



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Setembro 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: 07/10/2021 (5º Dia útil)

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

Rendimento: R\$ 0.50

Mês de referência: Setembro/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:

25,218,551

Código de Negociação:

BCFF11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

Destaques Financeiros

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

1,851

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

73.40

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

2,017

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

80.10

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0.50

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

8.2%

Investidores¹

287,707

FILs

66

CRIs²

9

*ADTV*³
(R\$ milhões)

3.30

Portfólio
Alocado²

99%

Retorno
36 meses

32.1%

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 8.2% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 192% do CDI¹ para o período.

No cenário internacional, a pandemia mostrou arrefecimento nos EUA em grande parte pelo avanço da vacinação. Dessa forma, o FED, banco central americano, indicou que a redução do programa de compra de ativos “*tapering*” deve começar já em novembro deste ano. Além disso, o FED também indicou que o fim do programa deve ocorrer no início de 2022, o que abriu a possibilidade para o início do ciclo de juros no segundo semestre do ano que vem. Ainda nesse mês, a China voltou a provocar volatilidade nos mercados globais no mês por dois principais fatores: (i) por problemas de liquidez em algumas construtoras, que mostraram o impacto significativo das medidas restritivas adotadas no setor imobiliário desde meados de 2020; (ii) pela complexa crise energética, em grande parte devido a produção menor do que a necessária para atender a forte demanda industrial.

No Brasil, o mês de setembro foi marcado novamente por revisões de inflação para cima e também por uma revisão do crescimento econômico para baixo para o próximo ano. O IPCA-15 ficou acima do esperado, principalmente por conta de bens industriais, levando a novas revisões para a inflação à frente. Com a inflação elevada em 2021 e uma perspectiva de normalização da cadeia global de suprimentos apenas em meados de 2022, as projeções para o próximo ano devem continuar em alta, favorecendo a alocação da carteira do BCFF em FII's de CRI com alta correlação à inflação. Ainda em setembro, o COPOM optou por manter o ritmo de alta da taxa de juros em 100bps em sua reunião, elevando a taxa para 6.25%. O BC sinalizou, no entanto, que o patamar final de juros deve ser significativamente contracionista, sugerindo um ciclo de alta maior que o antecipado.

Em relação ao crescimento econômico, os indicadores da indústria indicam arrefecimento, em parte pela falta de peças que atinge o setor, principalmente o automotivo. O comércio varejista também deve desacelerar no terceiro trimestre, refletindo a rotação do consumo de bens para serviços com a reabertura da economia. O setor de serviços, por outro lado, deve acelerar devido à melhora dos indicadores da pandemia com o avanço da população vacinada que já ultrapassa os 70%. 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 FII's deve se tornar cada vez mais presente nos portfólios, como podemos observar no aumento dos investidores, que cresceu 26% em 2021 e conta hoje com mais de 1,4 milhão de cotistas.



Seção do Investidor

Tese de Investimento: IRIM11



Novo FII de CRI da Gestora Iridium, uma das principais casas de crédito imobiliário do mercado



Cota do FII negociou com alta de 24.9% no 1º dia de negociação, o que representa um ganho projetado de R\$1.74/cota no BCFF, uma TIR de 159%.

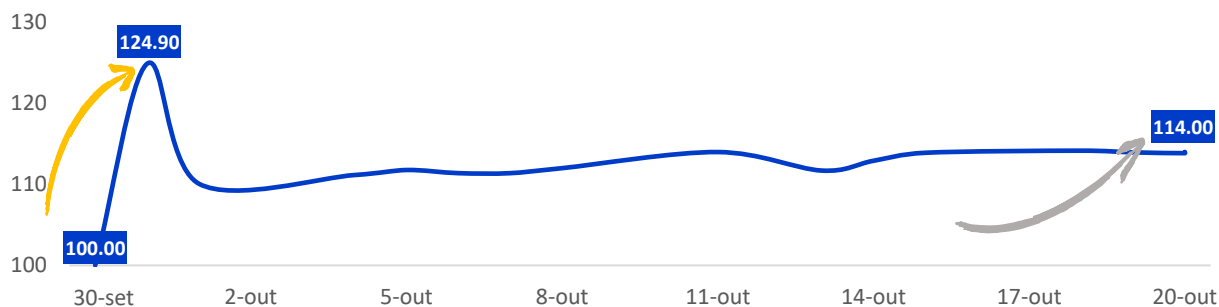


Originação e oferta ancoradas pelo BCFF11, sendo o maior cotista do FII que já nasceu com R\$150mm comprometidos.



