



# Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos BCFF11

CNPJ: 11.026.627/0001-38

**Relatório Mensal**  
Abril 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: 07/05/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/05/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.50

Mês de referência: Abril/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:

20,562,973 (+ 4,655,578 novas cotas da 10ª emissão do BCFF)

### Código de Negociação:

BCFF11

### Prazo:

Indeterminado

### Público Alvo:

Investidores em geral

# Destaques Financeiros

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**2,167**

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**85.95**

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

**2,130**

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

**84.48**

Rendimento Mensal  
(R\$ / cota)

**0.50**

*Dividend Yield*  
Anualizado  
(12m a.a.)

**7.0%**

Investidores<sup>1</sup>

**279,598**

# FIs

**71**

# CRIs

**8**

*ADTV*<sup>2</sup>  
(R\$ milhões)

**6.29**

Portfólio Alocado<sup>3</sup>

**95%**

Retorno  
12 meses

**8.6%**

\* (1) Data base 30/04/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume) ; (3) Não considera os recursos captados da 10ª emissão de cotas do BCFF, cujo encerramento da oferta ocorreu após a data base deste relatório.

# Mensagem aos Investidores

Em abril/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.50/cota. Este valor representa um *dividend yield* de 7.0% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 295% do CDI<sup>1</sup> para o período.

O cenário externo ficou mais favorável no último mês, principalmente devido aos fortes dados econômicos reportados pelos EUA, que seguem em ritmo avançado de retomada da economia a medida que registram a marca de 250 milhões de vacinas aplicadas<sup>2</sup>, sendo que 33% de sua população já se encontra totalmente vacinada. Apesar desse otimismo, o *Fed* indicou que não deve impor nenhuma condição financeira mais austera no curto prazo, reduzindo a pressão para a abertura da curva de juros. A taxa do crescimento americano e de retomada da economia também é esperada na Europa, a medida que se avança também o ritmo de vacinação nos países do bloco. Nesse sentido, seguimos atentos às medidas tomadas no exterior em relação ao relaxamento do distanciamento social, que devem trazer impactos já no curto prazo para a economia, e também com os pacotes de estímulo econômico, que pode se traduzir em eventual pressão inflacionária para os países no médio prazo.

O mês de abril foi marcado no cenário interno por uma melhora nas perspectivas econômicas, principalmente devido a: (i) melhora da pandemia, (ii) acordo sobre o orçamento fiscal de 2021 e (iii) a alta do preço das commodities no mês. Em relação à pandemia, os indicadores de hospitalização apresentaram melhora relevante e já estão praticamente nos níveis consistentes com uma mudança na grande São Paulo para fase laranja. Com o atual ritmo de vacinação, estima-se que 50% da população brasileira deve estar vacinada ao menos com a primeira dose no início do segundo semestre, ritmo esse que pode ser ainda acelerado a medida que os países desenvolvidos avançam no processo interno e surge a possibilidade de se exportar doses, como é o caso dos EUA.

Em relação à situação fiscal, embora o acordo do orçamento não tenha eliminado o risco de descumprimento do teto, ele foi reduzido no curto prazo. Além disso, há empenho do presidente da Câmara para o avanço das reformas tributária e administrativa, que combinada com a alta das *comodities* e projeção de uma melhora nas contas externas, formam condições mais favoráveis para o crescimento econômico brasileiro no médio e longo prazo. Nesse cenário de reabertura da economia, o COPOM seguiu com o viés de alta ao elevar 75 pontos-base, para 3,5%, na reunião de maio. A aceleração da atividade econômica, alta das expectativas de inflação e recorde de preço de commodities devem levar o BC a sinalizar outra alta de 75 pontos-base na reunião de junho.

Apesar de seguirmos com cautela, estamos otimistas com o processo de imunização e de recuperação econômica do mercado interno, e com um ambiente de taxas de juros ainda baixas e de crescente liquidez no volume negociado de FII's, acreditamos na continuidade de uma perspectiva positiva para os investimentos em ativos imobiliários para os próximos anos.

