



**Fundo de Investimento
Imobiliário FII BTG Pactual
Fundo de Fundos
(BCFF11)**

Relatório Mensal
Outubro 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 09/11/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 16/11/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.50

Mês de referência: Setembro/2020

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.

Objetivo do Fundo

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").



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Código de Negociação: BCFF11

Início do Fundo: 07/01/2010

Gestora: BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Quantidade de Emissões: 9

Taxa de Gestão: 1.10% a.a. sobre o patrimônio líquido

Taxa de Administração: 0.15% a.a. sobre o valor total de ativos

Cotas: 20,562,973

Mensagem aos Investidores

Destaques:

Em outubro/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.50/cota (+11% vs mês anterior), um *dividend yield* de 6.9%, com base na cota de fechamento do mês, o que representa 365% do CDI¹ para o período.

Mercado:

No cenário internacional, o mês de outubro foi marcado pelo aumento das infecções do COVID na Europa, tendo as autoridades do Reino Unido, Itália, Espanha e França voltado a adotar medidas mais restritivas de distanciamento social, embora menos rígidas em relação as práticas adotadas no início do ano. Nos EUA, os dados econômicos continuaram fortes, indicando pouco efeito da redução dos estímulos fiscais até o momento. Apesar da volatilidade observada no mercado norte americano muito devido as eleições presidenciais, seguimos com otimismo frente a recuperação econômica global. A observação de eventos externos é de suma importância para a análise dos mercados, principalmente em um contexto de pandemia, pois ela fornece diversos *inputs* sobre o que podemos esperar por aqui.

No Brasil, o Banco Central manteve a taxa de juros em 2.0% e seguiu com essa indicação a frente já que não houve mudança no regime fiscal e as expectativas permanecem ancoradas. Entretanto, reforçamos preocupação com a trajetória fiscal e o aumento da dívida pública, que beira os 95% do PIB ao final de 2020, de forma que esperamos que nos próximos meses as principais pautas políticas e econômicas estejam voltadas para a reforma tributária. Em relação ao COVID-19, seguimos atentos tanto sob o aspecto da retomada as atividades em diversas cidades quanto na preocupação sobre uma possível “segunda onda”, embora os indicadores industriais e econômicos demonstrem otimismo frente ao processo de retomada da economia.

Apesar de incertezas, os indicadores positivos da economia brasileira e a perspectiva de manutenção dos juros baixos torna a opção por investir em FII's ainda mais atrativa. O BCFF continua estudando com maior profundidade as ofertas primárias de outros fundos, bem como trabalhando na originação de novos negócios, como o apresentado no anexo do presente relatório.

Valor de
Mercado
1,794.1
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
87.3
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
83.2
(R\$ /cota)

Rendimento
0.50
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
6.9%
(a.a.)

Retorno de
1.1%
Em 12 meses

Investidores²
248,702

Volume
negociado
100,8
(R\$ milhões)
no mês

FIIs
carteira²
67

Seção do Investidor

Principais exposições do Fundo¹

FII de CRI e CRI's (33% PL)

- O Fundo permaneceu em linha com o mês anterior na sua alocação nesse segmento, embora tenha participado em novas ofertas ao longo dos últimos meses.
- Com a recente alta do IGPM e IPCA, esperamos um aumento do patamar de distribuição dos FIIs de CRI's no curto prazo, beneficiando o BCFF.

FIIs de Shoppings (11% PL)

