



Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

Relatório Mensal
Outubro 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: 08/11/2022 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 16/11/2022 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,56/cota

Mês de referência: Outubro/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)

1.752

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

69,59

Valor
Patrimonial¹
(R\$ milhões)

1.963

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

77,94

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,56

Dividend Yield
Anualizado
(12m a.a.)

9,7%

Investidores¹

310.514

FILs

52

CRIs

16

*ADTV*²
(R\$ milhões)

2,62

Portfólio
Alocado¹

94%

Retorno
12M

12,6%

Mensagem aos Investidores Macro

Em outubro de 2022, o BCFF pagou R\$ 0,56/cota aos seus investidores, em linha com o mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 9,7% ao ano, com base na cota de fechamento do mês.

No cenário externo, observamos, no início do mês de outubro, uma forte alta das taxas de juros globais. Um mercado de trabalho aquecido e inflação mais alta nos EUA, aliados à preocupação com a política fiscal no Reino Unido, são alguns dos motivos desse movimento. Na segunda quinzena, no entanto, o problema fiscal no Reino Unido foi, de certa forma, endereçado com a queda da primeira ministra Liz Truss e a escolha de Rishi Sunak. Ao compararmos os EUA com outros países desenvolvidos, observamos que os EUA têm o núcleo de inflação mais alto e a atividade mais forte. Neste sentido, com o CPI de outubro vindo abaixo da expectativa (0,4% vs 0,6%), é possível que o Fed reduza o ritmo de alta da taxa de juros na decisão de dezembro, ainda que a taxa terminal seja superior que o atual patamar, mais próxima de 5,0%, patamar em que deve permanecer por um período prolongado na visão do mercado. Pelo BCFF, seguimos atentos a toda movimentação macroeconômica internacional e seus impactos no mercado local e reflexos na alocação do portfólio do fundo.

No Brasil, o destaque do mês de outubro foi a eleição presidencial no Brasil. Foi o resultado mais apertado desde a redemocratização, em que o ex-presidente Lula obteve 50,9% dos votos válidos e o presidente Jair Bolsonaro obteve 49,1%. O grande foco daqui para frente está sobre qual será a equipe econômica do novo governo, sendo que a expectativa do mercado para estabilização dos juros de longo prazo é de compromisso com a responsabilidade fiscal, com propostas que mantenham a estabilidade da dívida/PIB e a coloque numa trajetória de queda, importantes para o fechamento da curva nos próximos meses. Em relação a inflação, o Banco Central destacou que irá monitorar o grau de ociosidade na economia, que poderia contribuir positivamente para a inflação caso a desaceleração da economia não venha conforme esperado. Apesar da volatilidade das últimas semanas, o mercado entende que o momento de maior deflação já foi superado, sendo projetada uma aceleração da inflação nos próximos meses devido à alta de alimentos e combustíveis. A previsão de IPCA para 2022 está em 5,9%, sendo que houve revisão para cima em 2023 e 2024, devido à expectativa de uma atividade econômica um pouco mais forte no final de 2022 e início de 2023. A previsão para 2023 passou de 4,8% para 5,2% e, para 2024, de 5% para 5,1%, ou seja, valores acima da meta de 3,25% e 3%, respectivamente.

