



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

Relatório Mensal
Maio 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 05/06/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/06/2020 (10º Dia útil)¹

Rendimento: R\$ 0.40

Mês de referência: Maio/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

(1) De acordo com o calendário ajustado da B3 após antecipação de feriados no estado de São Paulo.

Mensagem aos Investidores

Destaques:

Em maio/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.40/cota, um dividend yield de 5.7%, com base na cota de fechamento do mês, o que representa 212% do CDI¹ para o período. Destacamos a performance do fundo nos últimos 12 meses, de 16.4% vs 4.1% do IFIX.

O Fundo, que se manteve de forma consistente entre os mais negociados na bolsa, atingiu, no início de junho/20, a marca história de 200 mil cotistas, cerca de 25%² de toda a base de cotistas da indústria de FII's no Brasil.

Mercado:

No cenário internacional, permaneceu a trajetória positiva do mês de abril. Com a maioria das principais economias europeias iniciando o processo de reabertura, após o pico de casos de COVID-19, trazendo um tom de otimismo para os mercados, ainda que a volatilidade permaneça elevada. Apesar de toda diferença de ambiente econômico e social, acreditamos que esses eventos são importantes para servir de base sobre o que devemos observar de movimento por aqui e como se devem comportar as diferentes classes imobiliárias.

No Brasil, o avanço dos casos de óbitos da doença junto de uma grande volatilidade política, fizeram com que o cenário macroeconômico continuasse com bastante incerteza no mês de maio. Adicionalmente, observamos uma decisão unânime do BC em reduzir a Taxa Selic em 75bps para 3.0% e uma sinalização de um novo corte para a próxima reunião³. Com a queda da taxa de juros e com a perspectiva de manutenção desse cenário em patamares baixos para os próximos anos, o retorno dos investimentos imobiliários se apresentam como uma alternativa cada vez mais válida, pois permite conciliar uma remuneração mensal atrativa com a defesa de se ser detentor de um ativo real "tijolo".

Neste contexto, apesar da incerteza, acreditamos ter uma ótima oportunidade para continuar a alocação dos recursos da 9ª emissão de cotas do fundo, na aquisição de ativos de excelente qualidade no mercado secundário com desconto ao valor patrimonial e na participação de ofertas exclusivas, que voltamos a analisar.

Valor de Mercado
1,729.1
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
84.1
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
81.7
(R\$ /cota)

Rendimento
0,40
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
5.7%
(a.a.)

Retorno de
16.4%
Em 12 meses

Investidores⁴
200,205

Volume negociado
80,8
(R\$ milhões)
no mês

FIIs carteira
61

Seção do Investidor

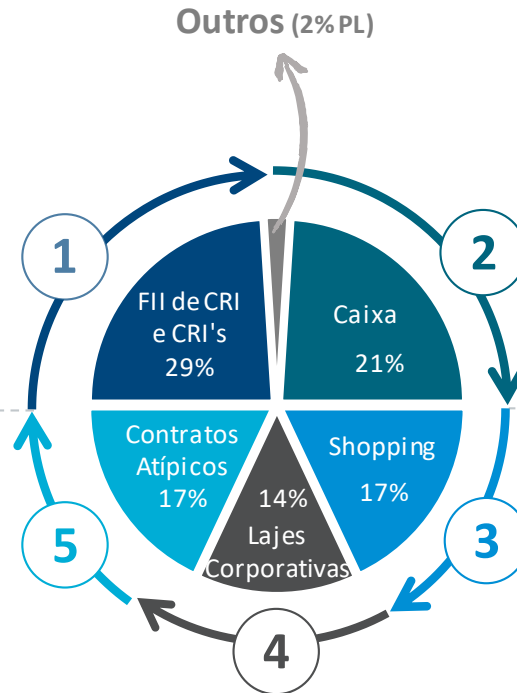
Principais exposições do Fundo¹

FII de CRI e CRI's (29% PL)

- Após uma valorização das cotas no mercado secundário, alguns dos fundos de CRI começaram a atingir os nossos preços alvos. Deste modo, o BCFF começou a girar alguns dos FIIs de CRI da sua carteira, mantendo ainda uma alta participação nesse segmento;
- O Fundo deve ainda participar de novas ofertas exclusivas, buscando operações rentáveis e com excelência na gestão dos riscos.

FII com Contratos Atípicos² (17% PL)

- 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.
- O Fundo deve aumentar sua exposição nesse segmento, por meio de ofertas restritas.



FII de Lajes Corporativas (14% PL)

- Fundo possui em seu portfolio outros FIIs com ativos de excelente qualidade e baixa vacância.
- Dessa posição, 80% do portfolio é composto por imóveis em SP³, mercado mais maduro e resiliente.