Atualmente 8% do PL do BCFF está aplicado no IRIM11, top 3 posição do Fundo.

Histórico de cotação IRIM11¹



No dia 30 de setembro de 2021 iniciou-se a negociação do FII IRIM11, o novo FII de CRI da gestora Iridium, premiada gestora de fundos imobiliários do mercado brasileiro, que ganhou destaque com seu trabalho no IRDM11, FII que apresentou retorno total de 62% desde a sua criação (vs 18% do IFIX). Nesse mesmo dia, a cota do IRIM11 encerrou o pregão com alta de 24.9%.

Como citamos nos últimos relatórios, o BCFF foi o único investidor da primeira emissão do IRIM11, FII de CRI com forte tese de originação e capacidade de gestão e que, em poucos meses, se traduziu em uma posição com excelente capacidade de geração de FFO (DY acima de 12%) e de oportunidade de ganho de capital para o BCFF.

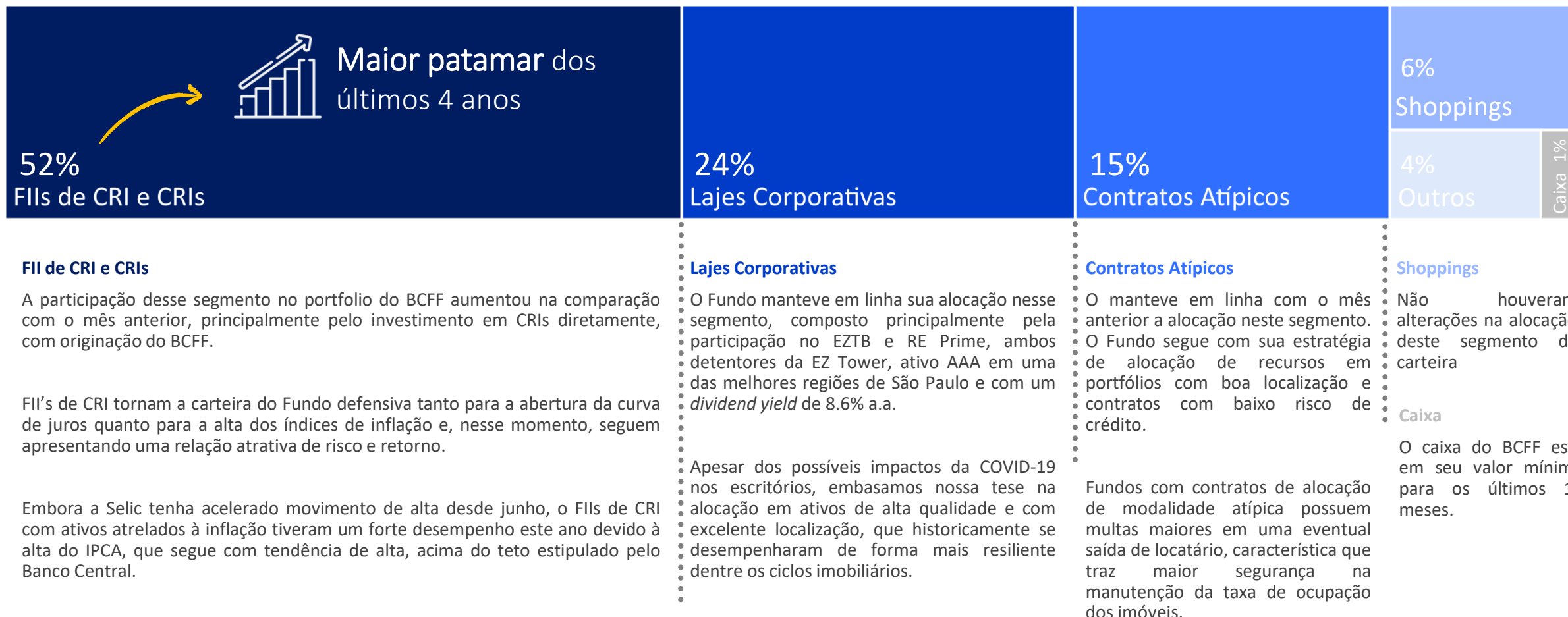
Cabe ressaltar o processo de Investimento do BCFF para todo e qualquer FII, que consiste em uma extensa análise dos ativos investidos, riscos de crédito e, se tratando de CRI's, envolve também o lastro e garantias. O conjunto de todos esses fatores representou na visão da gestora um excelente investimento e uma tese inédita dentre os FOF's do mercado, buscando originar negócios exclusivos e assim, mais valor a seus cotistas.

