btg pactual

BTG Pactual Fundo de Fundos

Fundo de Investimento Imobiliário
FII BTG Pactual Fundo de Fundos

BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal

Outubro 2021

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: 08/11/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/11/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R$ 0.50

Mês de referência: Outubro/2021

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 Mercado[1] (R$ milhões)	Valor de Mercado[1] (R$ / cota)	Valor Patrimonial[1] (R$ milhões)	Valor Patrimonial[1] (R$ / cota)	Rendimento Mensal (R$ / cota)	*Dividend Yield* Anualizado (12m a.a.)
1,712	**68.00**	**1,978**	**78.57**	**0.50**	**8.8%**

Investidores[1]	# FIIs	# CRIs[2]	*ADTV*[2] (R$ milhões)	Portfólio Alocado[1]	Retorno 36 meses
287,307	**66**	**11**	**2.98**	**98%**	**14.0%**

Notas: (1) Data base 31/10/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume);

Mensagem aos Investidores Macro

Em setembro/21, o BCFF distribuiu R$ 0.50/cota aos seus investidores, em linha com o valor do mês anterior. Este valor representa um dividend yield de 8.8% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 178% do CDI[1] para o período.

No cenário internacional, o grande destaque do mês de outubro foi a recalibragem de expectativas de política monetária no mundo desenvolvido. Alguns bancos centrais já começaram a subir a taxa de juros e outros vieram com uma comunicação mais *hawkish* que o esperado. Com estes movimentos, a parte curta da curva de juros dos Estados Unidos, Europa e Reino subiu cerca de 40 bps no mês e na Austrália quase 100 bps. Uma vez que a inflação vem-se mostrando mais duradoura que o esperado, esta recalibragem de expectativas de política monetária deve continuar, em particular em relação ao FED.

No Brasil, o mês de outubro foi marcado pela deterioração fiscal no entorno das discussões sore a PEC dos precatórios. O relatório aprovado na comissão especial incluiu uma modificação no período do indexador do teto de gastos de modo que o teto foi elevado para 2022, possibilitando um aumento do benefício do Bolsa Família para o mínimo de R$400 por família, como anunciado pelo governo. O mercado interpretou essa mudança como uma perda da âncora fiscal, já que ela abriu margem para possíveis alterações no futuro. Além disso, ao alterar o valor do teto para 2022, a mudança foi vista como de caráter permanente. O texto ainda não foi aprovado pelo Congresso e, portanto, a incerteza continua quanto ao futuro das contas públicas.

O mês também foi marcado por nova piora do cenário inflacionário. O IPCA-15 de outubro veio bem acima do esperado, o que, aliado à depreciação do câmbio e à alta do preço das commodities provocou nova alta das expectativas de inflação. Nesse contexto de alta de inflação, incerteza fiscal e juros elevado, boa parte dos analistas de mercado já projetam um crescimento do PIB próximo a zero. Apesar de o segundo semestre apresentar um crescimento positivo por conta da reabertura da economia e a aceleração do setor de serviços, a alta de juros e a desaceleração da atividade global pesarão sobre o crescimento com mais intensidade nos próximos trimestres.

Ao analisar todos os fatores, é razoável supor que a estagnação dos investimentos em renda variável se deve às incertezas políticas e a um movimento conjuntural de aversão ao risco, que pode ser observado na abertura da curva de juros e das NTN-B's. Ainda assim, como o avanço da imunização da população e a retomada cada vez mais ativa dos setores da economia, acreditamos que o investimento em ativos reais por meio de FIIs deve se tornar cada vez mais presente nos portfólios, como podemos observar no aumento dos investidores, que dobrou nos últimos dois anos e conta hoje com mais de 1,5 milhão de cotistas.

Notas: BTG Pactual Gestora. (1) CDI líquido de IR, 15%;

Seção do Investidor

Investimento em CRIs

O BCFF realizou um investimento no CRI Rede Duque[1], no total de R$120mm, alocação essa em linha com a estratégia do fundo de tornar seu portfólio ainda mais defensivo e de aumento de seu resultado recorrente (FFO).

A operação é indexada a IPCA+8.20%, equivalente a 13.0% a.a. considerando a projeção do IPCA – Focus[2] para 2022. O lastro da operação são contratos de locação do Grupo Rede Duque e conta com garantias: (i) alienação fiduciária de diversos terrenos bem localizados, como na Avenida Hélio Pellegrino em São Paulo/SP e postos de combustível em regiões de alto padrão da cidade, como na Praça Pan Americana em Pinheiros, avaliados em aproximadamente R$270 mm para uma dívida total de R$180mm e, (ii) fiança de corporativa e dos sócios.

