econômico global, como observado ao final do mês com a queda do S&P, em -9,34%. Pelo BCFF, seguimos atentos a toda análise macro e dos impactos no mercado local e imobiliário, que será refletida nas estratégias e alocações do Fundo.

No Brasil, a inflação registrou recuo de -0,29% em setembro, terceiro mês consecutivo de deflação, levando o acumulado de 12 meses para 7,2%. A queda no índice ainda reflete os efeitos da aprovação da PLP 18/2022, que reduziu o ICMS de certos setores da economia, em especial de combustíveis. Vale ressaltar que apenas os itens de preços regulados pelo governo demonstraram recuo nesse mês, sendo esperado a variação positiva do IPCA para outubro. As eleições realizadas trouxeram grandes surpresas, não em relação ao executivo, mas em relação ao legislativo: O Congresso recém-eleito mostrou um balanço mais conservador do que se projetava, particularmente no Senado. O próximo Presidente, independente de quem vencer no segundo turno, terá que trabalhar com restrições impostas por essa composição legislativa.

Por mais que a taxa de juros deva seguir no atual patamar pelos próximos meses, já observamos um fechamento da curva de juros ao longo de 2023, reforçando o posicionamento dos fundos imobiliários com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, que permanece como o principal veículo de investimento em ativos reais. Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de FIIs a preços convidativos, abaixo de seu custo de reposição. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento ao BCFF.



Seção do Investidor

Price to Book⁽¹⁾ & FFO⁽²⁾

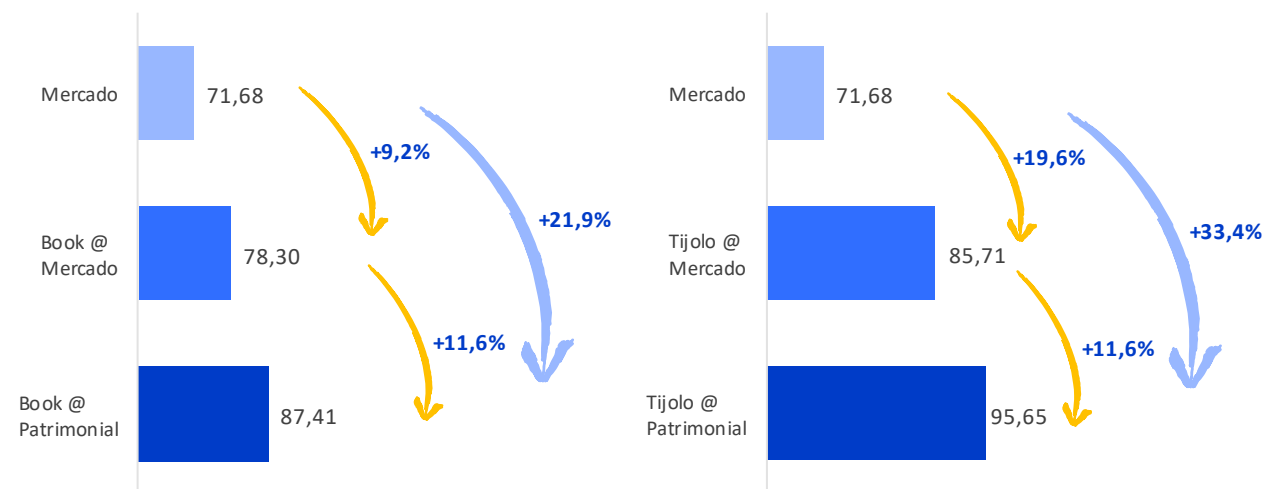
Price to Book “preço sobre valor patrimonial”

Atualmente o BCFF negocia com 9,2% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 21,9%.