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⁾

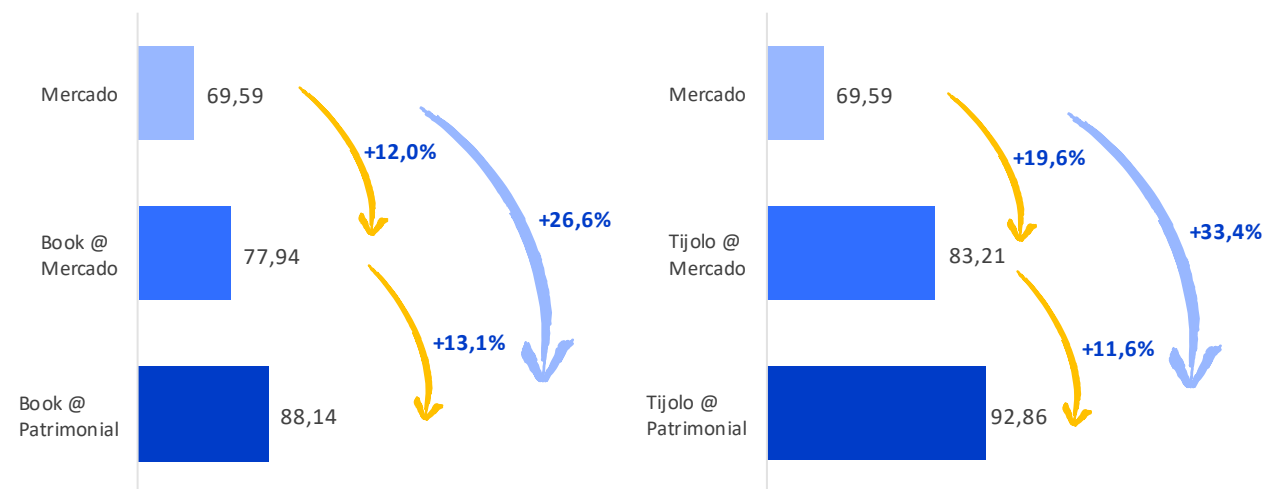
Price to Book “preço sobre valor patrimonial”

Atualmente o BCFF negocia com 12,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a 26,6%.

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⁾

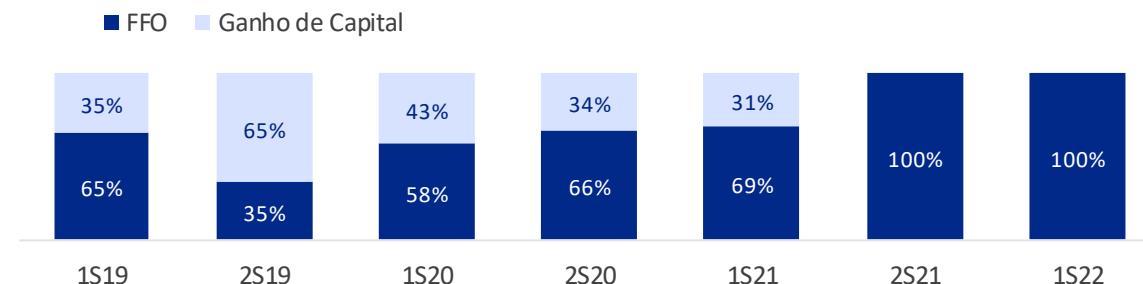


FFO

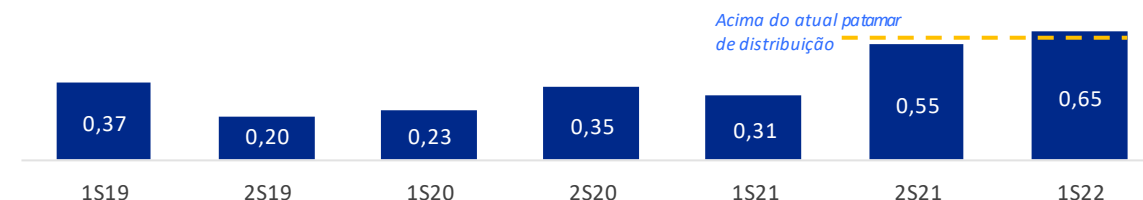
Temos apresentado nos relatórios do BCFF como o FFO, seu resultado recorrente, aumentou de representatividade dentro da distribuição mensal do fundo. Esse aumento é resultado da melhora do patamar de distribuição dos FIIs que compõe a carteira do BCFF e das movimentações realizadas no portfólio.

