



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

Relatório Mensal
Dezembro 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 08/01/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/01/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.53

Mês de referência: Dezembro/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 dezembro/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.53/cota, valor em linha com o mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 6.8% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 363% do CDI¹ para o período. Destacamos a performance do BCFF superior ao IFIX em 2020, que terminou no acumulado em -10.9% e em primeiro lugar entre os FII's de FOF no ano de 2020².

Mercado:

O mês de dezembro marcou o início do processo de vacinação contra a Covid-19 pelo mundo, embora o número de casos de infecção por coronavírus tenha se acelerado e novas medidas de restrição foram anunciadas, principalmente na Eurora. Dessa forma, a atividade econômica deve ficar parcialmente comprometida logo no início de 2021, seguida por uma projeção de recuperação econômica logo depois. Para o próximo ano, vemos como principais riscos para o cenário econômico global: 1) Possível demora no processo de vacinação, podendo levar a outros *lockdowns* no curto prazo e; 2) Relações comerciais e monetárias entre a China e os EUA, influenciada pelas novas políticas do novo presidente americano Joseph Biden. A atenção a todos esses movimentos é fundamental para a compreensão dos efeitos em nossa economia e o que podemos esperar no cenário nacional e na para os investimentos imobiliários.

No Brasil, analisamos com parcimônia os próximos passos da economia brasileira, pois uma vez que o processo de vacinação estiver avançado, a retomada da economia deverá ser forte. No cenário político, aguardamos a definição dos próximos presidentes da Câmara dos Deputados e do Senado, cargos de grande importância para voltar à pauta com as reformas estruturais, que serão de grande importância para sustentar o crescimento econômico brasileiro e fomentar um mercado propício e aberto a novos negócios.

Apesar das incertezas ao longo de todo esse ano, com um ambiente de taxas de juros mais baixas, a expansão do mercado primário com cada vez mais estratégias disponíveis e com a crescente liquidez do mercado secundário, acreditamos na continuidade de uma perspectiva positiva para os investimentos em ativos reais, em especial em FII's, para os próximos anos, cada vez apresentando maior relevância na carteira dos investidores.

Valor de
Mercado
1,910.7
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
92.9
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
85.2
(R\$ /cota)

Rendimento
0.53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
6.8%
(a.a.)

Retorno de
3.9%
No mês

Investidores³
255,554

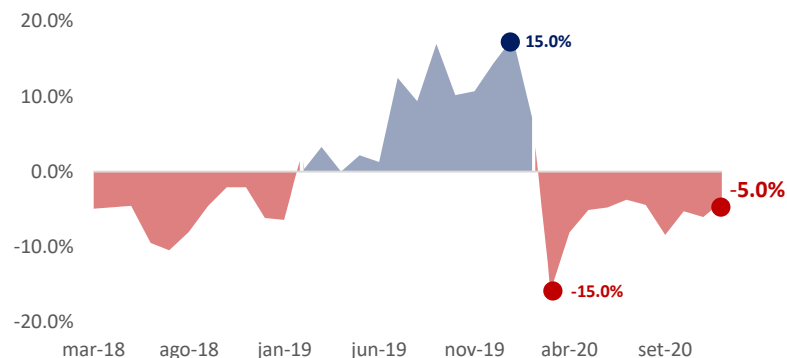
Volume
negociado
91,6
(R\$ milhões)
no mês

FIIs
carteira³
65

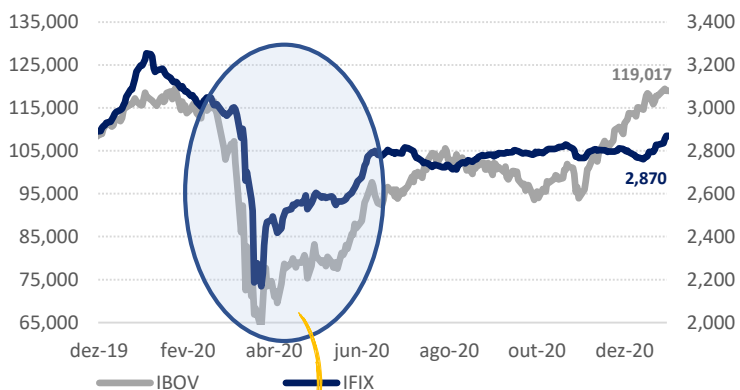
Tese de Investimentos

Seguindo uma análise fundamentalista, temos um cenário positivo para o mercado de FIIs em 2021