Na competência de setembro, o IRIM11 distribuiu R\$1.18/cota, o que significa um *yield on cost* de 14.2% ao ano para o BCFF. Apesar de ainda apresentar uma liquidez reduzida, dentro do esperado para o período de início das negociações, o fundo terá como benefício um atrativo percentual de direito de preferência nas emissões subsequentes, facilitando o processo de investimento dos seus cotistas a custos atrativos, e um regulamento mais aberto e permissivo, dando ainda mais possibilidades para a gestão do fundo.

[Clique no link](#) para acessar o relatório gerencial do IRIM11 e conhecer mais sobre o fundo.

Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo¹



* (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. Base contábil de 30/09/2021 e operações liquidadas em 01/10/2021.

Resultado

Em setembro/21, o BCFF distribuiu R\$0.50/cota a todos seus cotistas, em linha com o mês anterior.

Nesse mês o Fundo apresentou mais um aumento FFO¹ em R\$0.04/cota, uma variação de +61% em relação a 3 meses atrás. Esse aumento mostra 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 up².

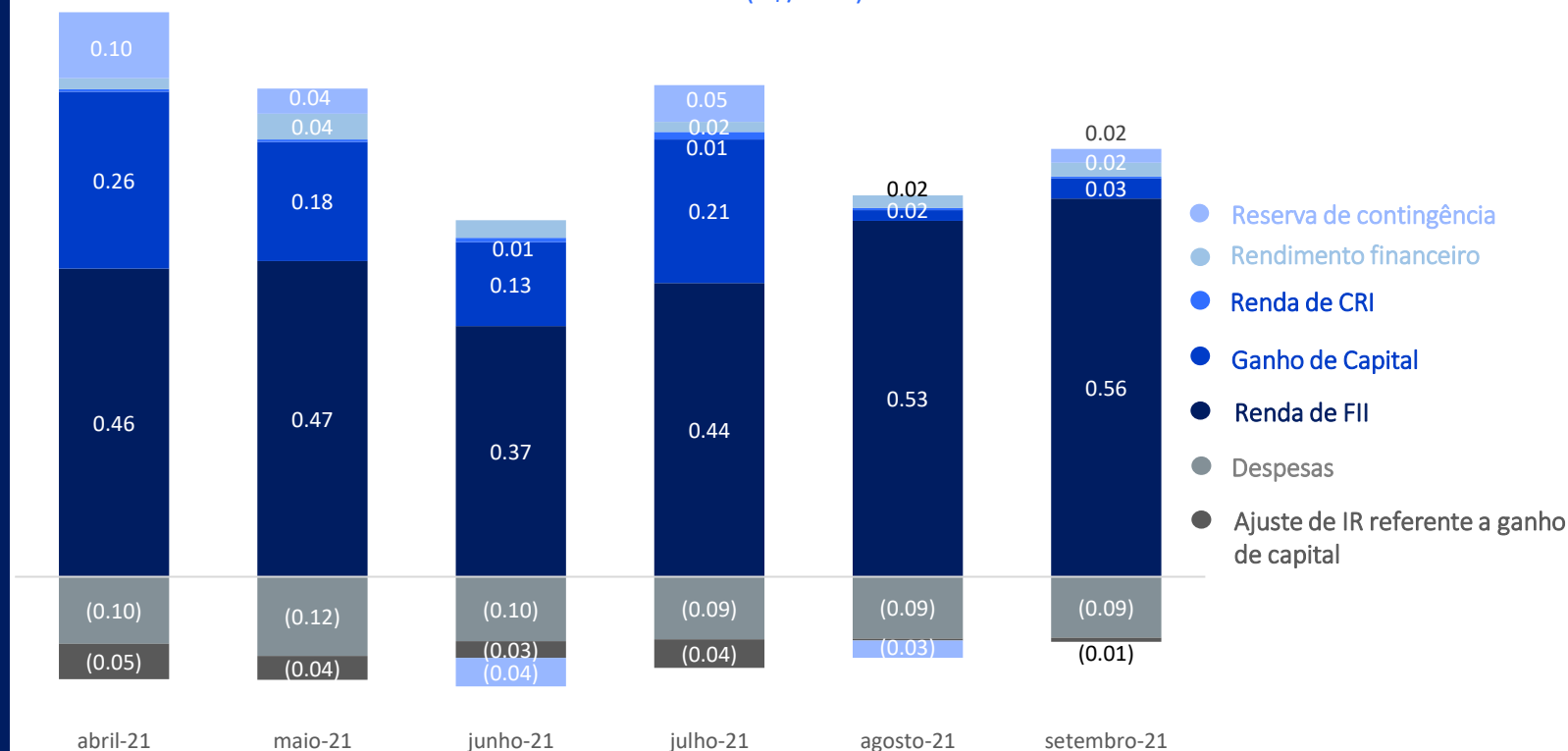
O resultado na frente de trading do BCFF apresentou um resultado de R\$0.03/cota, valor maior quando comparado com o mês anterior. Ainda que o IFIX tenha tido m retorno de -1.2% para o mês de setembro, o portfólio do BCFF segue girando seu portfólio com operações com representativo ganho de capital e 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. Nesse mês ainda houve um pequeno aumento do rendimento financeiro do fundo devido ao aumento da taxa Selic.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$9.6mm, o equivalente a R\$0.38/cota, já considerando a nova base de cotas do Fundo.