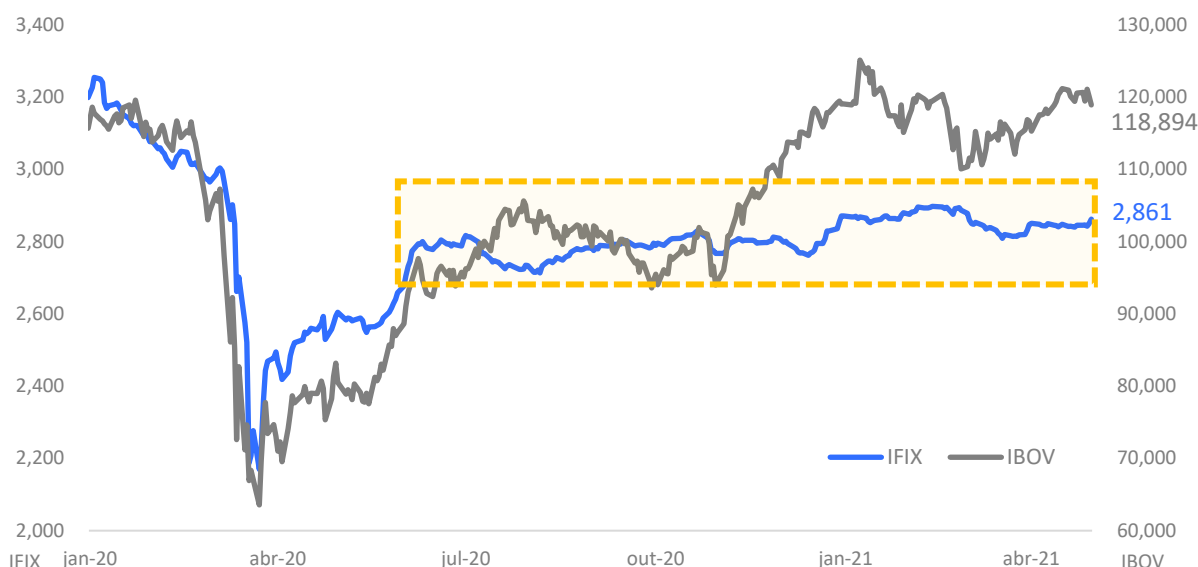
\* (1) CDI líquido de IR, 15%; (2) *Our World in Data* e *The New York Times*;



# Seção do Investidor

## Indústria de FIIs

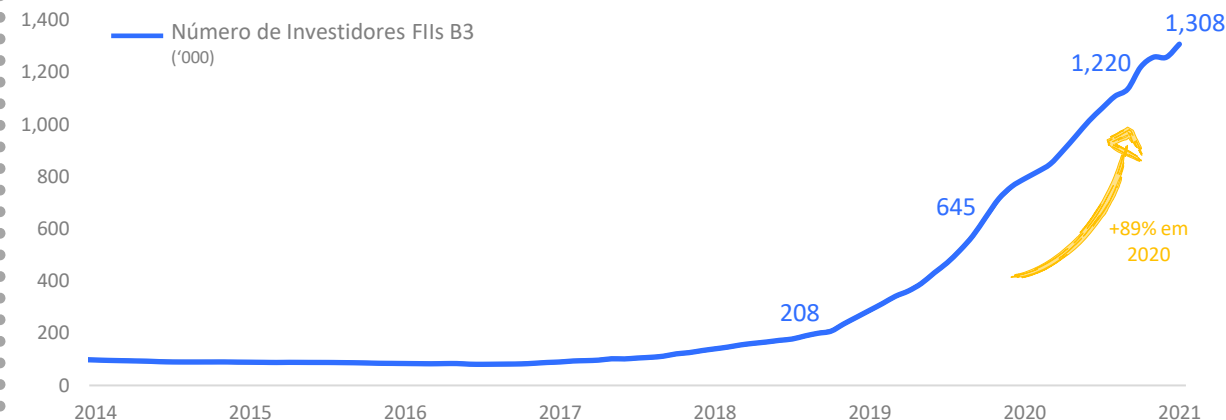
O IFIX encerrou o mês de abril de 2021 com um retorno positivo de 0.5%, porém acumula ainda uma performance de -0.3% em 2021. Enquanto diversos setores da economia demonstrem processo de recuperação em meio à pandemia, como refletido em grande parte na performance do IBOV (+3.2% em abril), o IFIX permanece praticamente estagnado desde junho de 2020, com retorno positivo de 2.4% vs 22.6% do IBOV para o mesmo período, o que nos indica que há uma relevante assimetria entre os mercados.