Desconto ao Patrimônio

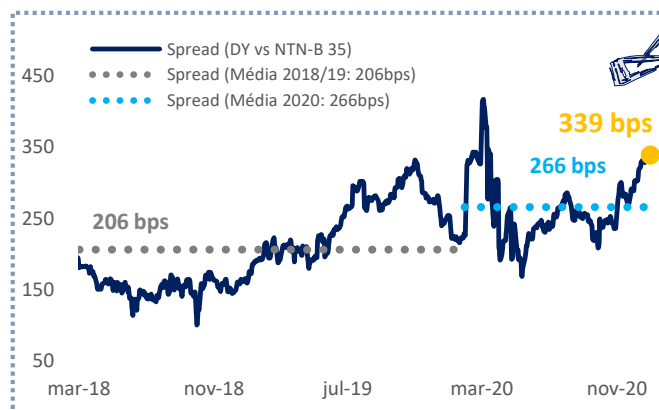
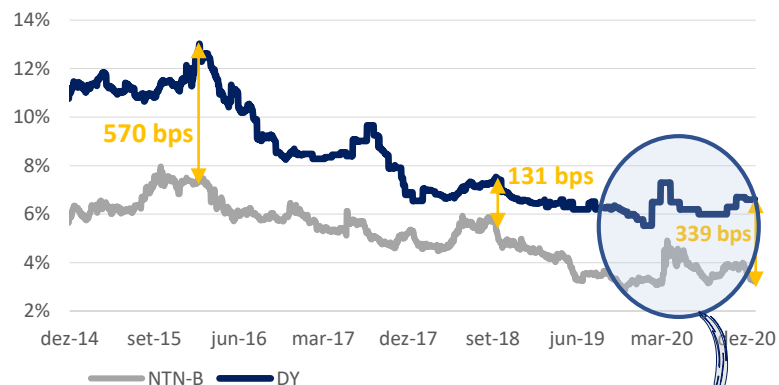


Alocações BCFF em 2020



Durante o período de stress do mercado o BCFF investiu ~R\$470mm. No 2S20 focado na originarção de oportunidade exclusivas com EZ Tower

Prêmio de Risco *Dividend Yield de FII's vs NTN-B 2035*



Os spreads entre o DY e as taxas de juros voltaram a abrir, mesmo sem a recuperação dos rendimentos de boa parte dos FII's

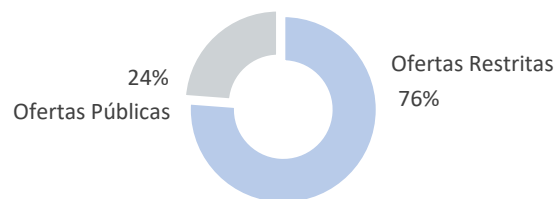
Oportunidade em FIIs

- **Macro:** juros estruturalmente baixos e a potencial recuperação de PIB tende a ser positivo para mercado imobiliário
- **Análise Patrimonial:** FIIs apresentam desconto médio de 5% em relação ao seus valores patrimoniais
- **Novas Emissões:** novas oportunidades investimento e expansão do mercado.
- **Potencial Retomada do setor imobiliário:** diminuição da vacância e retomada dos preços de aluguel
- **Custo de reposição:** potencial aquisição de FIIs abaixo do custo de reposição do ativo
- **Prêmio de Risco:** acima da média histórica

FII de CRI e CRI's (32% PL)

- Aumentamos marginalmente a alocação nessa classe de FII's em relação ao mês passado, mantendo nosso alvo de 25% - 35% da carteira do BCFF.
- Projetamos ainda resultados bastante positivos do setor com a alta da inflação dos últimos meses, beneficiando o BCFF.

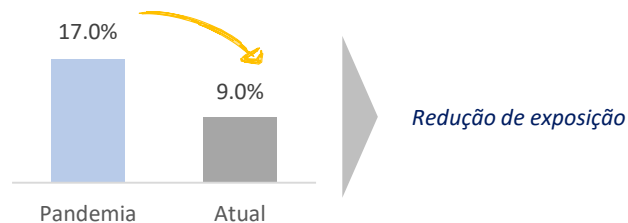
Alocações de 2020



FII's de Shoppings (9% PL)

- O Fundo reduziu sua participação nesse segmento, realizando operações de venda no mercado secundário com ganho de capital.