A Rede Duque possui mais de 60 anos historia e é a maior distribuidora de combustíveis da Grande São Paulo, com pontos de venda estratégicos em corredores que recebem grande fluxo de veículos. Foi pioneira ao trazer novas soluções de pagamento por aplicativos, na aplicação estratégias para fidelização dos clientes e no aprimoramento das lojas de conveniência. A margem da companhia é uma das maiores em seu segmento, que faturou R$1.2bi em 2019.

75% das garantias em São Paulo/SP

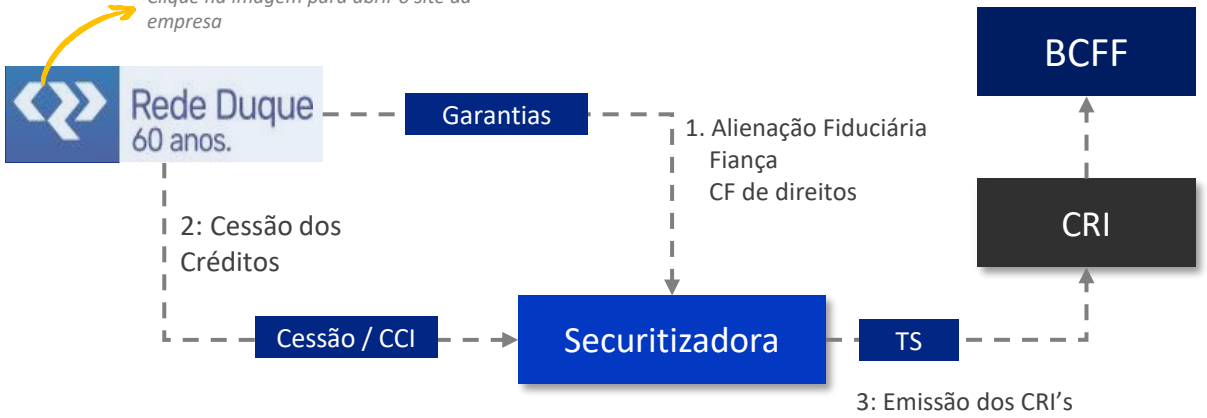
LTV[3] de 67%

IPCA + 8.2% a.a.

Duration 5 anos

Fluxo da Operação

Clique na imagem para abrir o site da empresa



Localização das Garantias

Clique na imagem para abrir o mapa

* BTG Pactual Gestora de Recursos. As informações apresentadas são baseadas em análises da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. (1) Cod. IF dos CRIs: 21I0855623 / 21I0855537 – Vortx Sec; (2) Projeção de 2021 do relatório FOCUS – Banco Central do Brasil de 19/11/2021 ; (3) *Loan to Value* é a razão do valor total do CRI sobre as garantias da operação.

Seção do Investidor

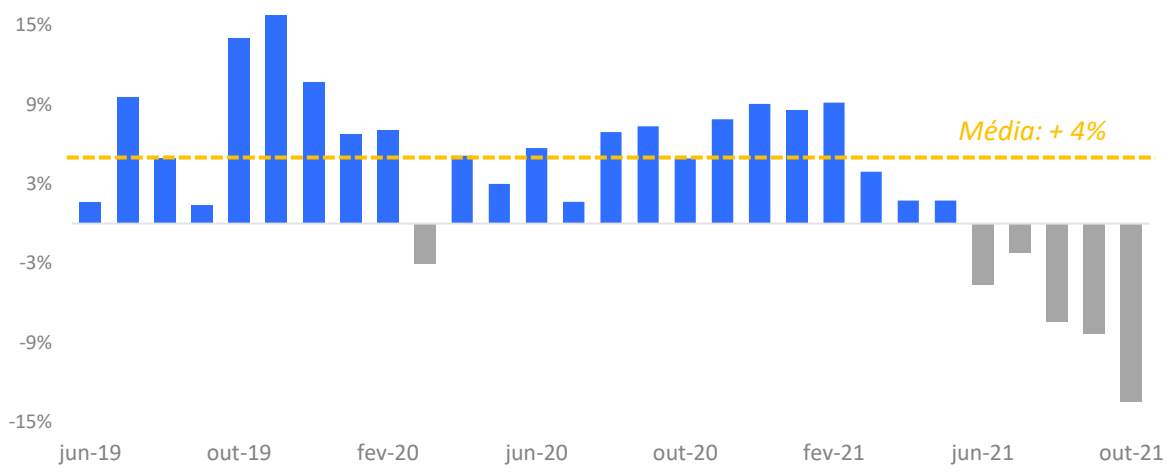
Mercado de FIIs

Os FIIs de Tijolo, como de uma laje corporativa, shopping ou galpão logístico, possuem uma cota patrimonial com base em laudos de avaliação profissionais, enquanto a cota patrimônial de um FOF é composta pelo valor da cota a mercado de cada um dos FIIs que compõe seu portfólio, sem que haja qualquer derivada direta com o valor patrimonial dos fundos investidos. Ao realizarmos a análise de considerar valor patrimonial a cota dos FIIs que são investidos pelo BCFF, chegamos a uma cota de R$85.71, um valor superior em 9% sobre o atual valor patrimonial.