No caso do BCFF, dado que 53% do portfólio está investido em FIIs de CRI e CRIs diretamente, que na média negociam com P/B próximo de 1,0, significa que todo o desconto do fundo está implícito nas posições de tijolo. Dessa forma, o desconto é ainda maior, indicando deságio de 33,3% entre a cota a mercado do BCFF e a cota patrimonial dos FIIs de tijolo que compõe seu portfólio

Marcação Cota BCFF

Marcação Cota BCFF – FIIs de Tijolo⁽³⁾

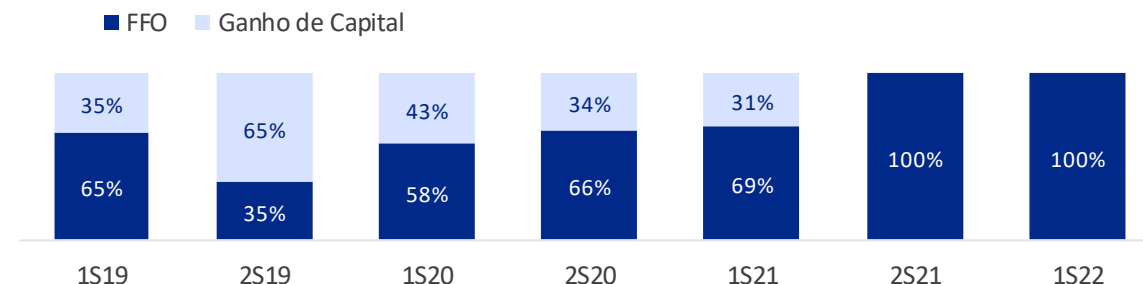


FFO

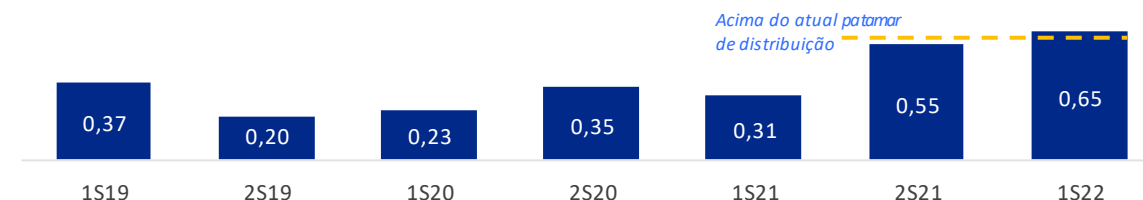
Temos apresentado nos relatórios do BCFF como o FFO, seu resultado recorrente, aumentou de representatividade dentro da distribuição mensal do fundo. Esse aumento é resultado da melhora do patamar de distribuição dos FIIs que compõe a carteira do BCFF e das movimentações realizadas no portfólio.

Com o cenário econômico mais desafiador, o BCFF manteve mais de 50% de seu portfólio alocado em FIIs de CRI e CRIs diretamente, buscando reforçar seu fluxo de caixa e a estabilidade dos seus dividendos. Nos últimos meses, o FFO do fundo têm sido superior ao seu patamar de distribuição, trazendo ainda mais segurança aos investidores.