Histórico de Alocação

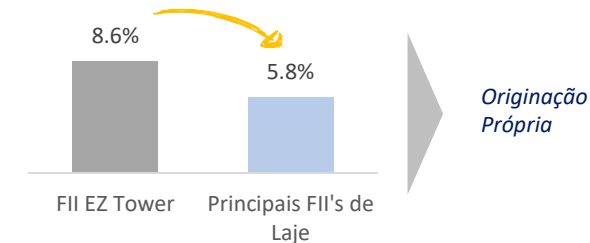


Outros (2% PL)
Caixa (6% PL)

FII de Lajes Corporativas (29% PL)

- O Fundo manteve em linha sua alocação nesse segmento, composto principalmente pela participação no EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo e com um *dividend yield* de 8.6% a.a.
- A carteira do BCFF se localiza 90% em São Paulo e, predominantemente, em ativos AAA.

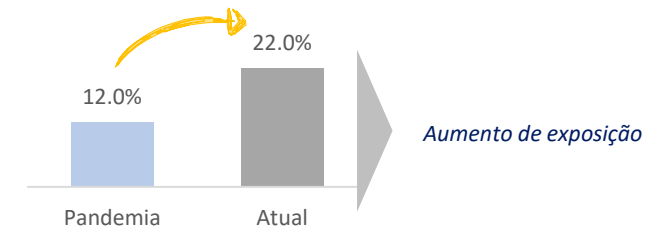
Dividend Yield



FII com Contratos Atípicos² (22% PL)

- O BCFF manteve constante sua locação nesse segmento no último mês e deve aumentar ainda mais sua alocação nos próximos meses, principalmente em ativos logísticos e de renda urbana, buscando alocar recursos em portfólios com boa localização e contratos com baixo risco de crédito.

Histórico de Alocação



Resultado

No mês de dezembro/20, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0.53/cota fazendo uso de reservas gerenciais, mantendo-se em linha com o mês anterior.

Destacamos o aumento do FFO¹ do BCFF em 45% em relação ao mês anterior, devido principalmente aos rendimentos do investimento no FII EZ Tower. Esse valor tende a aumentar nos próximos meses com a retomada da economia e os reajustes dos alugueis dos imóveis que compõe todo o portfólio do Fundo.