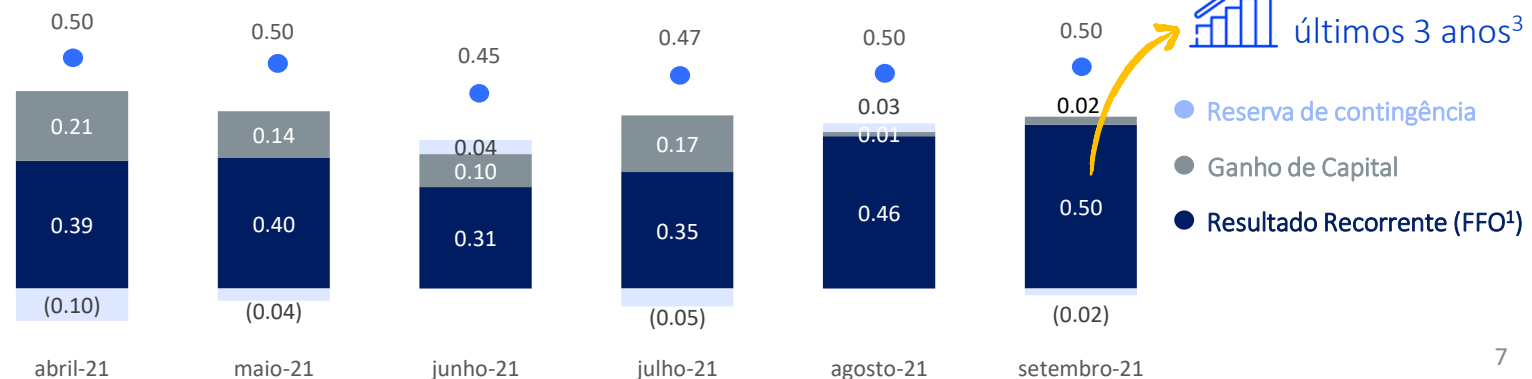
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