Menor Representatividade do Ganho de Capital: % do resultado

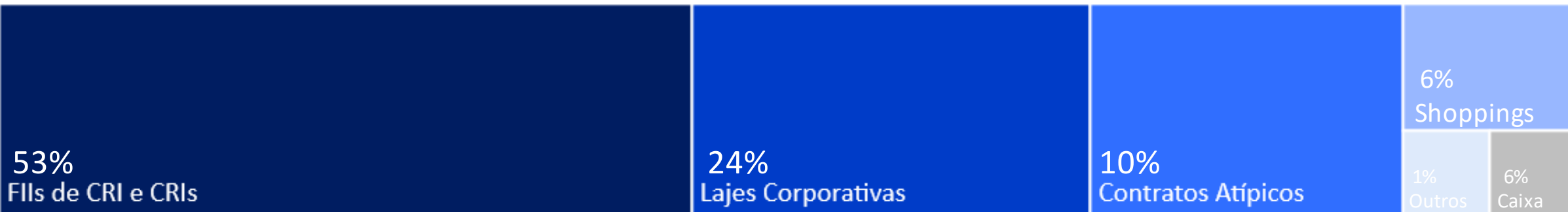


Aumento do FFO – Ganho Recorrente R\$/cota



Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo⁽¹⁾



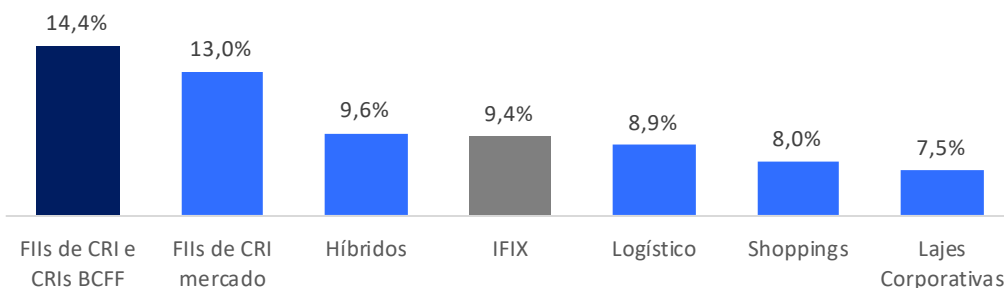
FIIs de CRI e CRIs

A participação do segmento seguiu em linha com o mês anterior, com a reciclagem da carteira e na busca por novas alocações em FIIs de CRI e CRIs diretamente.

Como destacamos nos últimos relatórios, a atual participação deste segmento no portfólio do fundo representa o maior patamar dos últimos 4 anos, reforçando a estratégia de buscar investimentos diretamente atrelados ao CDI de curta *duration*, mediante a alta da Selic.

FIIs de CRI tornam a carteira do Fundo mais defensiva tanto para a abertura da curva de juros quanto para a variação dos índices de inflação e, nesse momento, seguem apresentando uma relação atrativa de risco e retorno. Esse segmento apresenta atualmente o melhor carregamento entre as classes de FIIs:

Carregamento FIIs por segmento⁽²⁾



Lajes Corporativas

A participação desse segmento foi reduzida marginalmente no último mês. A alocação do BCFF é composta principalmente pela participação no EZTB e RE Prime, ambos detentores da EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo e com um *dividend yield* de 8,6% a.a.

Apesar dos possíveis impactos da COVID-19 nos escritórios, embasamos nossa tese na alocação em ativos de alta qualidade e com excelente localização, que historicamente se desempenharam de forma mais resiliente dentre os ciclos imobiliários.

Contratos Atípicos

A participação desse seguimento foi reduzida em 1% na comparação com o último mês. O Fundo segue com sua estratégia de alocação de recursos em portfólios com boa localização e contratos com baixo risco de crédito.

Fundos com contratos de alocação de modalidade atípica possuem muitas maiores em uma eventual saída de locatário, característica que traz maior segurança na manutenção da taxa de ocupação dos imóveis.

Shoppings

Não houve alteração na alocação deste segmento da carteira

Caixa

O caixa disponível do BCFF está em 6%, aumento de 2% em relação ao último mês devido a alocações realizadas.

A manutenção de valores em caixa são parte integrante da estratégia do fundo para agilidade no investimento de operações oportunísticas.

Resultado

Em setembro/22, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0,56/cota, valor em linha com o mês anterior.