Caixa (21% PL)

- O Fundo continua seu processo de alocação do caixa com disciplina e atenção frente aos impactos na economia em decorrência da pandemia da COVID-19;
- Para além do mercado secundário, ao longo do mês a Gestão trabalhou na estruturação de oportunidades de tijolo, por meio de novas emissões em FIIs, que devem comprometer o caixa do BCFF ao longo dos próximos meses.

FIIs de Shoppings (17% PL)

- Apesar das incertezas, o Fundo aumentou sua exposição nesse segmento ao longo dos últimos meses (vs 12% fevereiro/20), pois vimos oportunidades de aquisição de fundos com ativos de excelente qualidade e com desconto significativo ao valor patrimonial.

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) Considerado fundos que possuem maioria de seu portfolio de ativos sob contratos atípicos;

(3) Considerado fundos que possuem maioria de seu portfolio de ativos em SP.

Resultado

No mês de maio/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.43/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.40/cota, mantendo-se em linha com a distribuição do mês anterior.

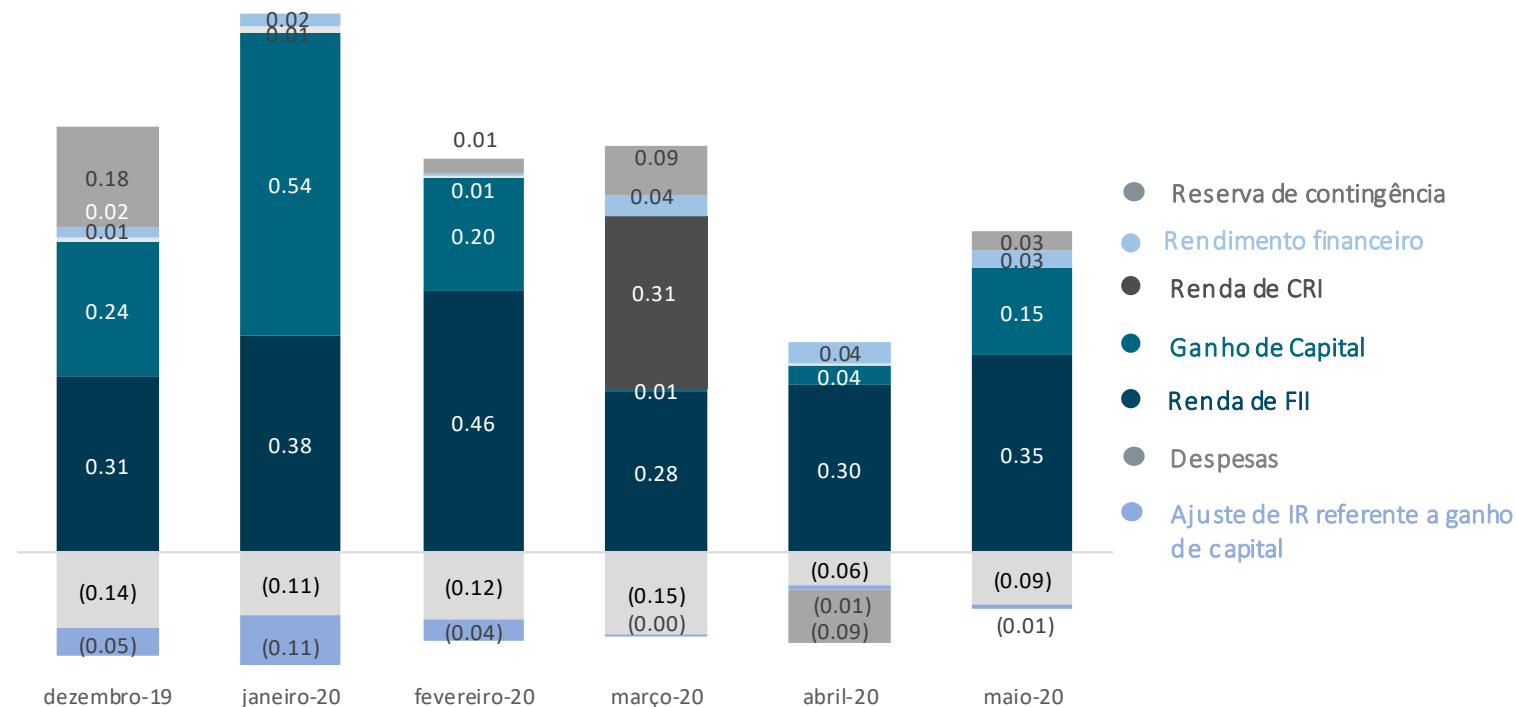
Houve um aumento de 17% do resultado do Fundo com a renda dos FIÍ's, devido a alocação dos recursos em caixa nos meses anteriores. Adicionalmente, destacamos a operação de TBOF11, que gerou um resultado de R\$3,1mm, equivalente a R\$0.15/cota. Posição essa que o BCFF já possuía na carteira e aumentou após do anúncio de liquidação do FIÍ.