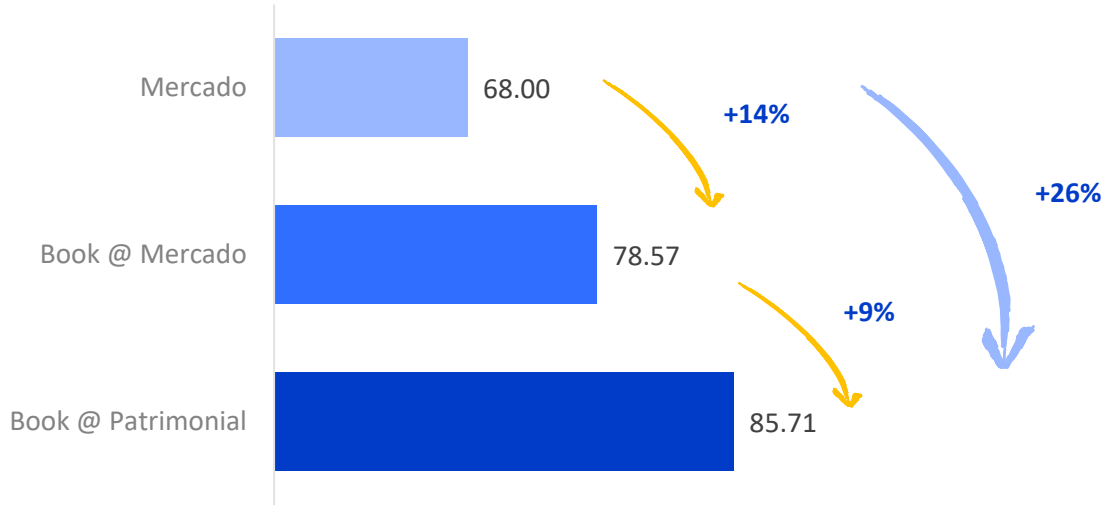
O BCFF hoje é negociado 14% abaixo de valor patrimonial (*vs* 12% na média dos FOFs), valor esse abaixo de sua média dos últimos 18 meses, em que a cota negociou com ágio por quase todo o período. Atualmente, a cota do BCFF possui uma diferença total de 26% entre a cota a mercado e a cota patrimonial considerando o valor de book dos FIIs de seu portfolio.

Ao adquirir a cota do BCFF, o investidor tem acesso a um portfolio diversificado de ativos, com alta liquidez e mais de 10 anos de track record, que no atual cenário está abaixo do valor a mercado de seu próprio portfólio.

Price to Book BCFF



Localização das Garantias



* BTG Pactual Gestora de Recursos e Quantum. (1) Fundo de Investimento Multimercado e Fundo de Investimento em Ações. As informações apresentadas são baseadas em análises da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Manual de Precificação de Ativos do Administrador disponível em: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#documentos

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo[1]

Maior patamar dos últimos 4 anos

53% FIIs de CRI e CRIs

24% Lajes Corporativas

13% Contratos Atípicos

6% Shoppings

2% Outros

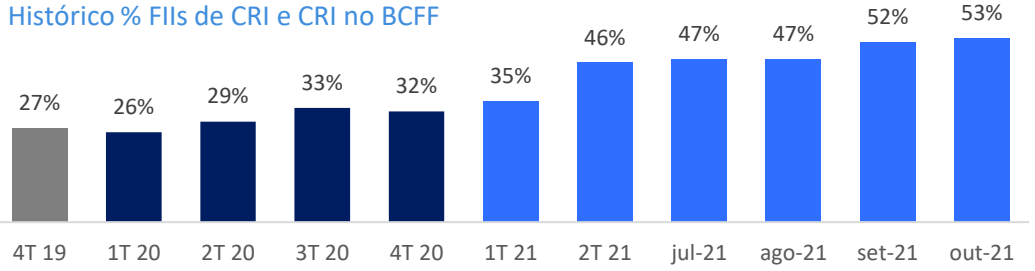
2% Caixa

FII de CRI e CRIs

A participação desse segmento no portfolio do BCFF aumentou na comparação com o mês anterior, principalmente pelo investimento em CRIs diretamente, com originação do BCFF.

FII's de CRI tornam a carteira do Fundo defensiva tanto para a abertura da curva de juros quanto para a alta dos índices de inflação e, nesse momento, seguem apresentando uma relação atrativa de risco e retorno. Embora a Selic tenha acelerado movimento de alta desde junho, o FIIs de CRI com ativos atrelados à inflação tiveram um forte desempenho este ano devido à alta do IPCA, que segue com tendência de alta, acima do teto estipulado pelo Banco Central. O BCFF segue com a estratégia de alocação nesse segmento em patamares de ~60% da sua carteira, garantindo maior segurança a manutenção do FFO do fundo.