Para os FIIs, é razoável supor que a estagnação do IFIX nos últimos meses se deve mais às incertezas geradas por conta da pandemia e seus efeitos para os diferentes segmentos de fundos, do que efetivamente as oscilações de taxa dos títulos de longo prazo, como a NTN-B.

Sendo assim, uma melhora concreta no cenário econômico local, promovido por meio da vacinação, por exemplo, deve promover destravas de valor em diversos segmentos e promover *upsides* adicionais em setores bastante fragilizados, como de lajes corporativas.

Apesar desta “estagnação” observada, a indústria de FIIs vêm crescendo expressivamente na quantidade de investidores, passando de pouco mais de 200 mil cotistas ao final de 2018 para 1.3 milhão em março de 21, sendo ainda que parte relevante desse crescimento ocorreu em 2020. Além desse indicador, destacamos também o aumento da liquidez média dos FIIs, que têm se mantido de forma consistente acima dos R\$200/dia desde o 3T20, garantindo aos investidores melhores oportunidades de entrada em um mercado menos sensível ao preço.



Ainda assim, cabe seguir em análise atenta a diversos outros fatores macroeconômicos que podem tanto auxiliar quanto prejudicar o desempenho do índice, como a situação fiscal do governo e as eleições de 2022.

# Seção do Investidor

Novo portal de RI

O BCFF lançou um novo portal de informações do Fundo e de relacionamento com os investidores, onde poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e etc, além de facilitar a comunicação com a gestão por meio do *mailing* e do “Fale com RI”. Clique nos botões ao lado para acessá-lo!

Visite o site do  
**BCFF**

Cadastre-se no  
**mailing**



Institucional

Sobre o fundo

Governança Corporativa

Informações aos Investidores

Resultados e Documentos

Serviços RI

Dúvidas Frequentes



# Seção do Investidor

Principais estratégias do Fundo<sup>1</sup>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>36%</b></p> <p>FII de CRI e CRIs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aumentamos a alocação nessa classe de FII's em relação ao mês passado, principalmente via participação em ofertas restritas.</li> <li>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.</li> <li>Embora a Selic tenha iniciado um movimento de alta, o FIIs de CRI com ativos atrelados à inflação tiveram um forte desempenho este ano devido a alta tanto do IPCA quanto do IGP-M. Só o IPCA acumula alta de 6.76% nos últimos 12 meses, acima do teto estipulado pelo Banco Central.</li> </ul> | <p><b>30%</b></p> <p>Lajes Corporativas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 <i>dividend yield</i> de 8.6% a.a.</li> <li>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.</li> </ul> | <p><b>20%</b></p> <p>Contratos Atípicos<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O BCFF reduziu sua participação nesse segmento, realizando operações com ganho de capital. O Fundo segue com sua estratégia de alocação de recursos em portfólios com boa localização e contratos com baixo risco de crédito.</li> </ul> <p>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.</p> | <p><b>7%</b></p> <p>Shoppings</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A alocação do Fundo nesse segmento foi reduzida marginalmente este mês, porém o fundo segue com sua estratégia de alocação em portfólios com ativos de alta qualidade e alto custo de reposição, mantendo posições com potencial ganho de capital.</li> </ul> | <p><b>5%<sup>3</sup></b></p> <p>Caixa</p> <p><b>2%</b></p> <p>Outros</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

\* (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; (3) Não considera os recursos captados na 10ª emissão do BCFF

# Resultado

Em abril/21, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0.50/cota.

Nesse mês, o FFO<sup>1</sup> do Fundo obteve um resultado positivo na comparação com março, retornando valor em linha com o 1T21. Esse aumento decorreu em especial pela boa performance dos FIIs de CRI de seu portfólio, que hoje representa 36% da carteira e do investimento no edifício corporativo EZ, pelo qual o BCFF investe através do EZTB e RE Prime.