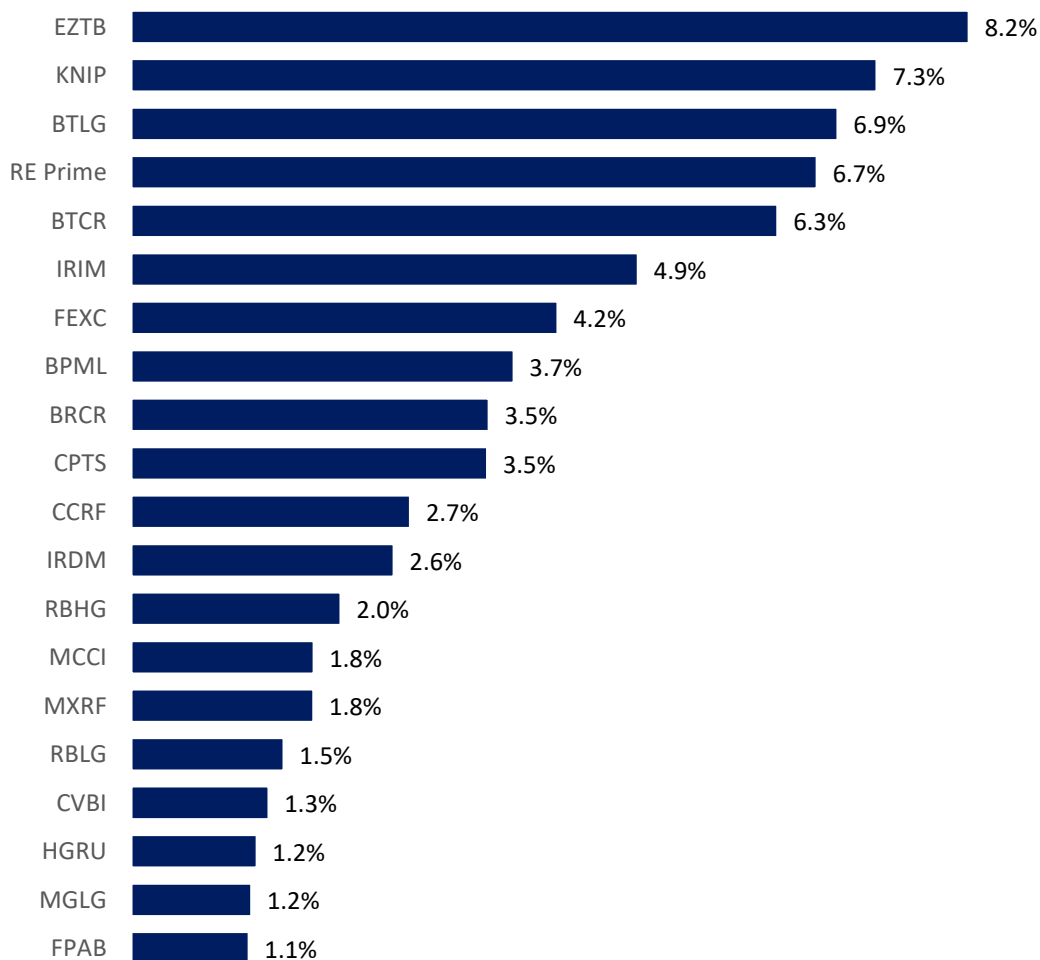
Maior FFO dos últimos 3 anos³

* (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; (3) Desconsidera meses com aumento do FFO por eventos extraordinários.