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⁾

53%
FIIs de CRI e CRIs

FII de CRI e CRIs

A participação do segmento está em linha com o mês anterior, com a reciclagem da carteira e na busca por novas alocações em FIIs de CRI e CRIs diretamente. O BCFF vendeu posições em FIIs de CRI com ágio ao patrimônio e ganho de capital durante o mês, permitindo reinvestir o caixa em FIIs com maior expectativa de retorno, principalmente em fundos com maior parte do portfólio atrelado CDI.

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.

24%
Lajes Corporativas

Lajes Corporativas

A participação desse segmento seguiu em linha com o 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.

9%
Contratos Atípicos

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.

6%
Shoppings

1%
Outros

6%
Caixa

Shoppings

Não houve alteração na alocação deste segmento da carteira

Caixa

O caixa disponível do BCFF está em 6%, em linha com o último mês.

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

Resultado

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

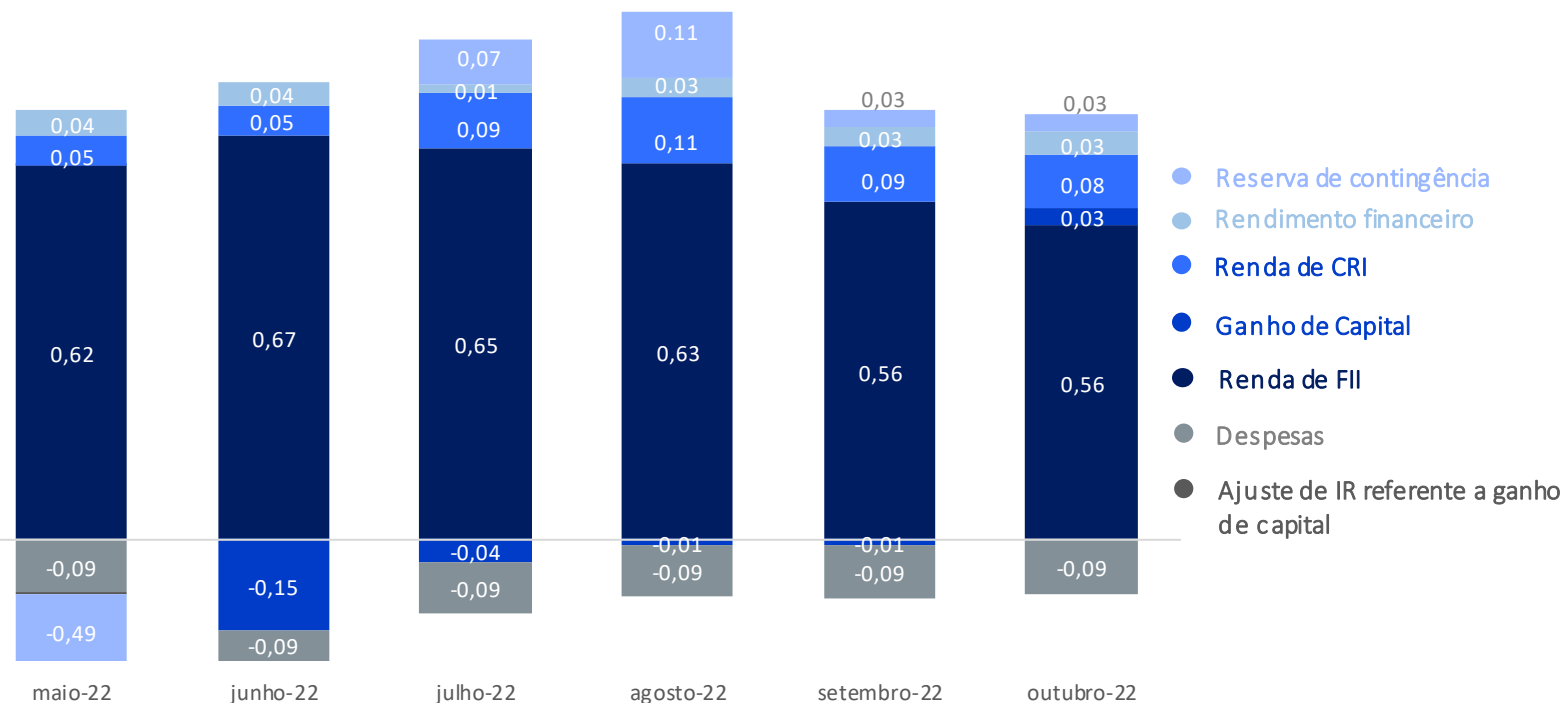
O FFO⁽¹⁾ de outubro foi de R\$0,56/cota, valor marginalmente inferior em relação ao mês anterior, mas que representa um aumento de +20% no patamar no mesmo período de 2021. A queda do FFO esse mês ainda é resultado da deflação do IPCA nos últimos meses, que impactou o resultado dos FILs de CRI. Projetamos que esse impacto deva normalizado nos próximos meses a medida que o índice de inflação venha a refletir um valor positivo, como já em outubro. 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. A tese de investimentos do BCFF segue mantendo uma participação superior a 50% do seu portfólio em FILs 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 positivo nesse mês de R\$0,03/cota, marcado pelo desinvestimento em FILs de CRI com ágio ao patrimônio e pela venda de parte da posição de HTMX11. Em linha com o apresentado nos últimos meses, o BCFF segue com o desinvestimento de posições, mesmo com prejuízo, para que o valor seja reinvestido em posições com maior potencial de retorno, tendo em vista o atual custo de oportunidade e com objetivo de aumentar o FFO para os próximos meses. Com o fechamento da curva de juros ao longo dos últimos meses, observamos um resultado positivo para as FILs, demonstrando um maior otimismo do mercado que deverá se traduzir em melhores resultados pela frente de *trading*.