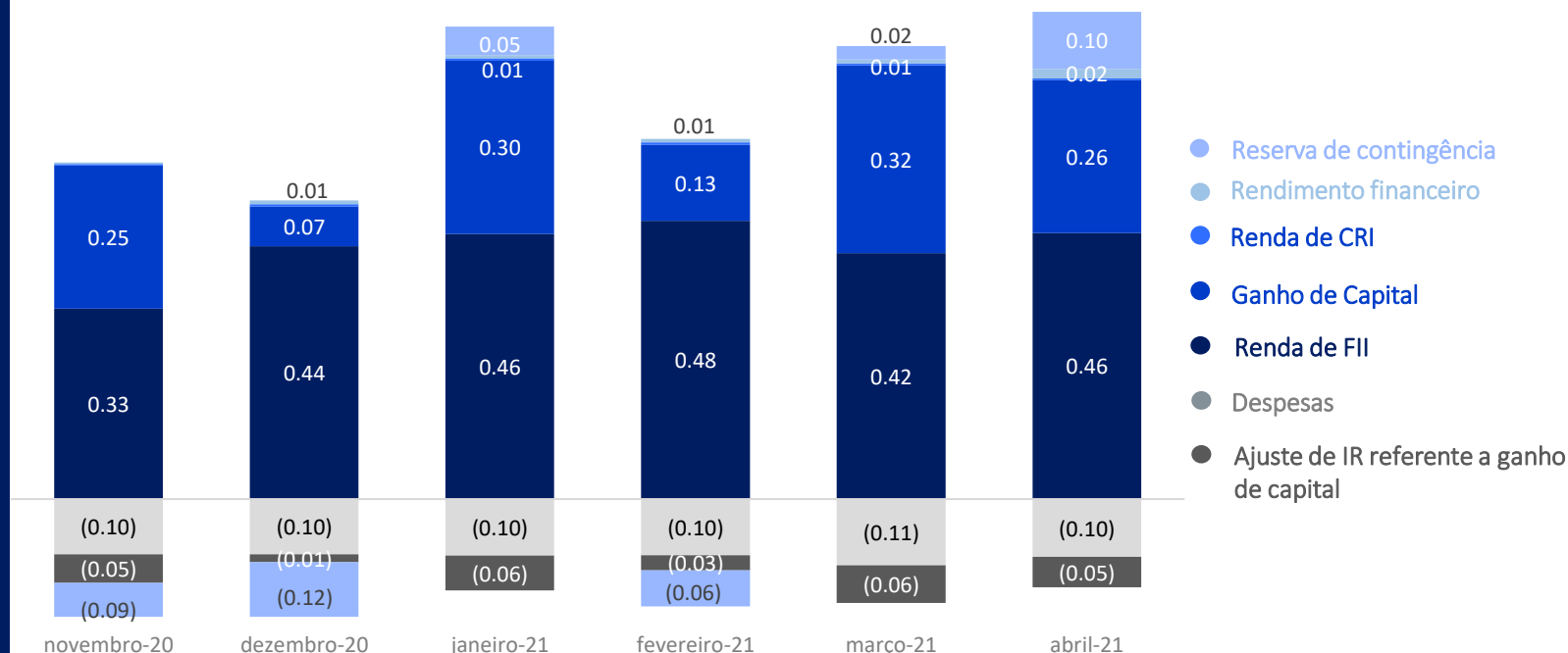
Destacamos nesse mês ainda o resultado consistente da frente de *trading* do BCFF, que negociou cerca de R\$55mm em cotas de FIIs no mercado secundário, entregando um resultado de R\$0.21/cota. Cabe destacar o aumento da receita financeira do Fundo devido ao recebimento do caixa referente ao Direito de Preferência da 10ª Emissão de Cotas do fundo.

Como falado nos últimos relatórios, acreditamos que o resultado do BCFF ainda se encontra abaixo de seu total potencial devido à redução das distribuições dos FIIs de Shopping em meio as medidas de contenção da COVID-19.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$7.5mm, o equivalente a R\$0.37/cota.