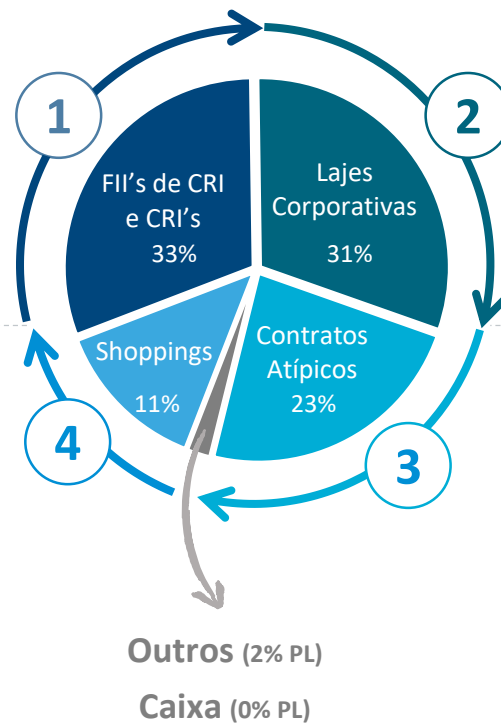
- O Fundo reduziu sua participação nesse segmento de 13% para 11% do PL, realizando operações de venda no mercado secundário com ganho de capital.
- O Fundo permanece construtivo para o setor de shoppings, uma vez que não observamos um aumento significativo das restrições de circulação de pessoas e existe uma expectativa positiva para o desempenho do varejo nos próximos meses, principalmente com a Black Friday e o Natal.

FII de Lajes Corporativas (13% PL)

- O Fundo aumentou sua participação nesse segmento de 13% para 31%, principalmente pela originação e aquisição da EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo. Mais informações desta aquisição são apresentados no anexo do relatório.
- A carteira do Fundo se localiza primordialmente em São Paulo, com 90% do valor investido e em ativos AAA. Nessa estratégia, observamos um movimento *"flight to quality"*, em que os novos inquilinos buscam por ativos de alta qualidade e flexibilidade, o que deve vir a beneficiar o BCFF com a redução dos níveis de vacância e, por consequência, no aumento nos patamares de distribuição no médio/longo prazo.

FII com Contratos Atípicos² (23% PL)

- O BCFF aumentou sua exposição nesse segmento por meio da participação em novas emissões, principalmente de ativos logísticos e de renda urbana, buscando alocar recursos em portfólios com boa localização e contratos com locatários de 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.



Notas:

(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 portfólio de ativos sob contratos atípicos;

Resultado

No mês de outubro/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.51/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.50/cota, aumentando seu patamar de distribuição em 11% em relação ao mês anterior.

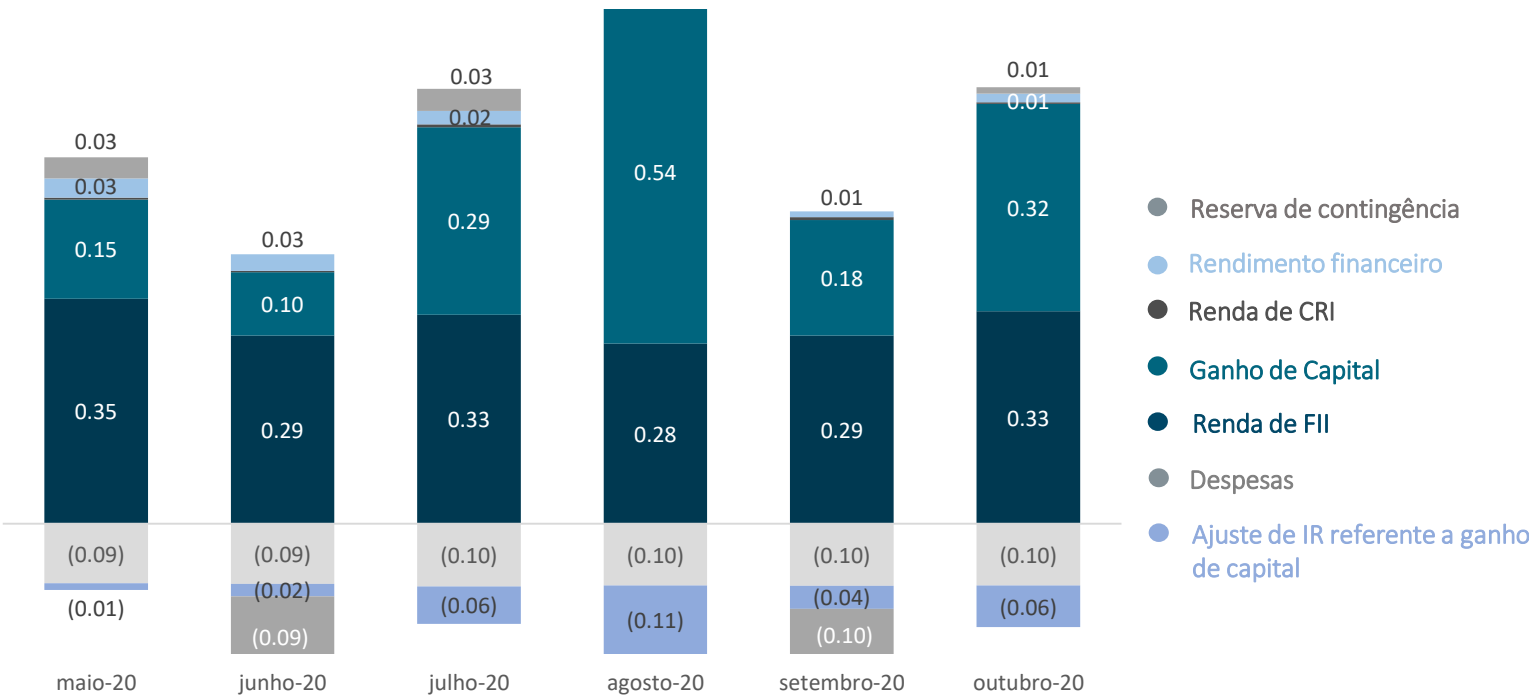
Nesse mês, o Fundo teve um aumento de seu FFO¹ em R\$0.04/cota. Apesar a melhora em relação a setembro, esperamos um aumento deste valor nos próximos meses com a alocação de 100% do caixa e pela aquisição de cotas do FII EZ Tower, com aumento projetado do FFO¹ em R\$ 0.08/cota. Ainda assim, o Fundo segue abaixo de seu potencial total de distribuição dada sua parcela da carteira investida em shoppings e hotelaria, de 13%, que ainda não retornaram em seu pleno funcionamento.