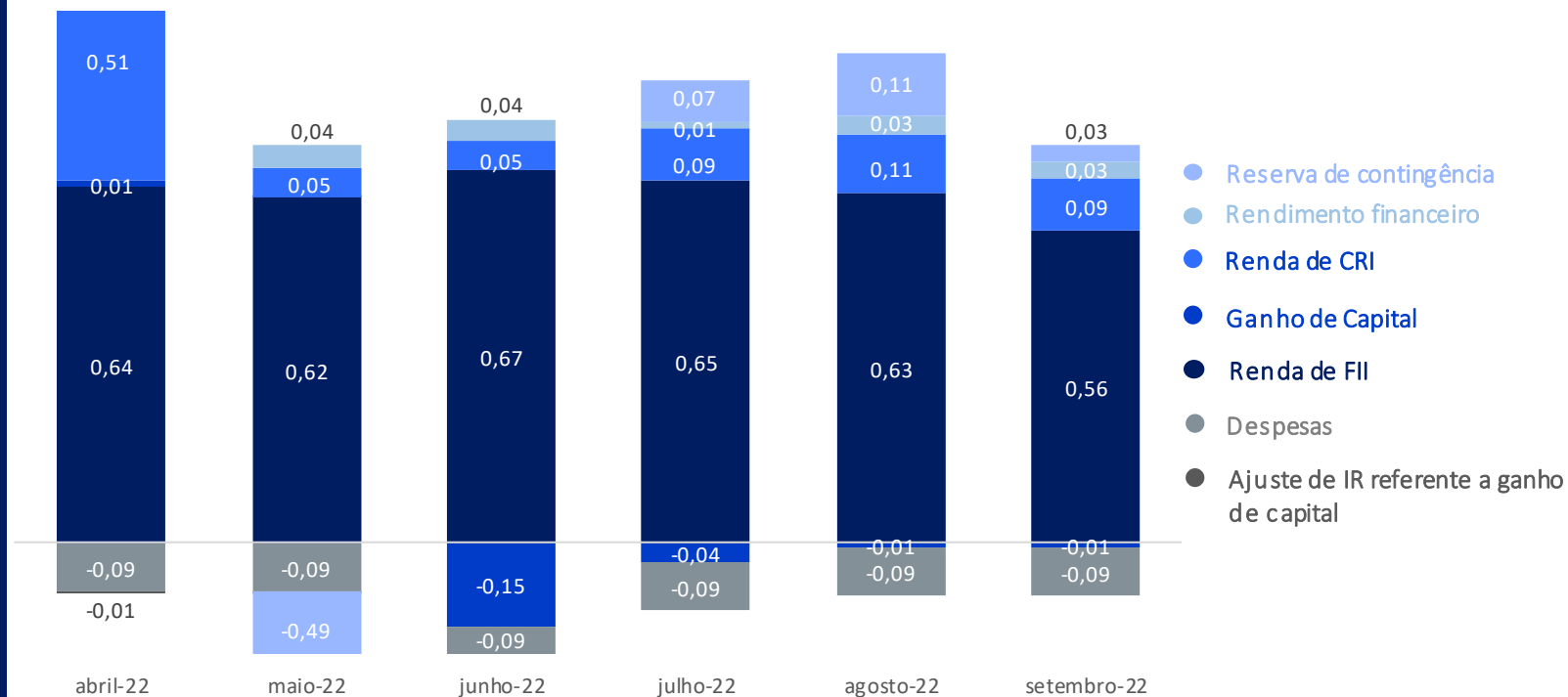
O FFO⁽¹⁾ de setembro foi de R\$0,60/cota, valor inferior ao mês anterior, mas que representa um aumento de +20% na comparação com setembro/21. A queda do FFO esse mês é resultado da deflação do IPCA nos últimos meses, que impactou o resultado dos FIIs de CRI. O impacto da deflação na receita recorrente do BCFF foi minimizada pelas alocações focadas em ativos relacionados ao CDI ao longo de 2022, que representaram 70%⁽²⁾ das aquisições. Como comentamos na seção de Mensagem ao Investidor, a atual deflação possui efeito por medida política e artificial, sendo esperada uma regularização do índice visando a convergência para a meta do Banco Central nos próximos meses. A tese de investimentos do BCFF segue mantendo uma participação superior a 50% do seu portfólio em FIIs de CRI e CRIs diretamente, alinhada com a visão macroeconômica em que se desenha um cenário desafiador com a permanência dos juros no atual patamar pelos próximos meses.

A frente de *trading* do BCFF apresentou um resultado marginalmente negativo nesse mês em -R\$0,01/cota, devido a posições desinvestidas com prejuízo. Em linha com a tese apresentada nos últimos meses, o objetivo desse movimento busca reavaliar as posições do portfólio tendo em vista o seu custo de oportunidade, de forma que o capital das posições desinvestidas deverá ser investido em outras frentes de maior retorno, impactando positivamente o FFO do Fundo. Com o fechamento da curva de juros ao longo dos últimos meses, observamos um resultado positivo para as FIIs, refletido no aumento de +6,8% do IRIX desde julho. Essa alta demonstra um maior otimismo do mercado, que deverá se traduzir em resultados significativos pela frente de *trading*.