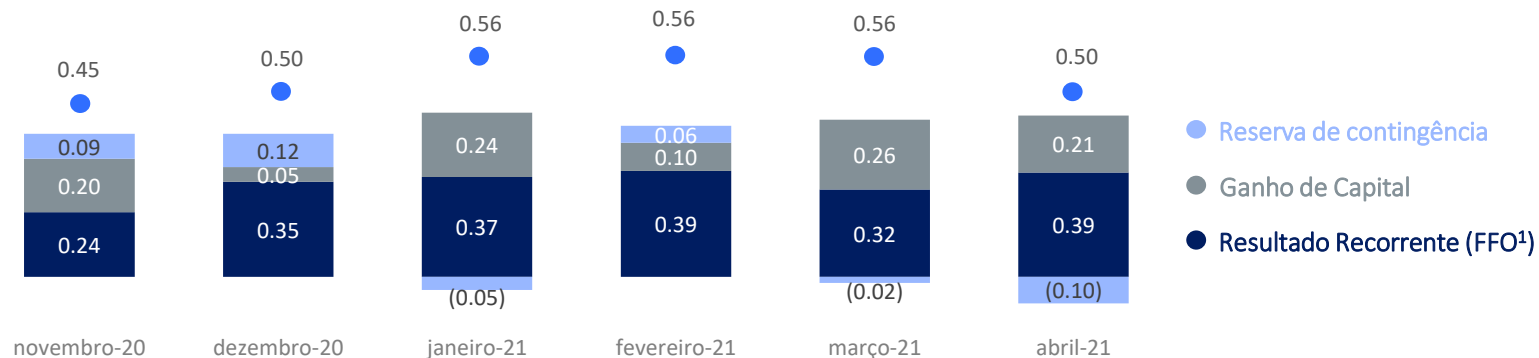
## Composição do Rendimento

(R\$/cota)



## Rendimentos

(R\$/cota)