Histórico % FIIs de CRI e CRI no BCFF



Lajes Corporativas

O Fundo manteve em linha sua alocação nesse segmento, composto 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

O manteve em linha com o mês anterior a alocação neste segmento. 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 multas maiores em uma eventual saída de locatário, característica que traz maior segurança na manutenção da taxa de ocupação dos imóveis.

Shoppings

Não houveram alterações na alocação deste segmento da carteira

Caixa

O caixa do BCFF está em seu valor mínimo para os últimos 12 meses.

* (1) As oportunidades e estratégias citadas são baseadas em informações de análise da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura; (2) Considerados os fundos que possuíam maioria de seu portfolio de ativos sob contratos atípicos.

Resultado

Em outubro/21, o BCFF teve um resultado de R$0.54/cota, distribuindo R$0.50/cota a todos seus cotistas, em linha com o mês anterior.

Nesse mês o Fundo seguiu com seu FFO em linha com o mês anterior que representa um aumento de +61% em 2T 2021. Esse aumento demonstra a consolidação da estratégia do Fundo em realizar alocações com objetivo de aumentar a renda recorrente do fundo, tornando-o mais defensivo em um cenário econômico mais desafiador e de maior volatilidade. Ainda assim, a gestão espera que o FFO continue a crescer dentro dos próximos meses e na medida que houver a maturação dos investimentos, em especial dos CRI's investidos pelo BCFF, que estão ainda em período de *lock up*[2].

Destacamos este mês o aumento do resultado do Fundo com receitas de CRIs diretamente, fruto dos investimentos destacados aqui no relatório, um aumento de R$0.04 na comparação com os últimos 4 meses.

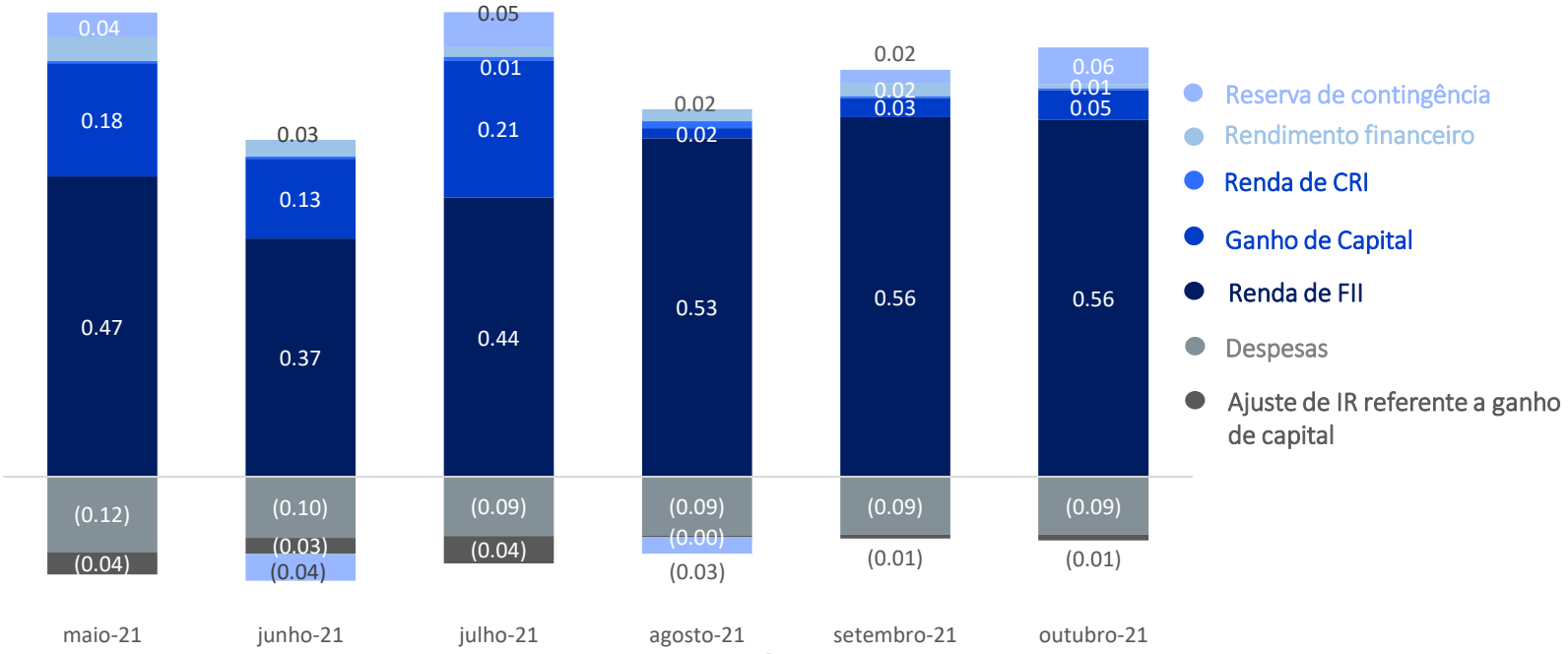
O resultado na frente de trading do BCFF apresentou um resultado de R$0.05/cota, valor maior quando comparado com o mês anterior. Apesar do desempenho negativo do IFIX em -1.5% no mês, o portfólio do BCFF segue girando seu portfólio com operações com representativo ganho de capital e que fazem parte da reciclagem da sua carteira.