Em relação ao resultado com operações com ganho de capital, o Fundo teve um aumento de 78% em relação ao mês anterior, o que representa R\$0.14/cota. Durante o mês de outubro, o BCFF negociou mais de R\$500mm entre operações de compras e vendas de cotas.

Como já mencionado no último relatório, BCFF realizou investimento relevante na aquisição de cotas do FII EZ Tower. A participação ativa nesse *deal* reforça a capacidade de originação do fundo, trazendo oportunidades exclusivas aos seus cotistas. Mais informações sobre a aquisição se encontram em anexo do relatório. Com esta aquisição, o Fundo segue 100% alocado e possui ainda R\$7.1 milhões de reserva de rendimentos, ou R\$0.35/cota.

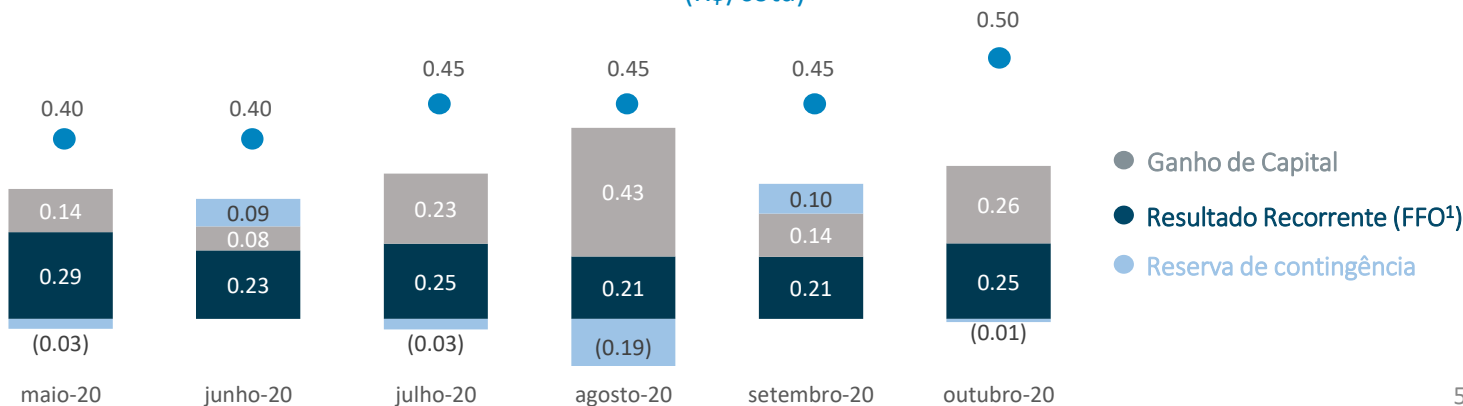
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