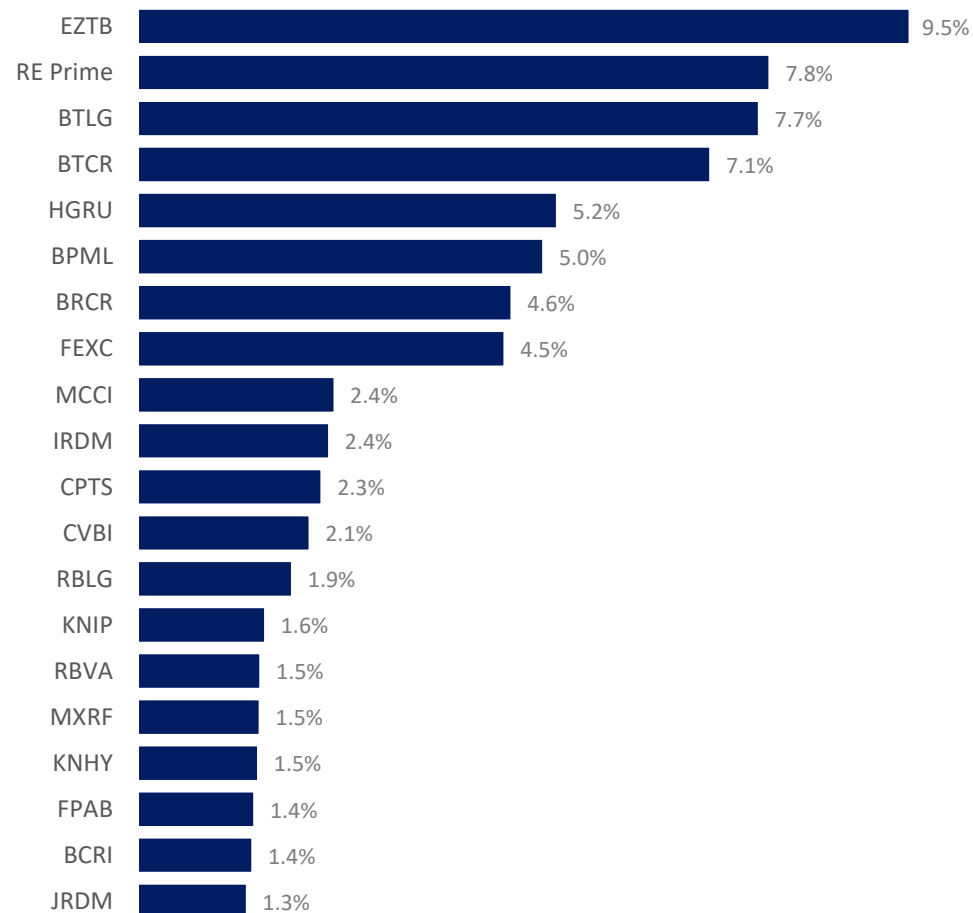


\* (1) *Funds From Operations* é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital).

# Portfólio

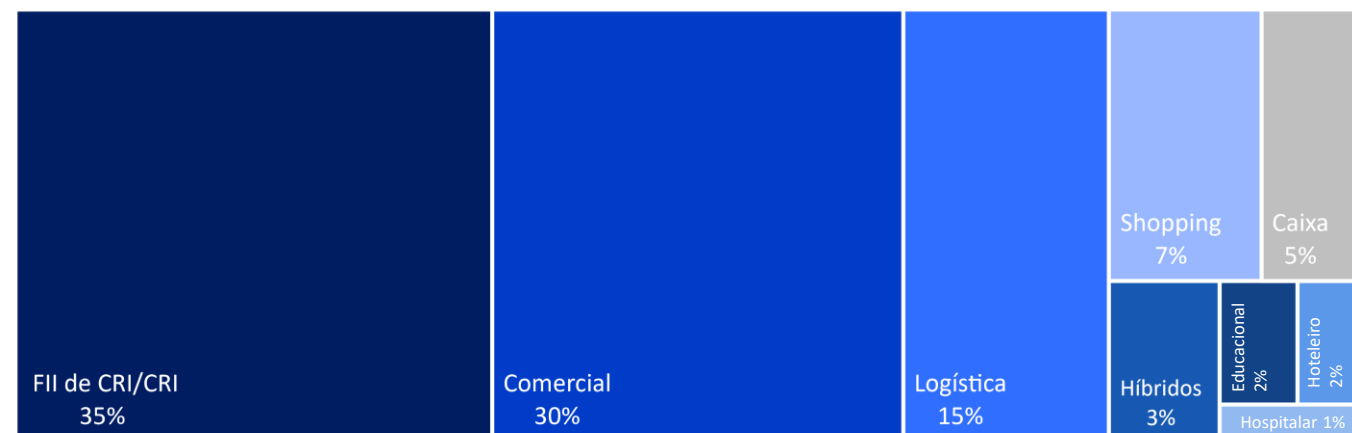
## Top 20 FIIs na carteira

(% PL) <sup>1</sup>



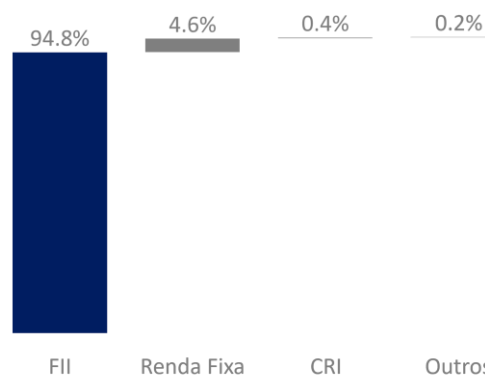
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)<sup>2</sup>