Por fim, o fundo encerrou o mês com R\$41,8mm⁽³⁾ em reservas, dentre gerenciais e de contingência, ou R\$1,66/cota.

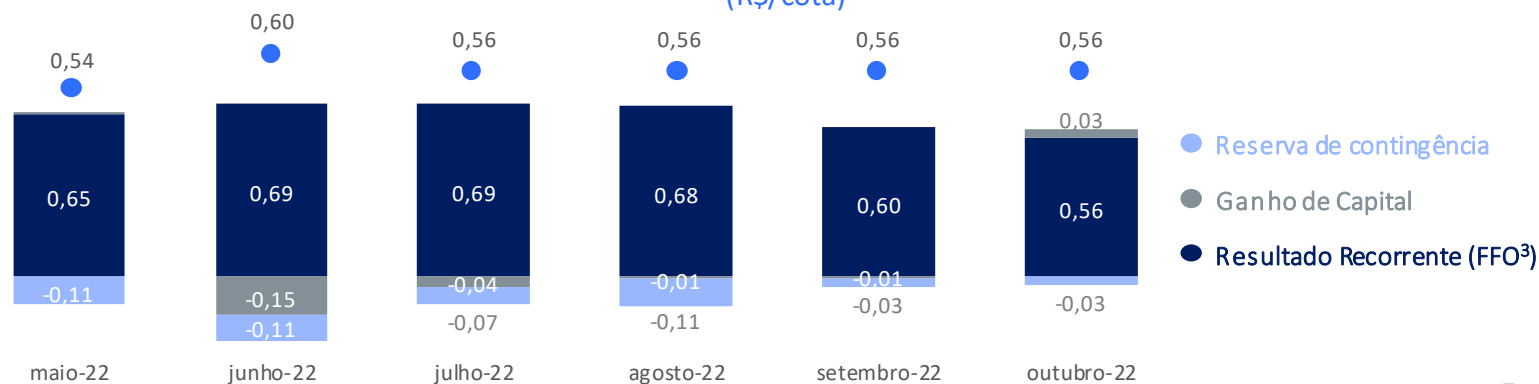
Composição do Rendimento⁽³⁾

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



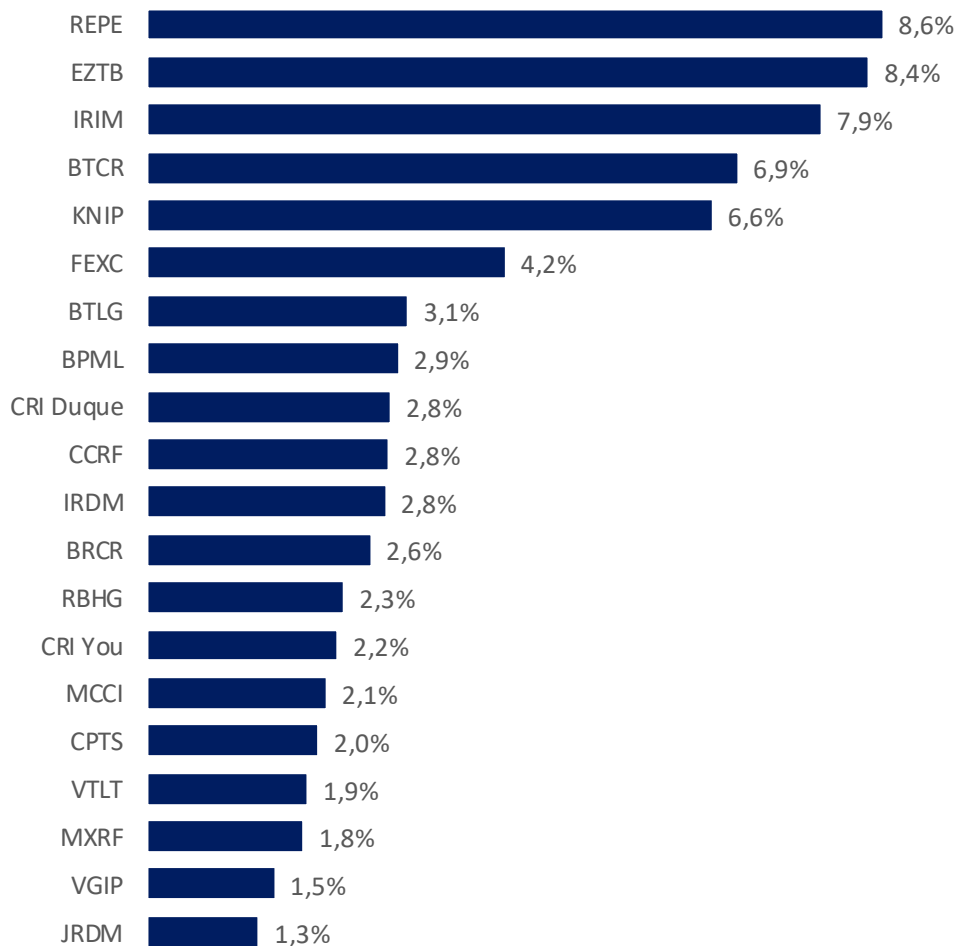
Nota: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) FFO representa *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociação de cotas 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.