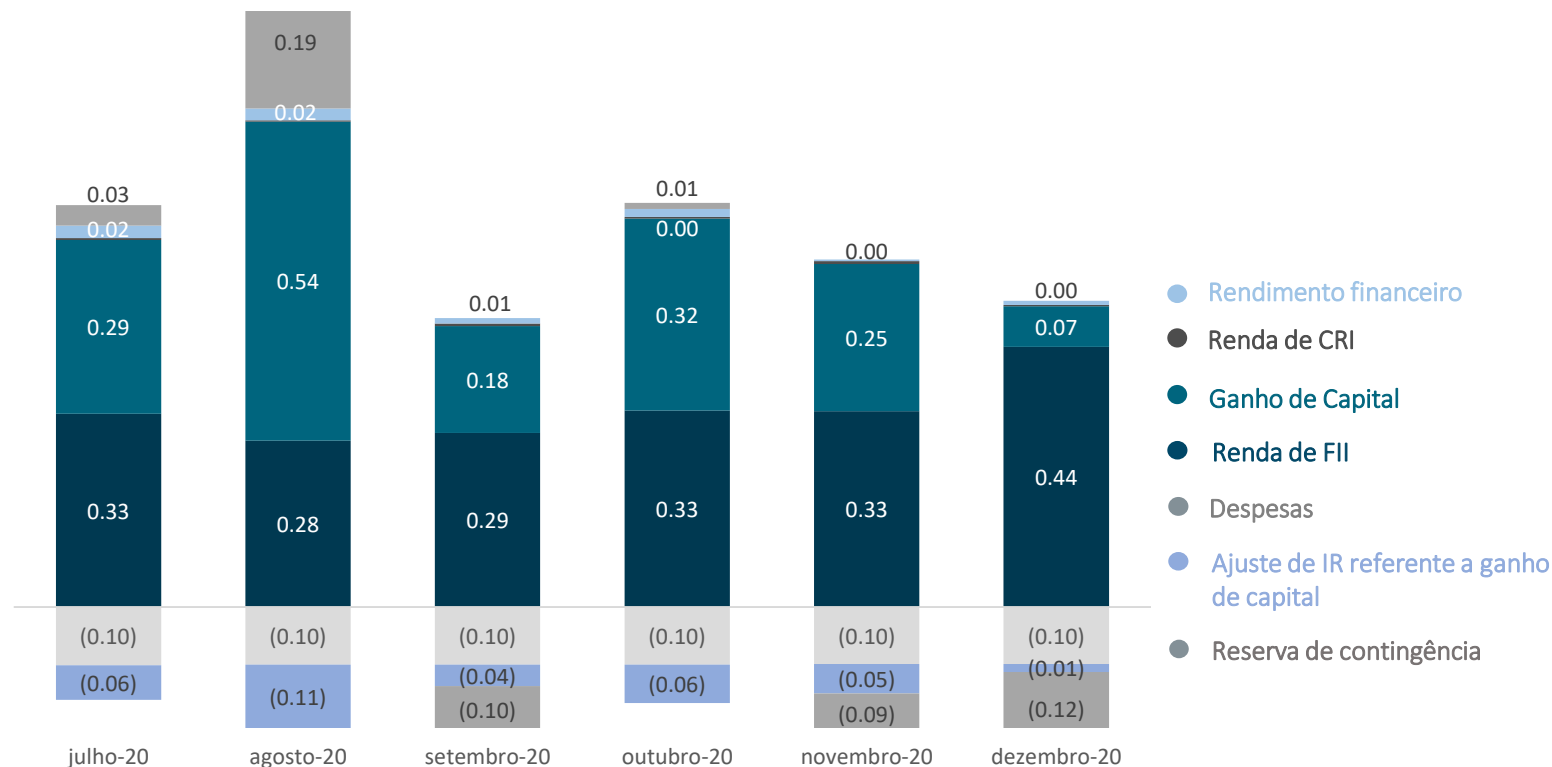
O BCFF encerrou o ano com uma reserva de contingência de R\$7.1mm, o equivalente a R\$0.35/cota.

Os rendimentos de renda fixa do Fundo se mantiveram em linha com o mês anterior, mantendo um valor em caixa baixo (5.7% do PL) que o deixa apto para novas operações e realizar o seu giro de carteira.

Como já mencionado nos últimos relatórios, BCFF têm buscado participar de forma ativa na estruturação de novos *deals*, utilizando de toda sua capacidade de originação e buscando trazer aos seus investidores oportunidades exclusivas.