## Carteira

(% Total Ativos)<sup>2</sup>



## Estratégia

(% Total Ativos)<sup>2</sup>

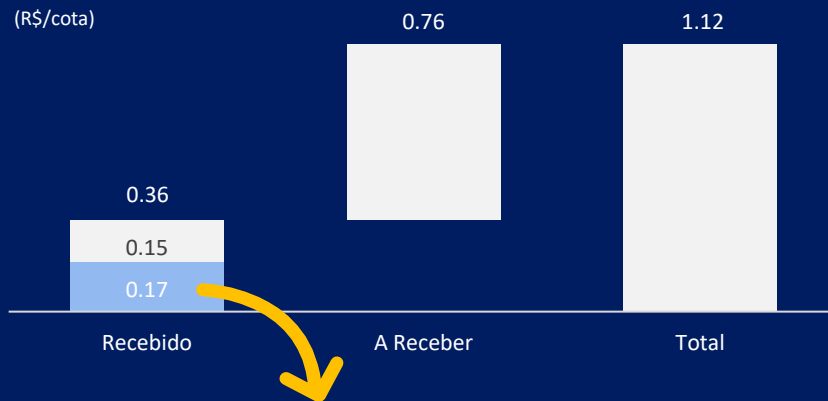


\* (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem. FII RE Prime investe em cotas de EZTB; (2) Posição do portfólio do fundo sem considerar os recursos captados na 10ª emissão de cotas e já recebidos pelo BCFF em 30/04/2021

# Imposto de Renda

## Potencial distribuição extraordinária<sup>1</sup>

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

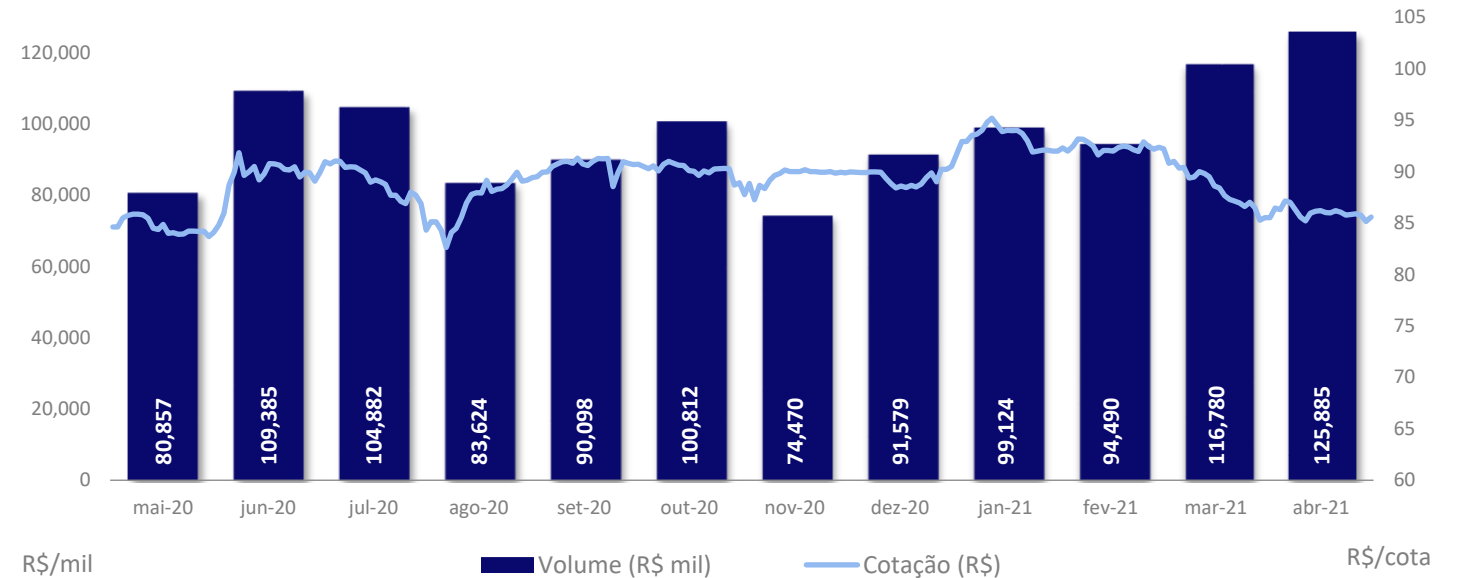


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FILs, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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% | -4.5% | 8.6%  | 30.0% | 30.5% |
| IFIX                     | 0.5% | -0.3% | 9.9%  | 14.1% | 22.4% |
| CDI Líquido <sup>2</sup> | 0.2% | 0.6%  | 1.8%  | 6.3%  | 12.1% |
| IBOV                     | 1.9% | -0.1% | 47.7% | 23.4% | 38.1% |

\* (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](mailto:sh-RI-BCFF@btgpactual.com)  
Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