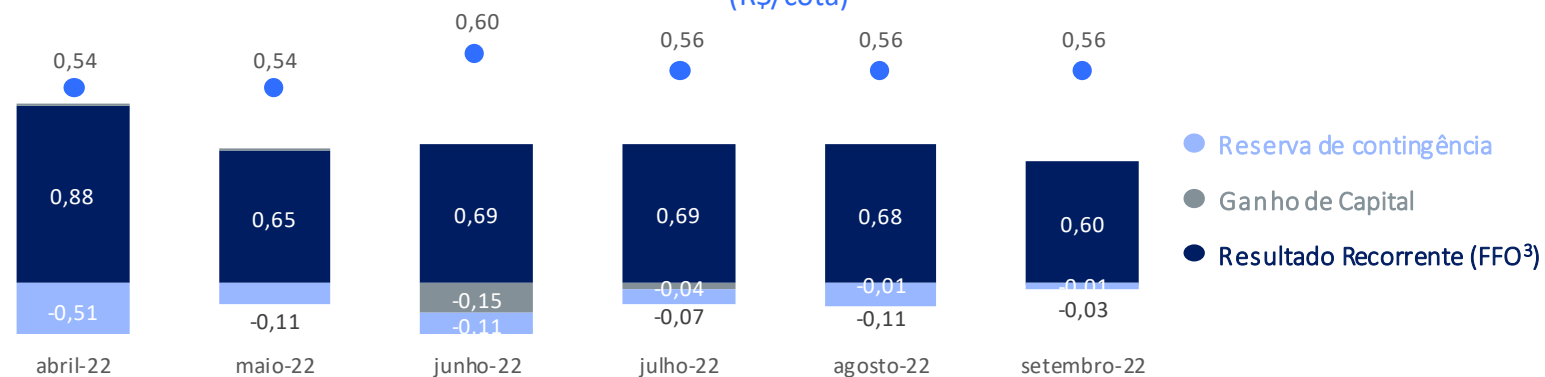
Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$42,8mm⁽³⁾ em reservas, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$1,70/cota.

Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) FFO representa *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital); (2) Considera aquisições de CRIs realizada desde o início de 2022; (3) Considera todo o resultado do fundo, inclusive valores destinados à reserva de contingência.

Composição do Rendimento⁽²⁾ (R\$/cota)



Rendimentos (R\$/cota)