Com o aumento do FFO pelos novos investimentos realizados pelo Fundo, o fundo deverá estar mais resiliente em sua geração de resultado durante períodos de maior volatilidade no mercado.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R$9.6mm, o equivalente a R$0.38/cota.

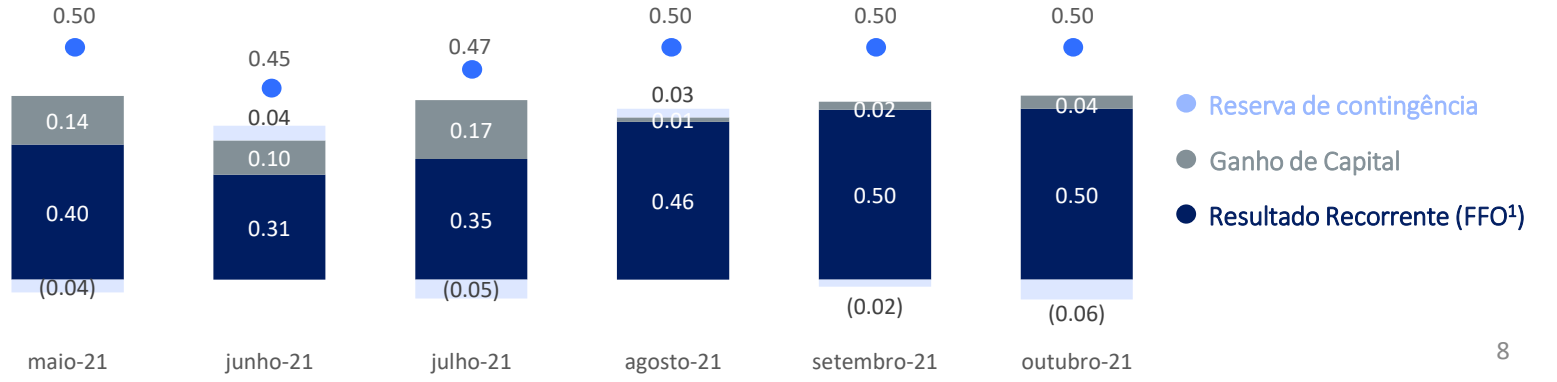
Composição do Rendimento

(R$/cota)



Rendimentos

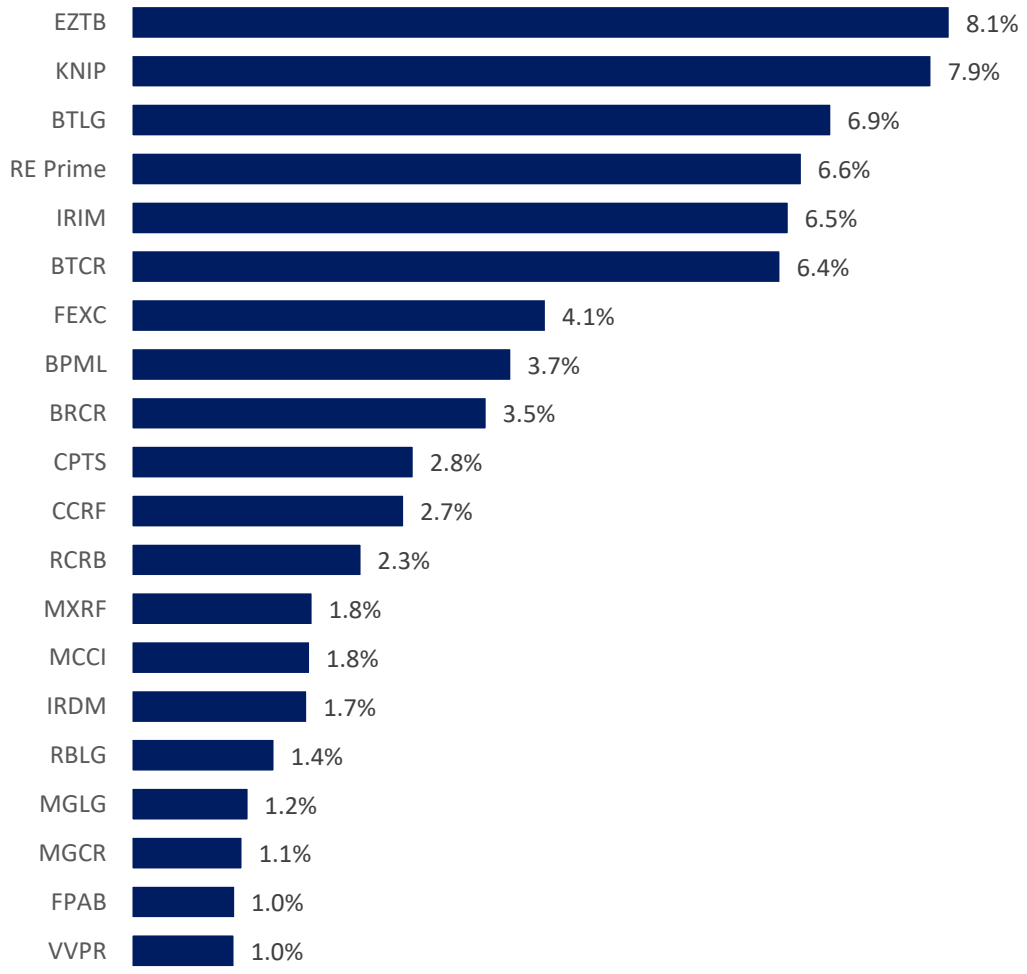
(R$/cota)