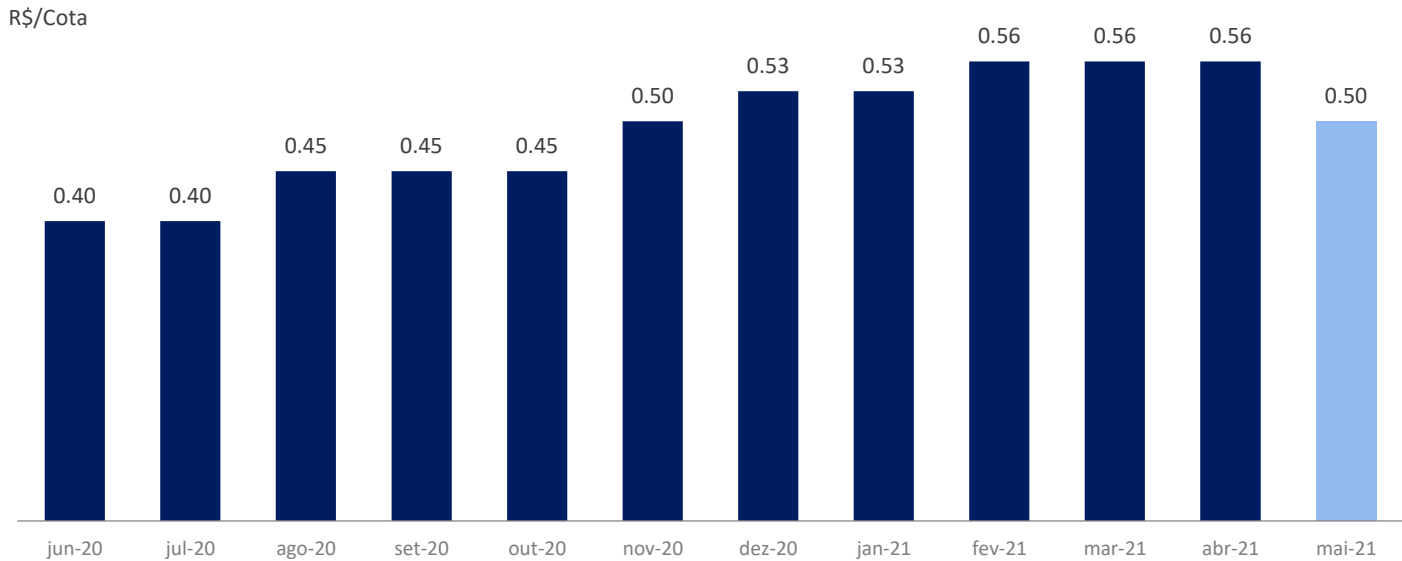
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

|                                | nov-20            | dez-20           | jan-21            | fev-21            | mar-21            | abr-21            |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas                       | 15,956,864        | 8,483,188        | 14,165,184        | 11,507,671        | 14,504,738        | 13,249,589        |
| Rendimentos FII                | 6,499,815         | 6,813,781        | 7,778,059         | 8,592,252         | 7,501,867         | 7,164,970         |
| Receita de ganho de capital    | 9,305,121         | 1,403,212        | 6,157,727         | 2,697,373         | 6,666,691         | 5,426,056         |
| Renda Fixa                     | 69,633            | 175,426          | 148,074           | 149,023           | 178,411           | 431,571           |
| CRI                            | 82,296            | 90,769           | 81,325            | 69,024            | 157,769           | 226,992           |
| Despesas do Fundo <sup>i</sup> | -1,614,954        | 288,710          | -288,115          | -631,211          | -997,229          | 418,988           |
| Despesas com IR                | -1,033,057        | -321,066         | -1,264,537        | -572,680          | -1,373,109        | -1,181,516        |
| Reserva de Contingência        | -                 | -2,984,789       | -630,627          | 745,284           | -606,720          | -624,353          |
| <b>Resultado Líquido</b>       | <b>13,308,853</b> | <b>5,466,042</b> | <b>11,981,906</b> | <b>11,049,064</b> | <b>11,527,680</b> | <b>11,862,708</b> |

## Histórico de Distribuição<sup>1</sup>



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.