Portfólio

Top 20 Investimentos na carteira

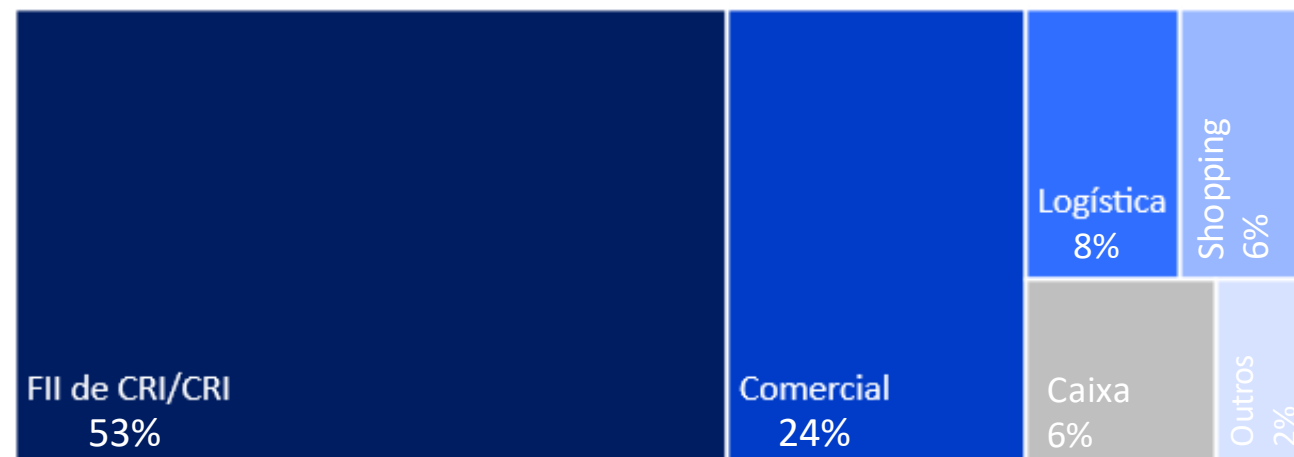
(% PL)⁽¹⁾

73% das alocações do BCFF



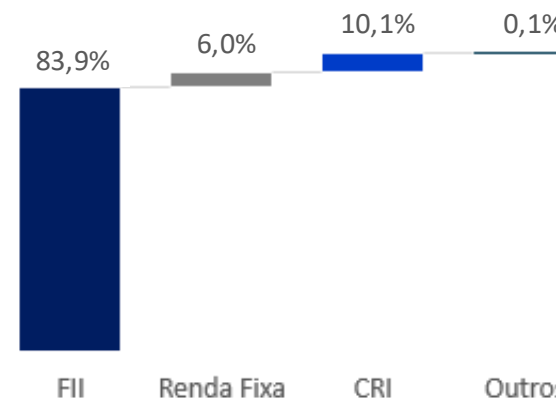
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)⁽²⁾