Notas:
(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),

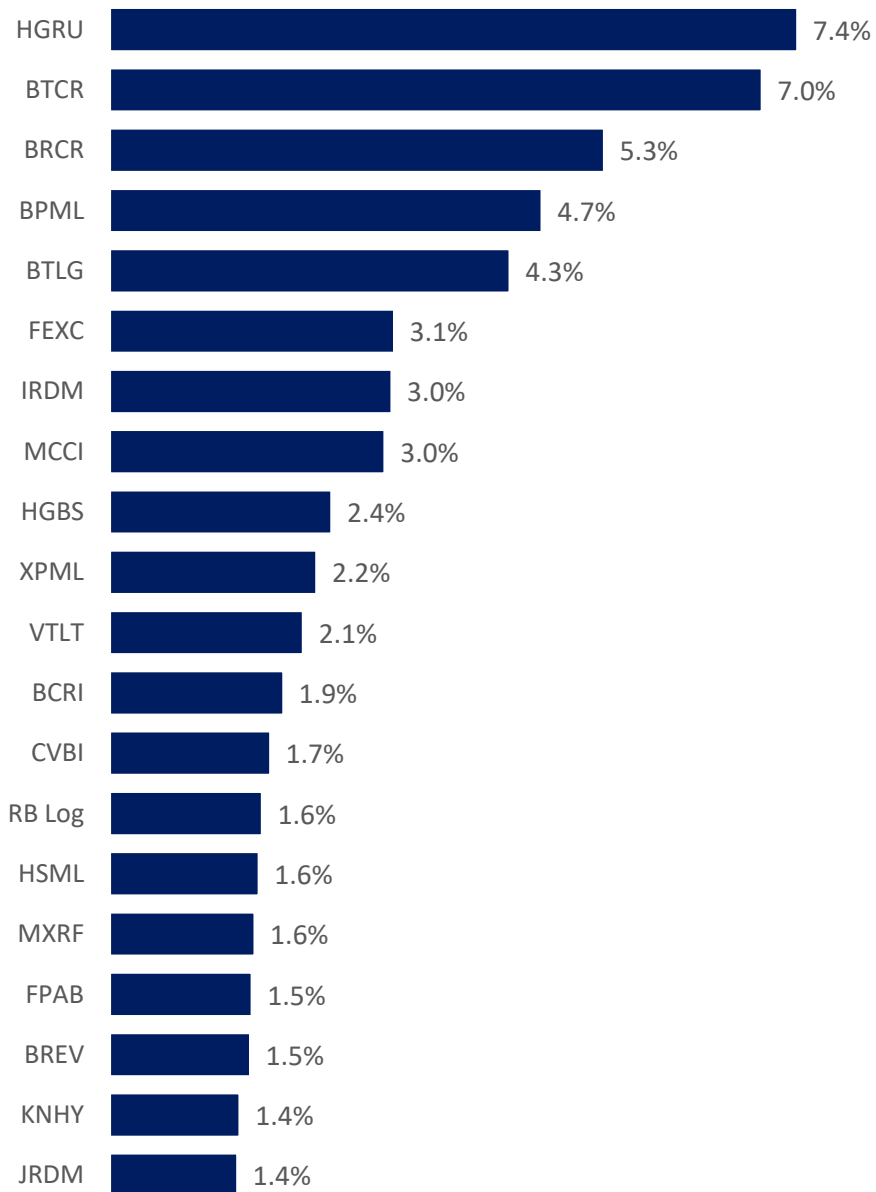
Composição da carteira

(% Total Ativos)