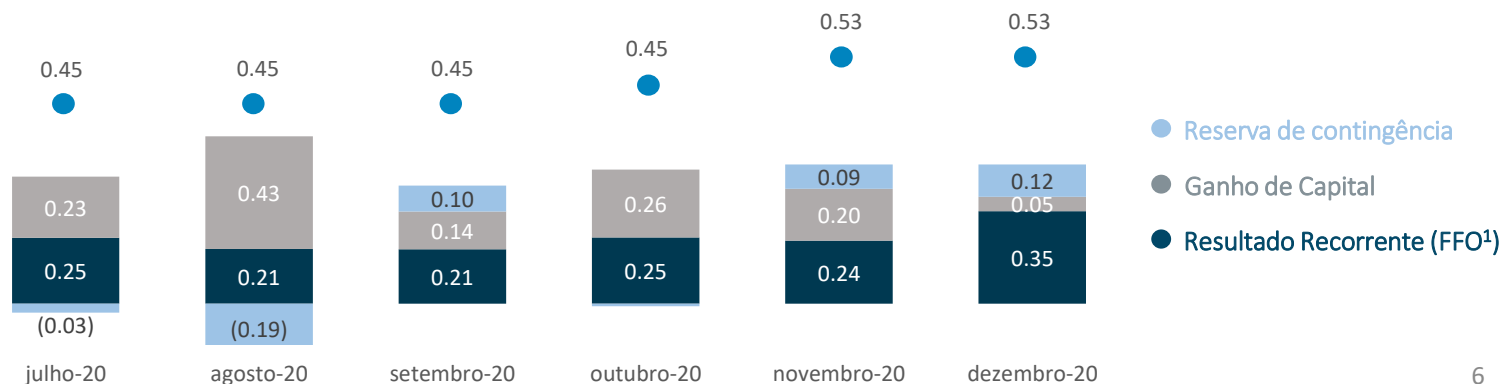
Composição do Rendimento

(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),

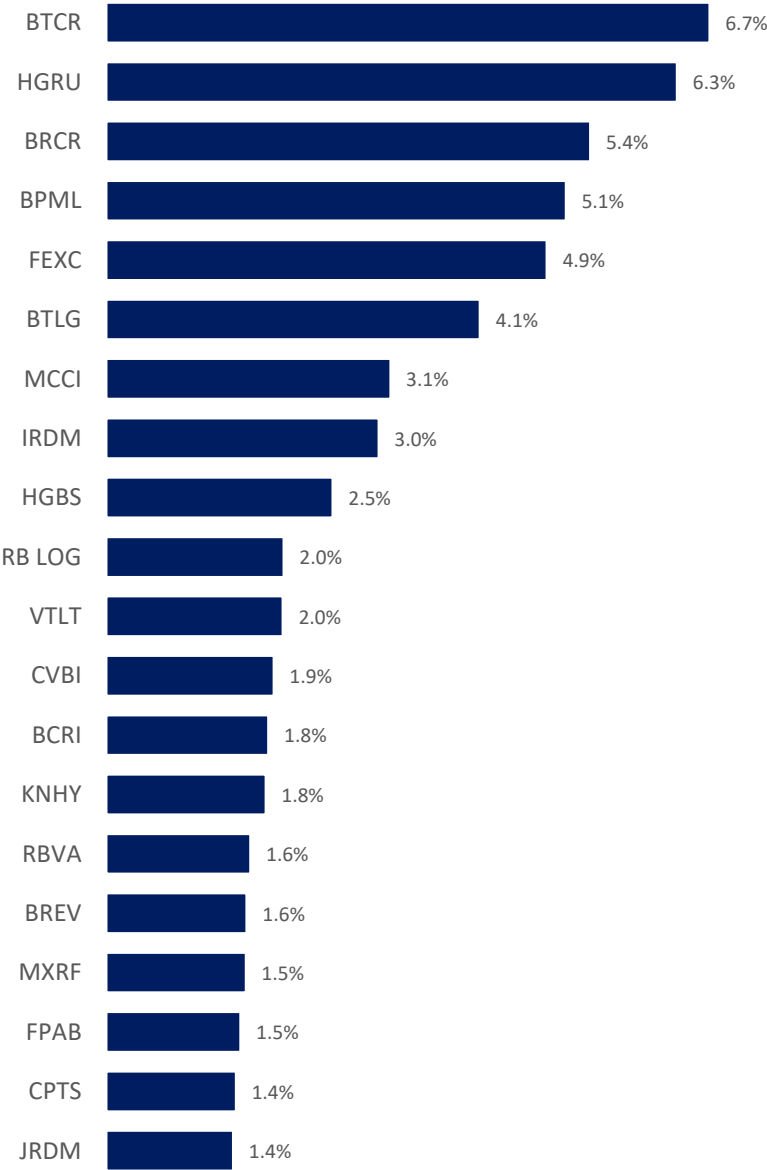
Composição da carteira

(% Total Ativos)



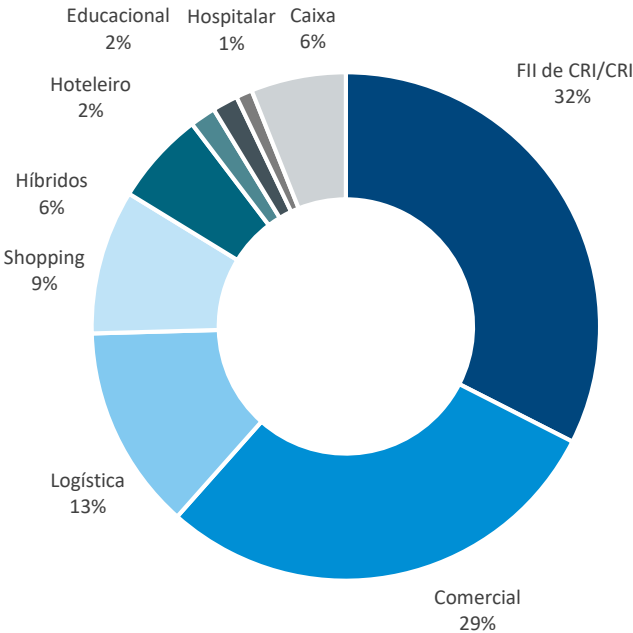
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