Portfólio

Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



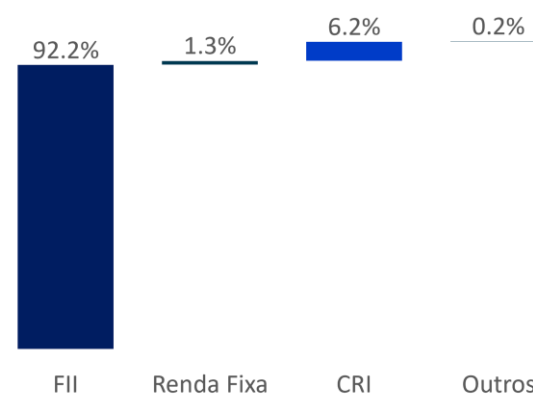
Segmento de Atuação

(% Total Ativos) ²



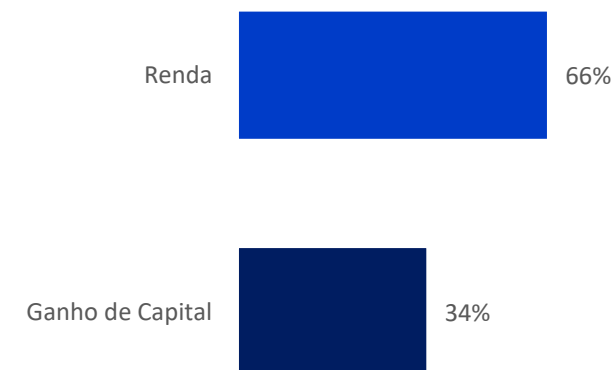
Carteira

(% Total Ativos) ²



Estratégia

(% Total Ativos) ²

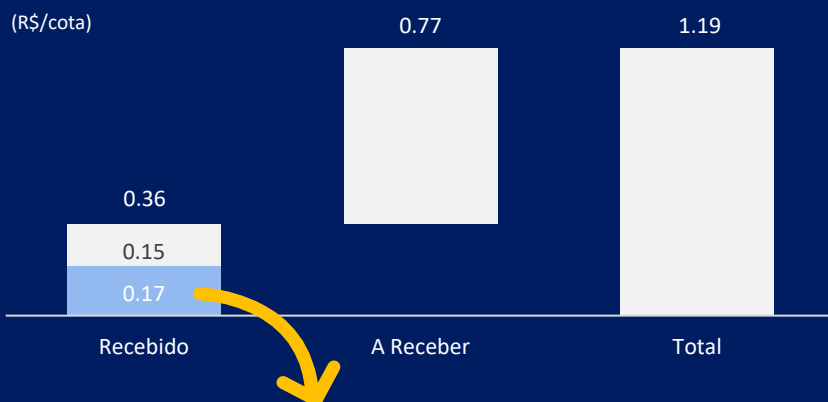


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB; (2) Base contábil de 30/09/2021 e operações liquidadas em 01/10/2021.