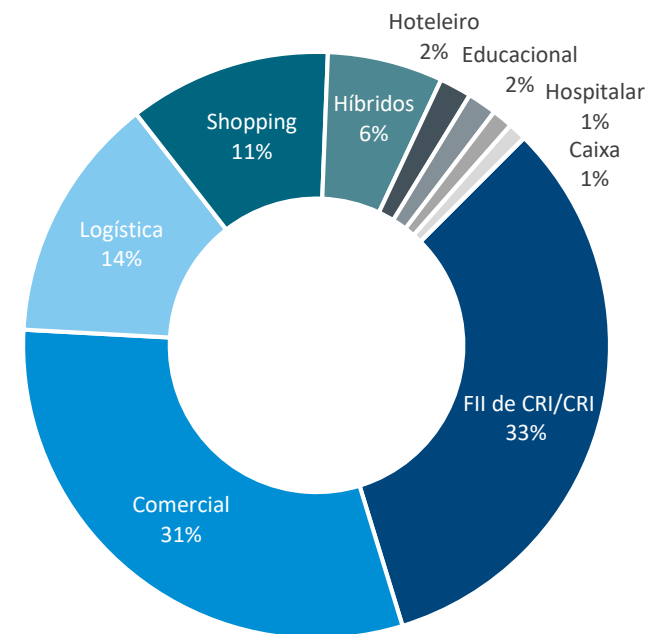
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

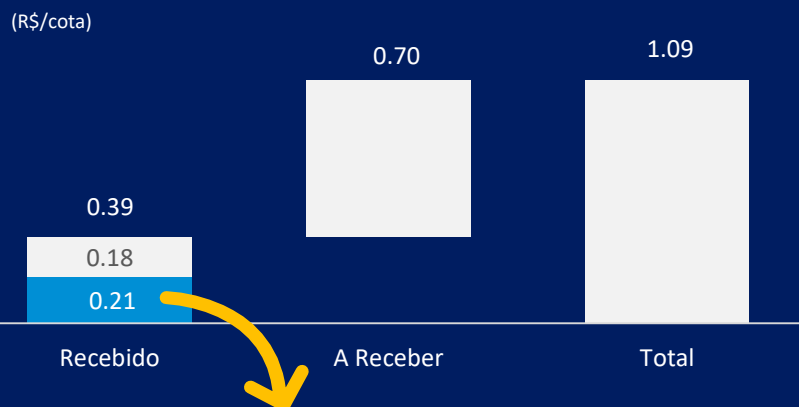


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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