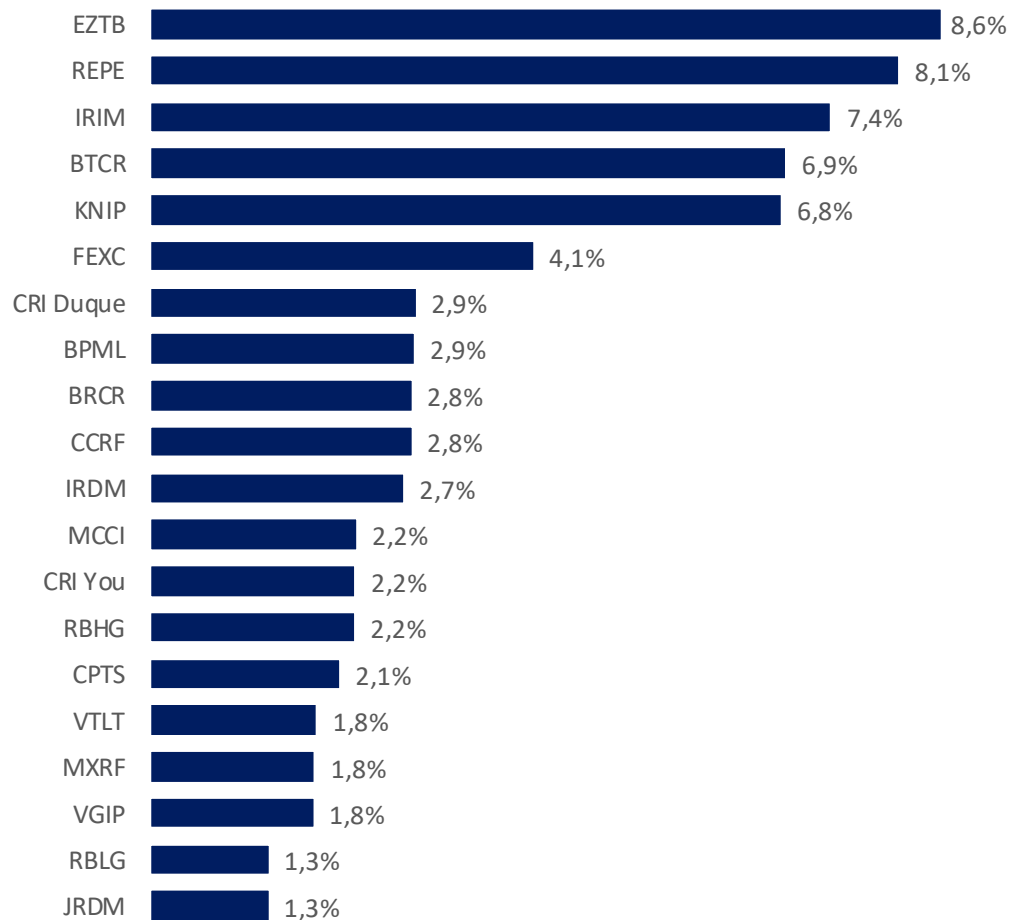


Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

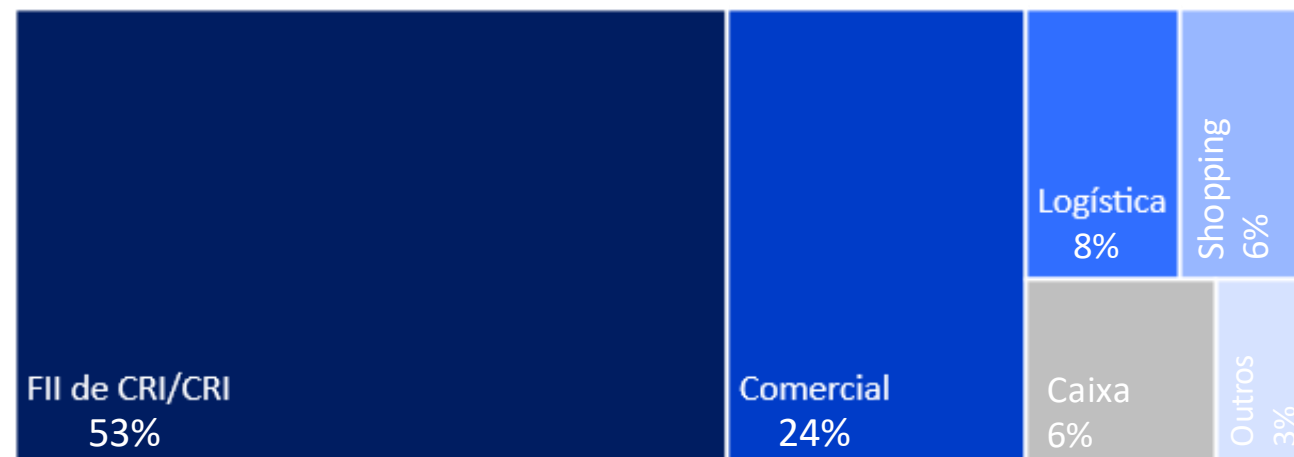
(% PL)⁽¹⁾

73% das alocações do BCF



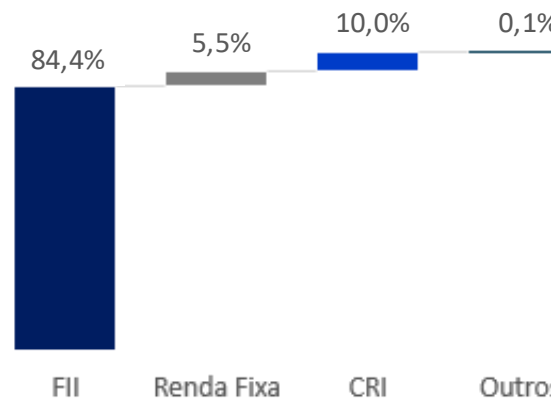
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