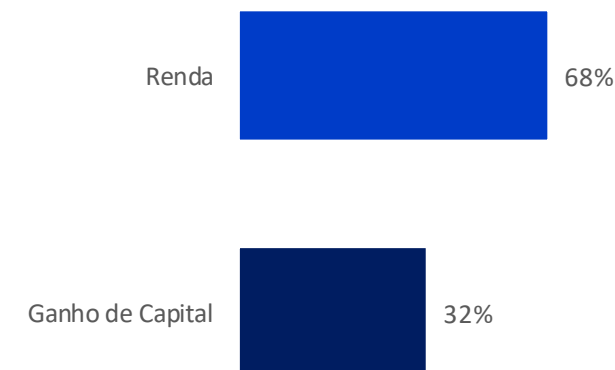
Carteira

(% Total Ativos)⁽²⁾



Estratégia

(% Total Ativos)⁽²⁾

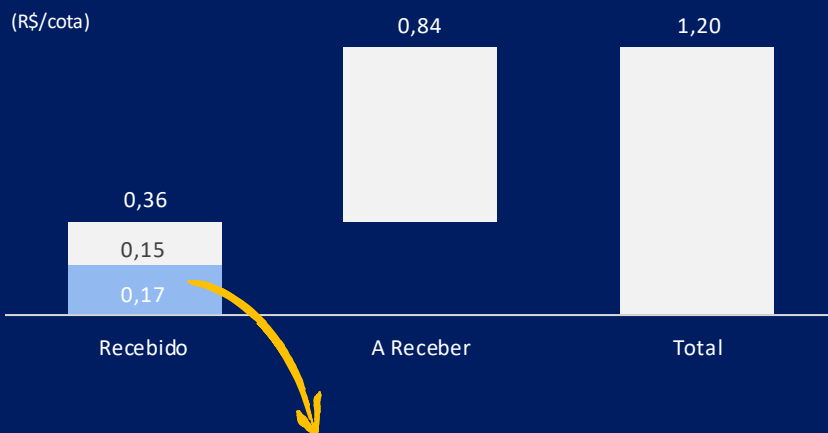


* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB; (2) Base 31/10/2022

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária⁽¹⁾

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

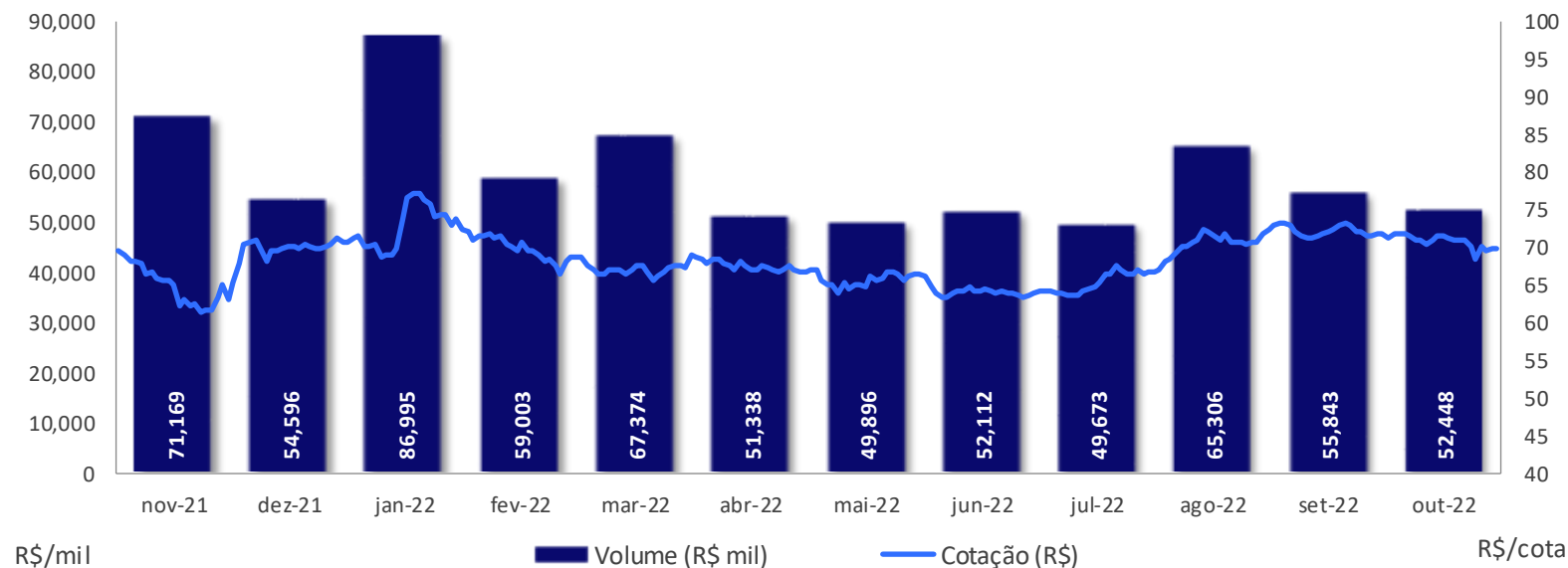


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4,2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	-2,2%	6,7%	12,6%	-6,5%	-3,8%
IFIX	0,1%	6,7%	11,8%	7,8%	7,1%
CDI Líquido ²	0,9%	8,5%	9,8%	12,9%	16,1%
IBOV	5,5%	10,7%	12,1%	20,1%	8,2%