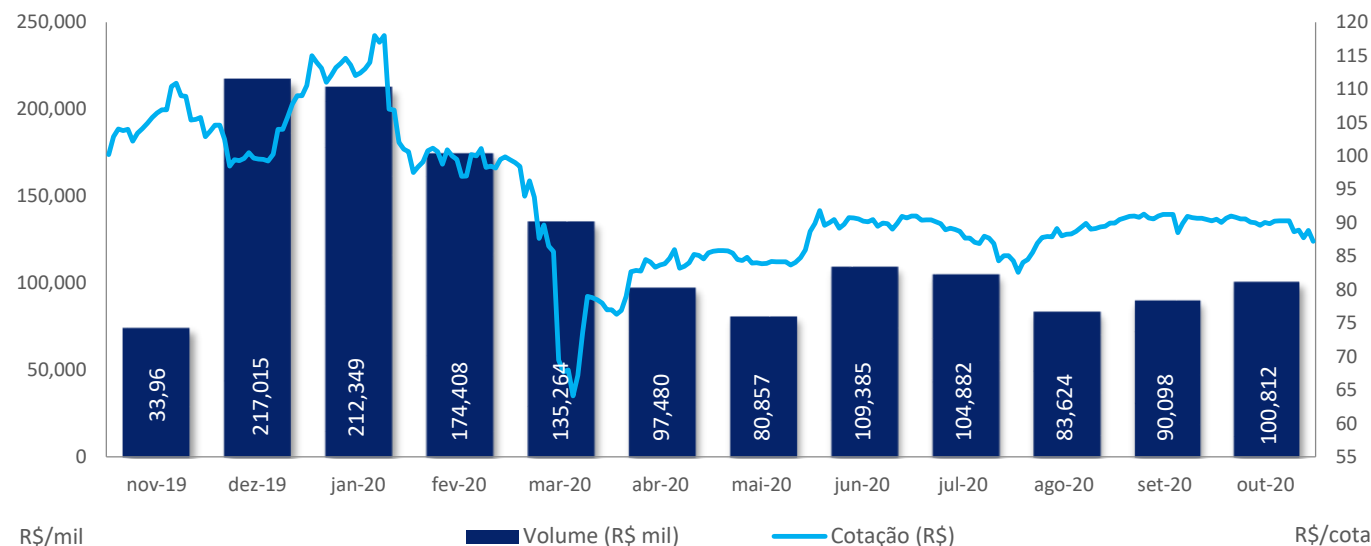
Eventos Subsequentes

Em 19/11 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 e serão pagos pelo Fundo conforme legislação aplicável.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	-2.9%	-10.1%	1.1%	34.9%	56.0%
IFIX	-1.0%	-14.2%	-0.9%	23.4%	24.3%
CDI Líquido ²	0.1%	2.1%	2.7%	8.2%	14.3%
IBOV	-0.7%	-20.8%	-12.4%	7.5%	26.4%

Contatos

Site: www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual
E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com
Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

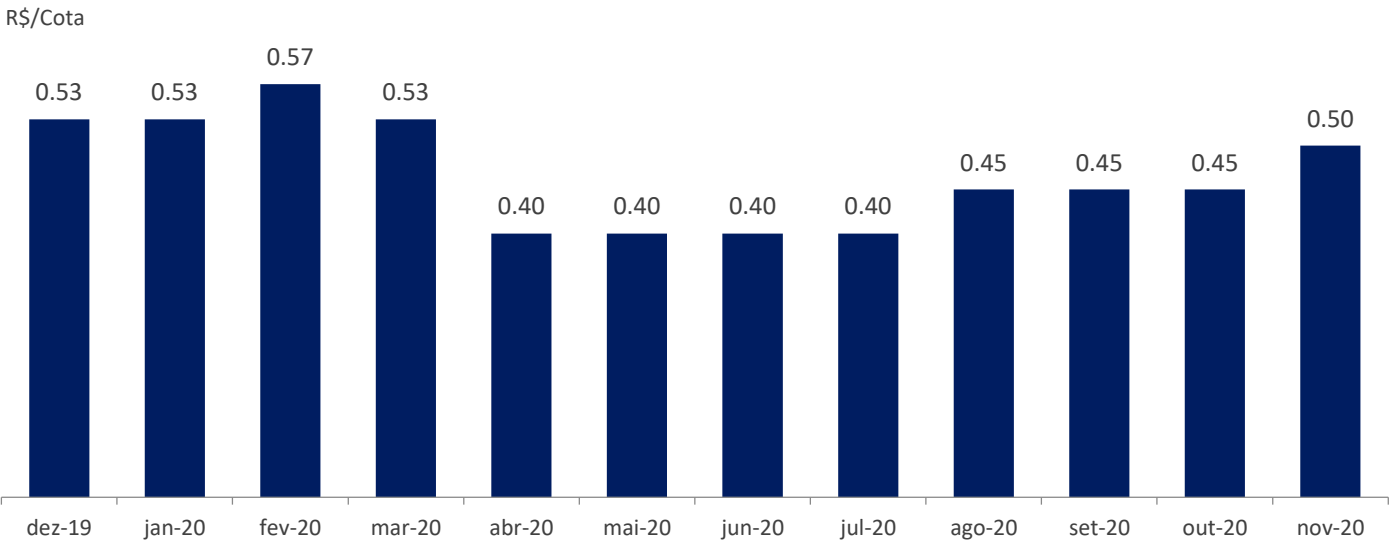
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20
Receitas	11.106.358	8.602.503	13.111.783	17.399.218	10.137.653	13.612.022
Rendimentos FII	6.797.174	5.937.646	6.599.339	5.815.648	5.799.499	6.519.712
Receita de ganho de capital	3.166.094	2.009.882	6.145.471	12.045.126	3.991.263	6.996.751
Renda Fixa	1.098.716	564.699	473.904	484.197	595.414	365.111
CRI	44.373	90.276	-106.931	-945.753	-248.524	-269.551
Despesas do Fundo ⁱ	-1.456.102	-1.740.221	-1.854.040	-1.930.657	-1.724.149	-1.615.478
Despesas com IR	-703.815	-436.319	-1.240.408	-2.270.957	-1.150.240	-1.411.392
Reserva de Contingência	-	-938.970	-	-	-	-
Resultado Líquido	8.946.441	5.486.993	10.017.336	13.197.604	7.263.265	10.585.152