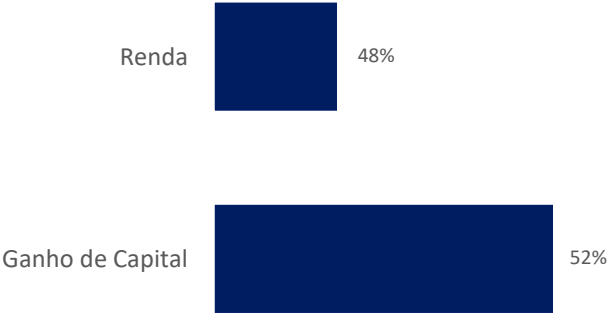
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

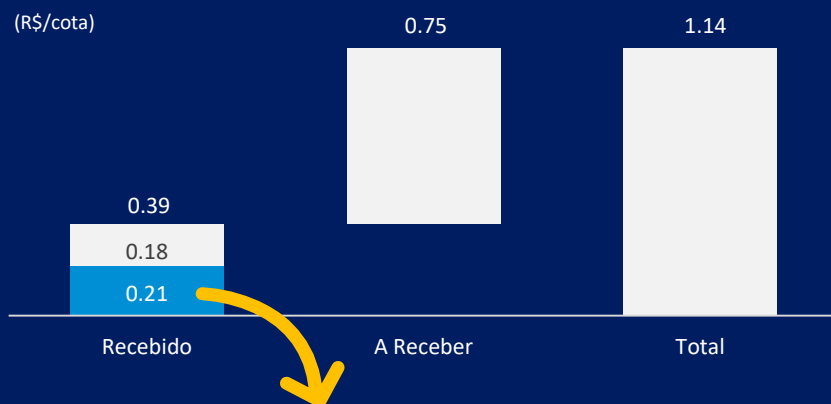


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

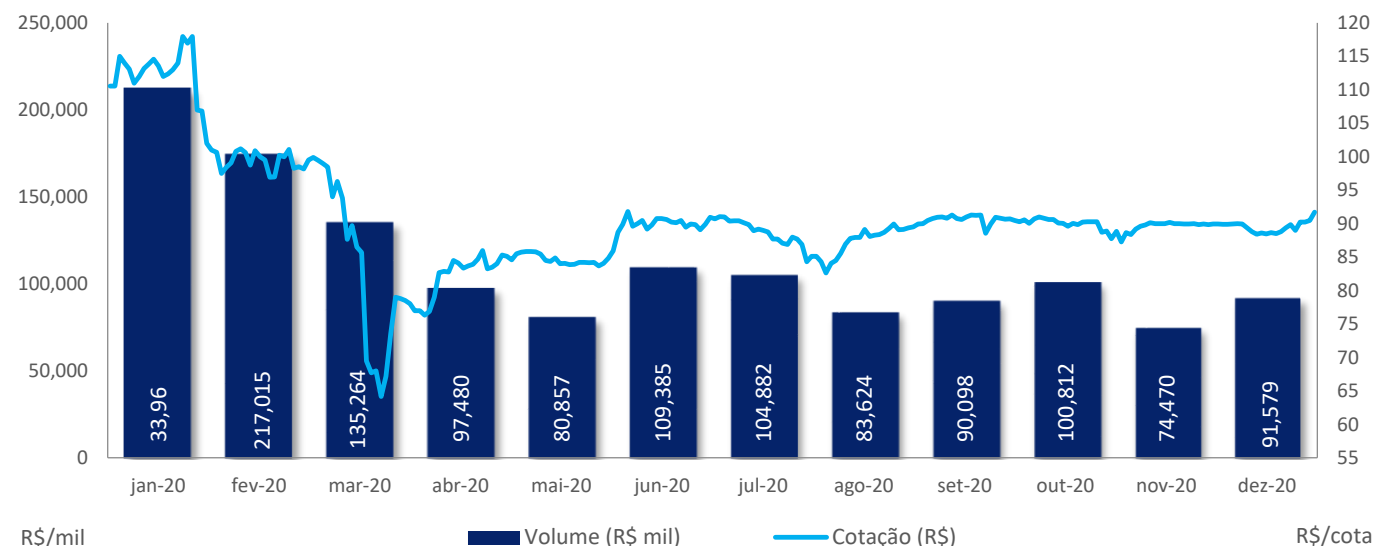


Em 19/11 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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	3.9%	-1.8%	-1.8%	37.3%	62.2%
IFIX	2.2%	-10.2%	-10.2%	22.1%	28.9%
CDI Líquido ²	0.1%	2.4%	2.4%	7.6%	13.5%
IBOV	9.2%	2.9%	2.9%	35.4%	55.8%

Contatos

Site: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com

Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

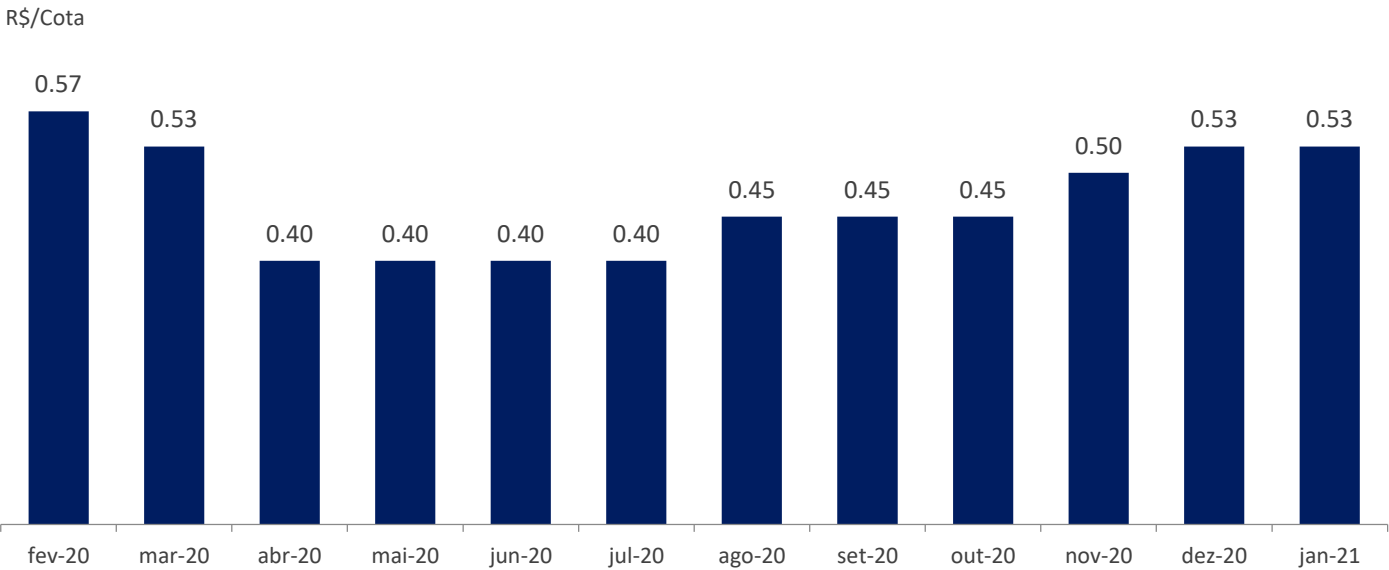
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20
Receitas	13.111.783	17.399.218	10.137.653	13.612.022	15.956.864	8.483.188
Rendimentos FII	6.599.339	5.815.648	5.799.499	6.519.712	6.499.815	6.813.781
Receita de ganho de capital	5.988.909	11.001.311	3.689.970	6.632.349	9.305.121	1.403.212
Renda Fixa	473.904	484.197	595.414	365.111	69.633	175.426
CRI ²	49.631	98.063	52.770	94.851	82.296	90.769
Despesas do Fundo ¹	-1.854.040	-1.930.657	-1.724.149	-1.615.478	-1.614.954	-1.968.644
Despesas com IR	-1.240.408	-2.270.957	-1.150.240	-1.411.392	-1.033.057	-321.066
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-2.984.789
Resultado Líquido	10.017.336	13.197.604	7.263.265	10.585.152	13.308.853	5.466.042

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.