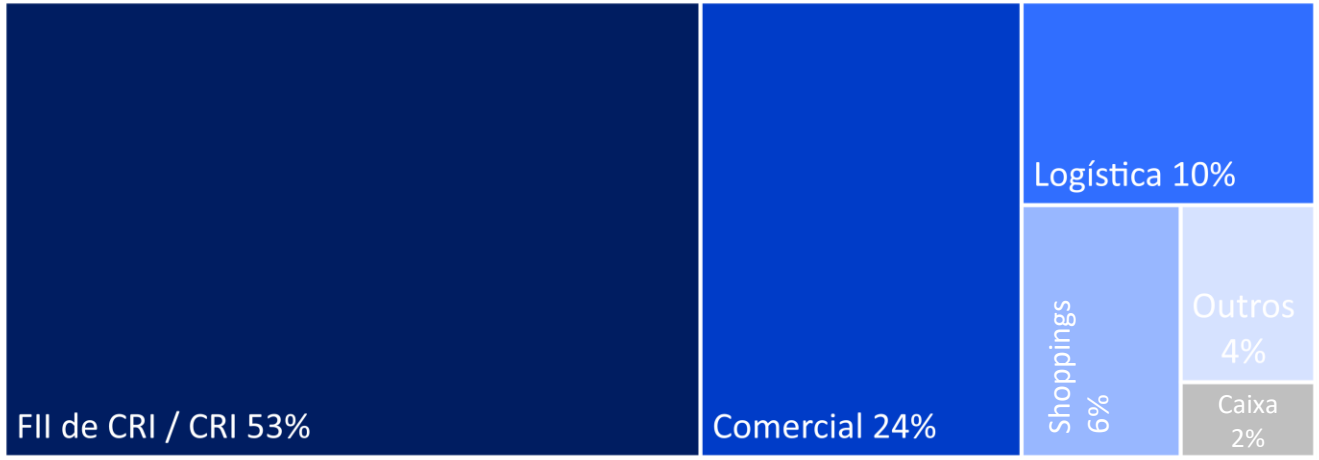
* **(1)** *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital); **(2)** Período pelo qual os ativos de crédito privado não podem ser negociados em mercado de balcão, de acordo com a ICVM 476;

Portfólio

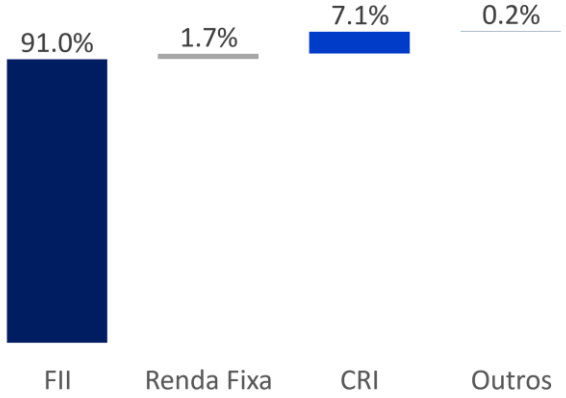
Top 20 FIIs na carteira
(% PL) [1]