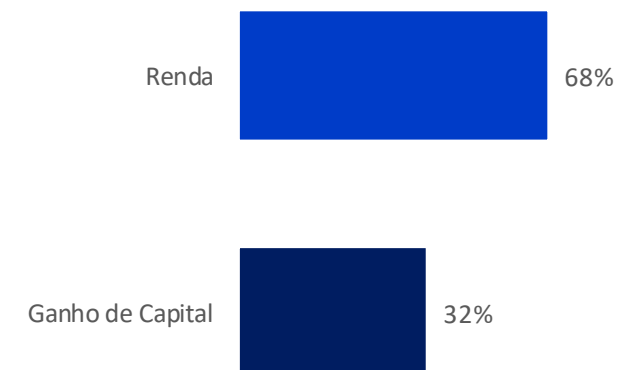
Carteira

(% Total Ativos)⁽²⁾



Estratégia

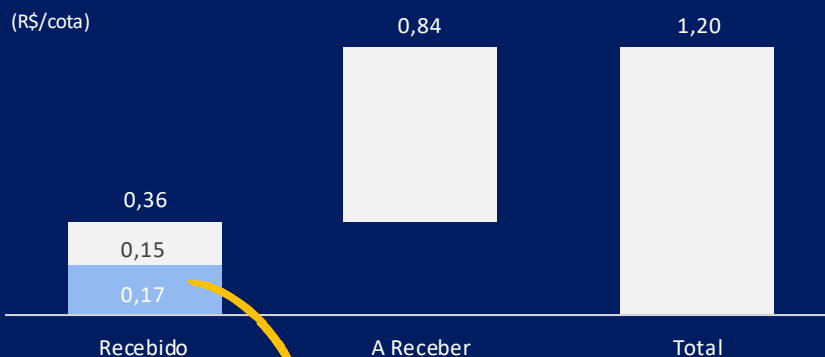
(% Total Ativos)⁽²⁾



Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's

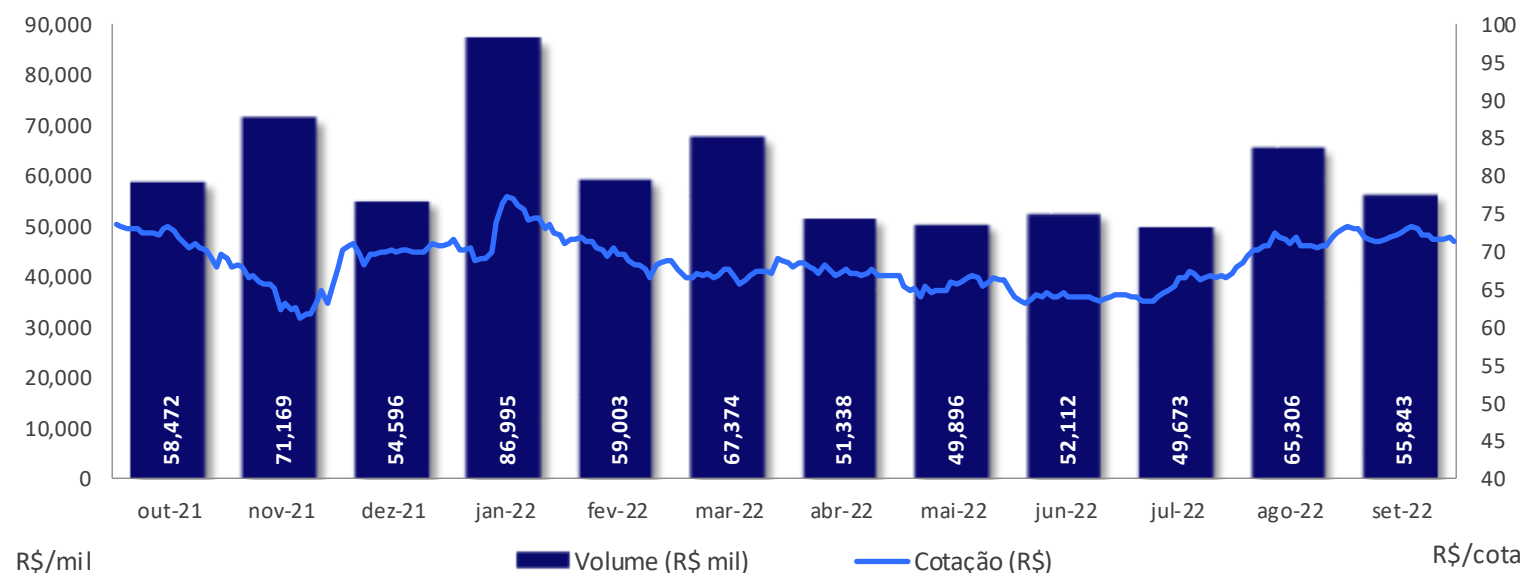


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4,2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R\$0,16/cota² foi disponibilizado para distribuição de rendimentos do Fundo.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	0,6%	9,1%	7,4%	-5,3%	9,1%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	7,0%	11,4%
CDI Líquido ²	0,9%	7,6%	9,3%	12,1%	15,5%
IBOV	0,5%	5,0%	-0,8%	16,3%	5,1%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; (2) Considerando a atual quantidade de cotas do Fundo. No momento do recebimento do valor e publicação do Fato Relevante, era equivalente a R\$0,21/cota