* (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

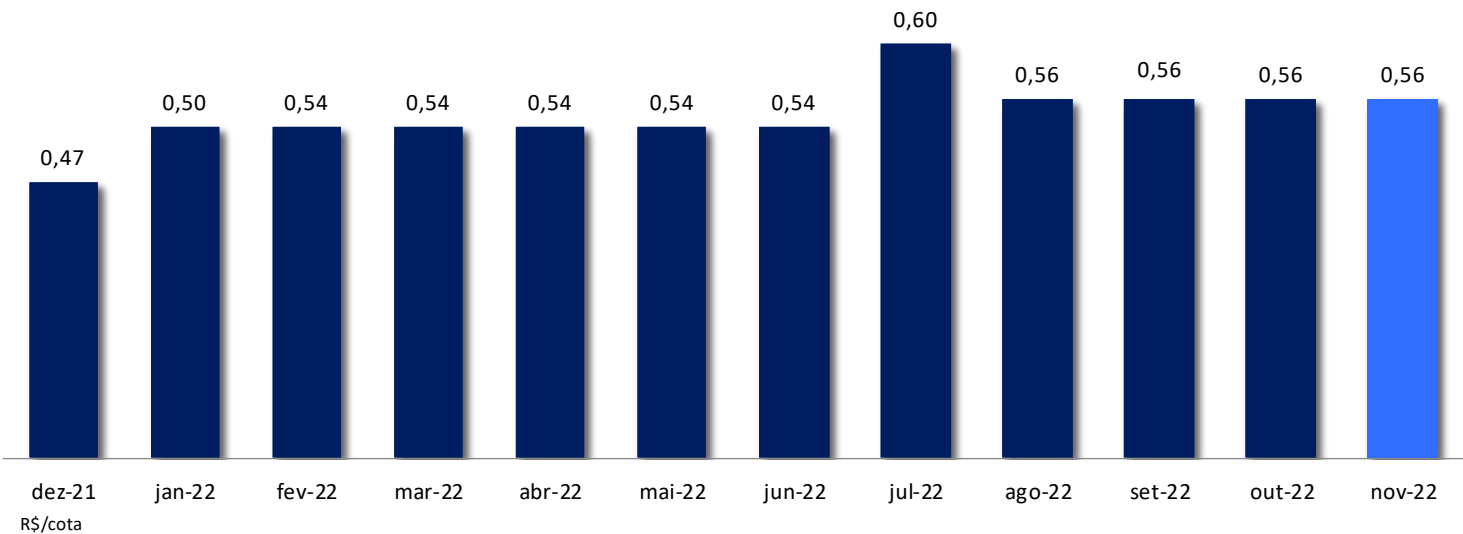
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Mai/22 ⁽²⁾	Jun/22 ⁽²⁾	Jul/22 ⁽³⁾	Ago/22 ⁽³⁾	Set/22 ⁽³⁾	Out/22 ⁽³⁾
Receitas	18.028.224	15.738.704	18.750.395	19.107.134	17.054.183	16.348.027
Rendimentos FII	15.576.732	16.929.006	16.958.675	15.753.731	14.102.844	13.167.446
Receita de ganho de capital	9.325	-3.766.167	-899.851	-187.543	-202.719	700.053
Renda Fixa	1.060.354	1.139.533	358.644	836.159	836.935	1.001.523
CRI	1.390.157	1.436.332	2.305.927	2.704.787	2.317.124	2.179.058
Despesas do Fundo ⁽¹⁾	-2.236.421	-2.216.771	-2.188.825	-2.196.828	-2.233.233	-2.238.129
Despesas com IR	-1.669	0	0	0	0	0
Reserva de Contingência	-102.079	-399.115	-807.662	-799.316	-699.680	-684.890
Resultado Líquido	16.441.803	13.122.818	17.942.733	16.910.306	14.820.950	13.425.008

Histórico de Distribuição⁽¹⁾



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