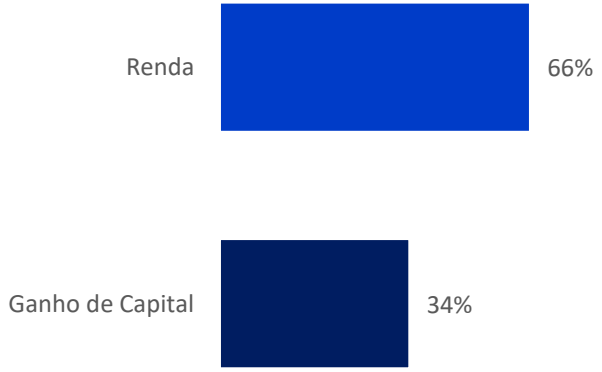
Segmento de Atuação
(% Total Ativos)[2]



Carteira
(% Total Ativos)[2]



Estratégia
(% Total Ativos)[2]

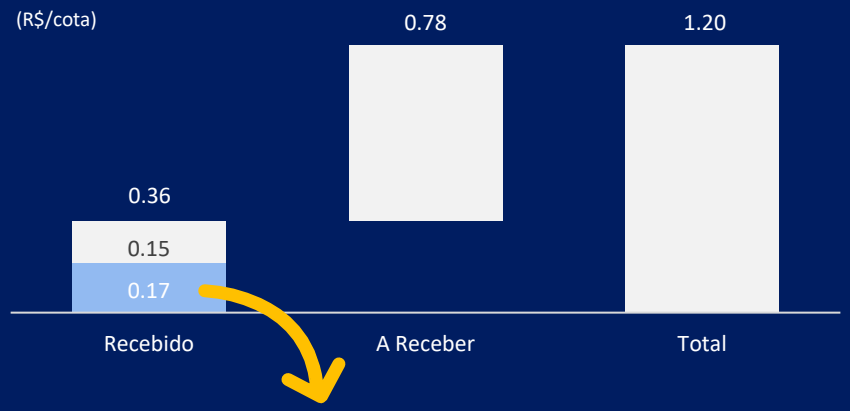


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB; (2) Base contábil de 30/09/2021 e operações liquidadas em 01/10/2021.

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária[1]