Histórico de Distribuição¹



Nota: (1) Base Caixa



Estruturação de *Deal*

FII EZ Tower

Outubro/2020



FII EZ Tower

Aquisição Estratégica

Em outubro, o BCFF adquiriu cotas referentes a 60% do FII proprietário da EZ Tower (Torre B).

A aquisição reforça a estratégia do BCFF como:

- Instrumento de investimento imobiliário ágil na originação, buscando ir além de operações de cotas FII's via mercado secundário.
- Possibilidade dos cotistas do BCFF acessarem oportunidades de investimento diferenciadas.

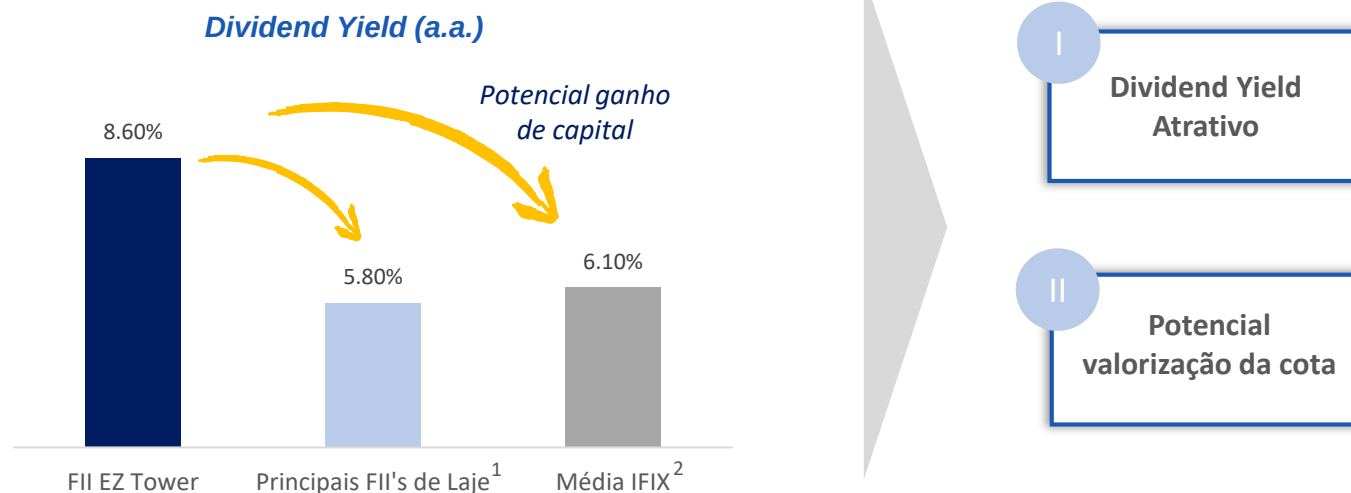
A estrutura de investimento possibilitará carregar a posição com *dividend yield* atrativo, além de trazer uma expectativa de geração de significativo ganho de capital ao Fundo.

Com a efetivação da aquisição, o BCFF encontra-se com mais de 99% de seus recursos investidos e aplicados, mantendo uma liquidez mínima em seu caixa para demais investimentos e oportunidades de mercado.

Fundamentos da Aquisição

- Transação estruturada pela Gestão ativa do BCFF
- Ativo de elevada qualidade (*Trophy Asset*)
- Dividend Yield atrativo: 8.60%
- Expectativa de significativo ganho de capital

Rentabilidade da Transação



FII EZ Tower

Torre AAA em uma das melhores regiões de São Paulo

O EZ Tower possui características de alto desempenho, tendo a certificação LEED Green Building Gold e locatários de primeira linha, como Grupo Amil, Coca-Cola e Melitta.