Contatos

Site: <https://bcff.btgpactual.com/>
E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com
Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

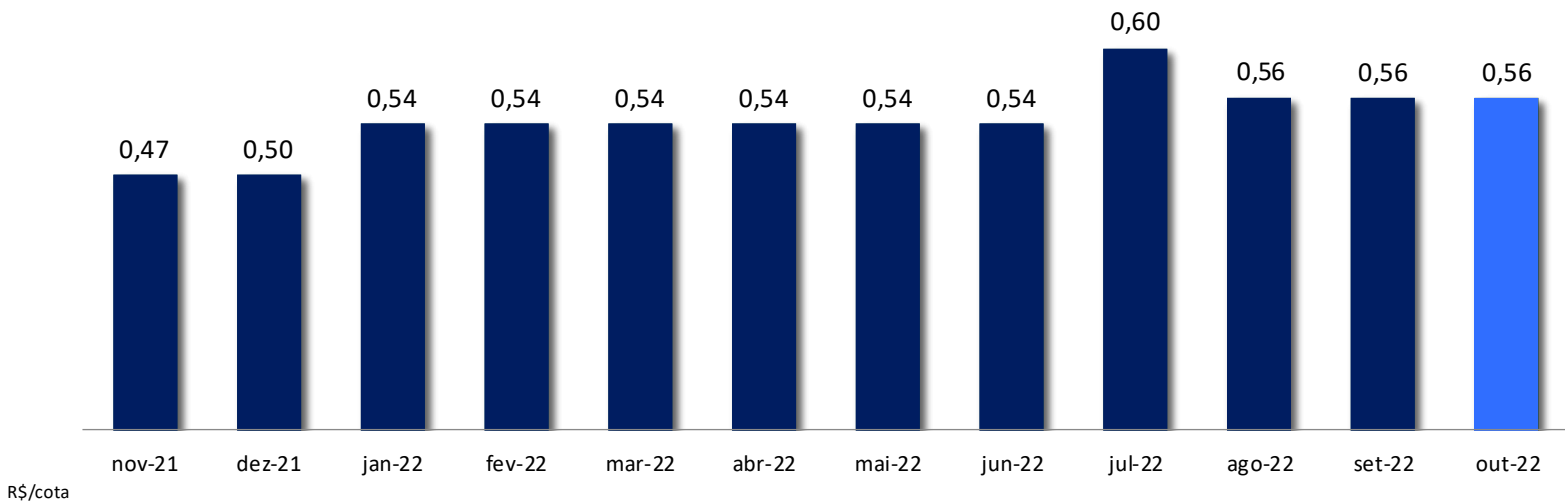
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Demonstrações de resultados

	Abr/22	Mai/22 ⁽²⁾	Jun/22 ⁽²⁾	Jul/22 ⁽³⁾	Ago/22 ⁽³⁾	Set/22 ⁽³⁾
Receitas	29.620.047	18.028.224	15.738.704	18.750.395	19.107.134	17.054.183
Rendimentos FII	15.963.893	15.576.732	16.929.006	16.958.675	15.753.731	14.102.844
Receita de ganho de capital	284.437	9.325	-3.766.167	-899.851	-187.543	-202.719
Renda Fixa	628.687	1.060.354	1.139.533	358.644	836.159	836.935
CRI	12.743.030	1.390.157	1.436.332	2.305.927	2.704.787	2.317.124
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.226.890	-2.236.421	-2.216.771	-2.188.825	-2.196.828	-2.233.233
Despesas com IR	-71.109	-1.669	0	0	0	0
Reserva de Contingência	-1.354.044	-102.079	-399.115	-807.662	-799.316	-699.680
Resultado Líquido	25.131.456	16.441.803	13.122.818	17.942.733	16.910.306	14.820.950

Histórico de Distribuição⁽¹⁾



Nota: (1) Base Caixa; (2) Resultado ajustado pela reserva gerencial; (3) Considera todo resultado gerado pela estrutura do BCFF.