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs

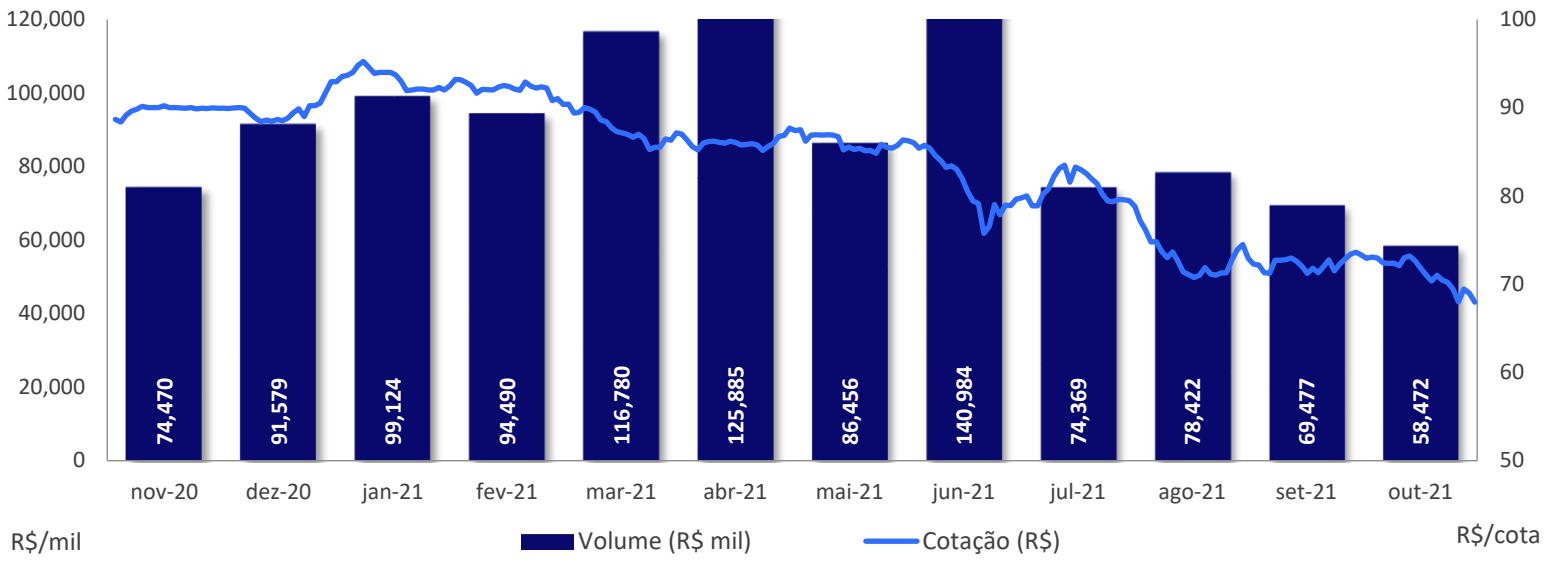


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R$0.21/cota 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	**-6.7%**	**-21.5%**	**-15.5%**	**-14.3%**	**14.0%**
IFIX	**-1.5%**	**-6.8%**	**-3.3%**	**3.7%**	**19.3%**
CDI Líquido[2]	**0.4%**	**2.6%**	**2.8%**	**5.7%**	**13.3%**
IBOV	**-6.7%**	**-13.0%**	**10.2%**	**-4.5%**	**18.4%**

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação, considerando as 25,186,378 cotas já incluídas as cotas da 10ª emissão;

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, consequentemente, 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.

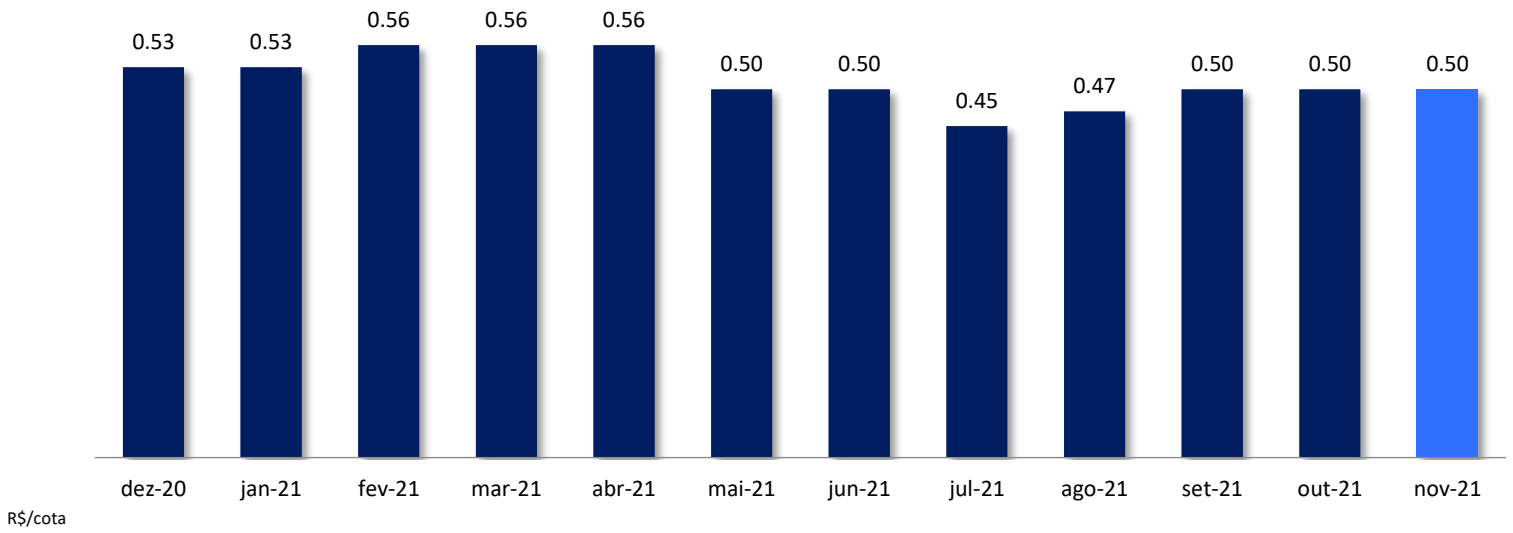
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária

Demonstrações de resultados

	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21
Receitas	11,416,377	13,960,958	10,729,929	11,750,908	13,286,677
Rendimentos FII	7,342,696	8,326,389	9,747,049	10,424,009	11,066,262
Receita de ganho de capital	3,156,634	5,404,357	401,863	758,588	1,193,672
Renda Fixa	848,662	408,526	494,413	542,203	420,627
CRI	68,386	-178,314	86,605	26,108	606,117
Despesas do Fundo[i]	-264,326	181,245	1,395,798	1,569,525	242,766
Despesas com IR	-819,549	-1,093,771	-104,920	-178,637	-490,308
Reserva de Contingência	-277,753	-	-601,040	-	-651,957
Resultado Líquido	**10,054,750**	**13,048,432**	**11,419,766**	**13,141,796**	**12,387,179**

Histórico de Distribuição[1]



Nota: (1) Base Caixa; (2) Houve correção nos valores da DRE na linha de resultado com CRI's. O valor apresentado representa a parcela reconhecida como resultado e composta pelos valores recebidos pelo BCFF a título de juros e correção monetária.