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

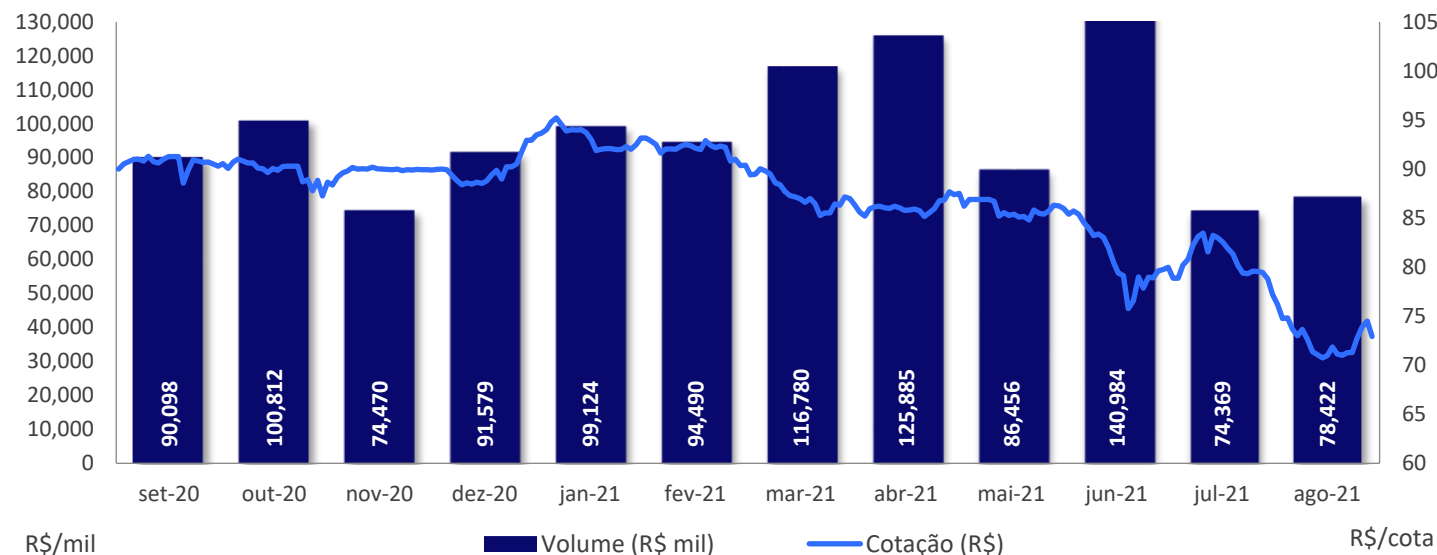


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FIL's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	0.1%	-15.9%	-12.0%	1.7%	32.1%
IFIX	-1.2%	-5.4%	-2.8%	1.2%	27.6%
CDI Líquido ²	0.4%	2.1%	2.5%	5.7%	11.3%
IBOV	-6.6%	-6.8%	17.3%	6.0%	41.2%

* (1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação, considerando as 25,218,551 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

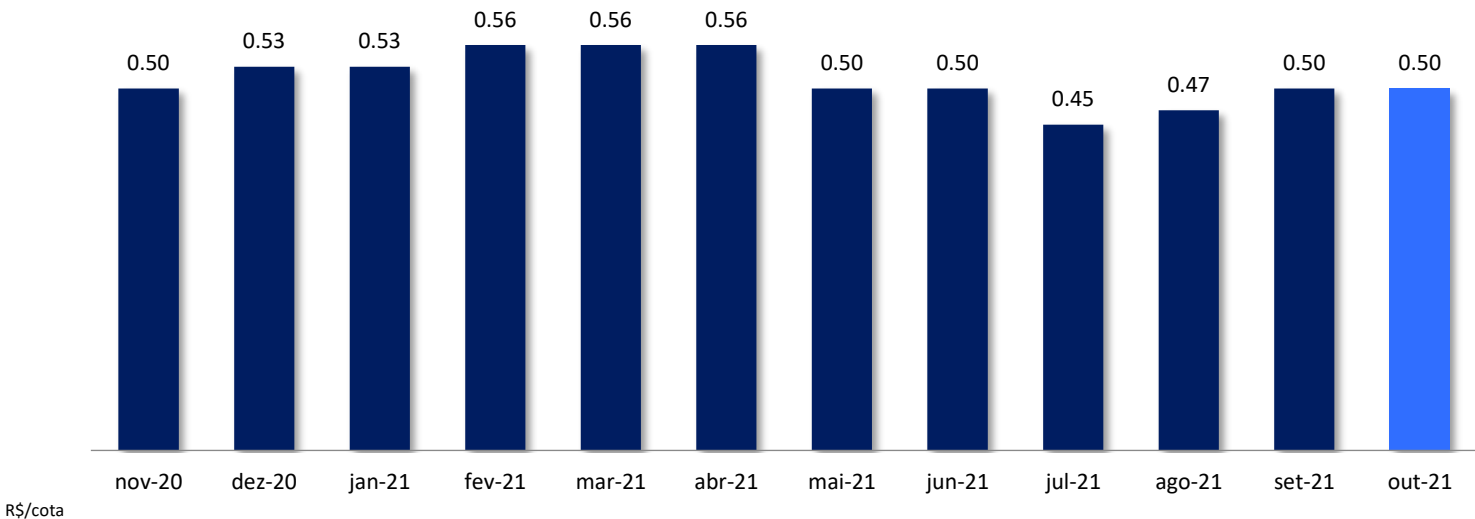
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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, 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

	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21
Receitas	12,450,035	11,416,377	13,960,958	10,729,929	11,750,908
Rendimentos FII	7,628,908	7,342,696	8,326,389	9,747,049	10,424,009
Receita de ganho de capital	3,653,065	3,156,634	5,404,357	401,863	758,588
Renda Fixa	1,021,554	848,662	408,526	494,413	542,203
CRI	146,509	68,386	-178,314	86,605	26,108
Despesas do Fundo ⁱ	-451,881	-264,326	181,245	1,395,798	1,569,525
Despesas com IR	-958,636	-819,549	-1,093,771	-104,920	-178,637
Reserva de Contingência	-551,976	-277,753	-	-601,040	-
Resultado Líquido	10,487,542	10,054,750	13,048,432	11,419,766	13,141,796

Histórico de Distribuição¹



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.