Localização	Chucri Zaidan, São Paulo/SP
Participação do BCFF	60%
Valor do Ativo	R\$ 996,4 mm R\$ 21.2 mil /m ²
Área Locável # Andares	47,002 m ² 26 andares
Locação Média Vacância	R\$ 101.36/m ² 7.8% de vacância
Cap Rate ¹ Dividend Yield	7.25% a.a. 8.60% a.a. alavancado
LTV ² Dívida	50.98% CDI+1.7% e IPCA+6.5%
Rendimento Adicional ³	R\$0.08/cota



Notas: (1) Cap Rate é calculado pela razão do valor de locação projetado para o período de um ano sobre o valor investido. Para esse caso, foi considerado o valor de renda mínima garantida de 24 meses no presente ativo; (2) "Loan to Value" ou LTV é o grau de alavancagem do fundo investido; (3) Os números aqui expostos são baseadas em projeções e premissas e não podem ser considerados como garantia de rendimentos.

FII EZ Tower

Excelentes indicadores vs principais fundos do mercado



Fundo	Dividend Yield <i>anualizado</i>	Vacância <i>% ABL</i>	ABL ¹ <i>m²</i>	Mkt Cap <i>R\$ milhões</i>	Custo de Área ² <i>R\$/ mil m²</i>
 FII EZ Tower	8.6%	7%	40,002	500	21
VINO11	7.0%	nd	33,500	590	20
BRCR11	5.9%	13%	221,368	2,424	15
PVBI11	5.9%	0%	44,452	972	18
RCRB11	5.8%	8%	36,941	526	13
JSRE11	5.7%	2%	99,238	2,068	22
VLOL11	5.4%	8%	10,368	187	16
HGRE11	5.2%	26%	217,219	1,773	nd
HGPO11	5.0%	0%	12,613	370	27
ONEF11	5.0%	10%	6,015	137	23
PATC11	4.2%	0%	8,526	307	20
	5.8% ³	7% ³	730,242 ⁴	9,854 ⁴	18 ³

Notas: (1) Área Bruta Locável; (2) Calculado a partir do Ativo do FII, descontado valores mantidos para fins de liquidez (caixa) dividido pela ABL. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura, os números aqui expostos são baseadas em projeções e premissas e não podem ser consideradas como garantia de rendimentos. Todas as informações foram baseadas no fechamento de setembro/2020 e foram disponibilizadas através do Informe Mensal ou de Relatórios Gerenciais de forma pública, não sendo assumida qualquer veracidade sobre as informações; (3) Calculado pela média dos valores dispostos na tabela; (4) Somatório dos valores dispostos na tabela.

FII EZ Tower

Transações Ativos *Trophy* Corporativos em 2020

O BCFF participou ativamente na originação e estruturação do *deal* de aquisição do FII EZ Tower, possibilitando ao investidor a participação no ativo que representou um das maiores transações corporativas do ano.



EZ Tower

Localização: Chucri Zaidan

Área: 40,002 m²

Participação: 100%

Cap Rate¹: 7.25%

Valor total: R\$996 mm

Comprador: BCFF11 e BRCR11



FL 4440

Localização: Faria Lima

Área: 22,111 m²

Participação: 50%

Cap rate: 5.30%

Valor: R\$340 mm

Comprador: PVBI11



Diamond Tower

Localização: Chucri Zaidan

Área: 36,918 m²

Participação: 100%

Cap rate: 7.25%

Valor: R\$810 mm

Comprador: BRCR11



Tower Bridge

Localização: Berrini

Área: 56,448 m²

Participação: 100%

Cap rate: 5.60%

Valor: R\$1,055 mm

Comprador: JSRE11

FII EZ Tower

Localização privilegiada em expansão

O EZ Tower se encontra em uma das regiões comerciais em maior expansão na cidade de São Paulo, com fácil acesso via transporte público e com diversas facilidades ao seu redor:

- ✓ 500m do Shopping Morumbi
- ✓ 800m da Estação Morumbi (CPTM)
- ✓ 800m do Consulado Geral dos Estados Unidos
- ✓ 8km do Aeroporto de Congonhas
- ✓ 8km da Avenida Brigadeiro Faria Lima