O desempenho dos rendimentos do BCFF ainda permanece abaixo de seu potencial devido a uma posição atual do portfólio em fundos de Shoppings, que embora demonstraram uma valorização no preço de mercado de suas cotas, até o momento seguem não estão distribuindo rendimentos em meio à crise da COVID-19. Apesar no impacto no curto prazo, acreditamos que o investimento nessa classe de ativos é de grande importância para a estratégia do fundo no longo prazo, visando carregar ativos de excelente qualidade e com oportunidade de ganho de capital. Destacamos também um menor resultado das aplicações financeiras deste mês devido a incidência do come-cotas sobre o fundo utilizado para zeragem de caixa do BCFF.

O Fundo ainda possui R\$5,9mm de resultados acumulados a serem distribuídos, o que representa R\$ 0.29/cota.

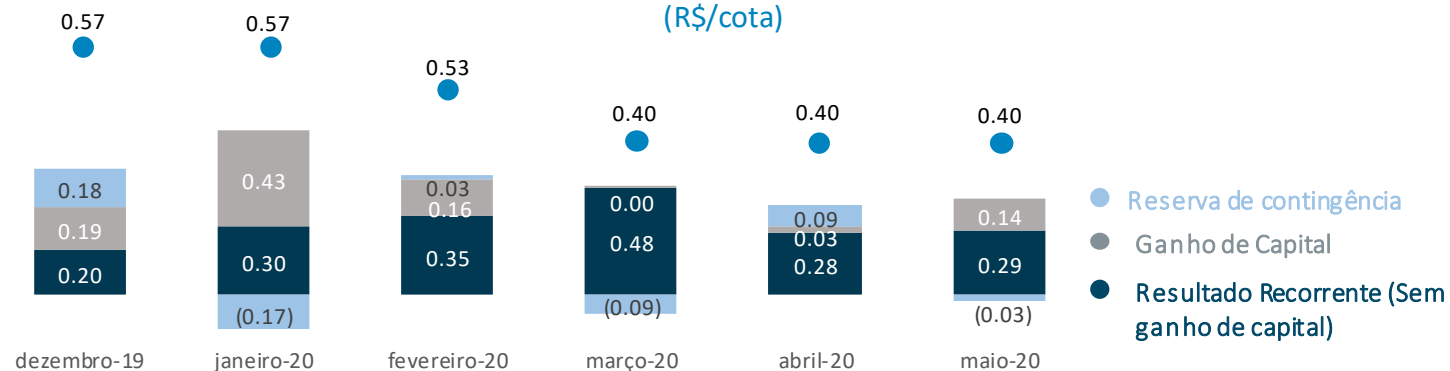
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



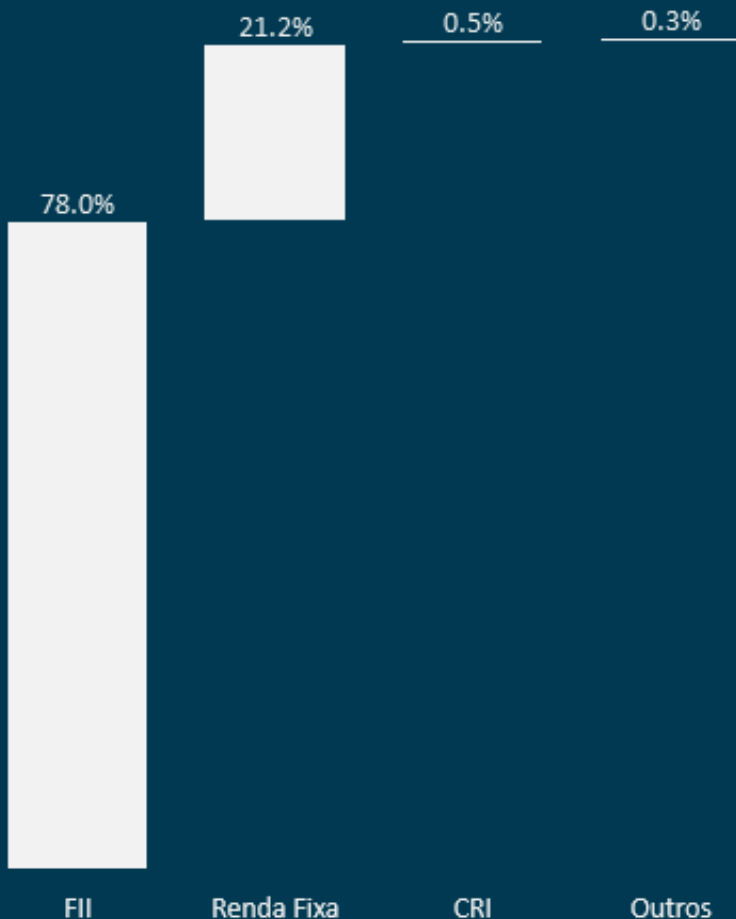
Rendimentos

(R\$/cota)



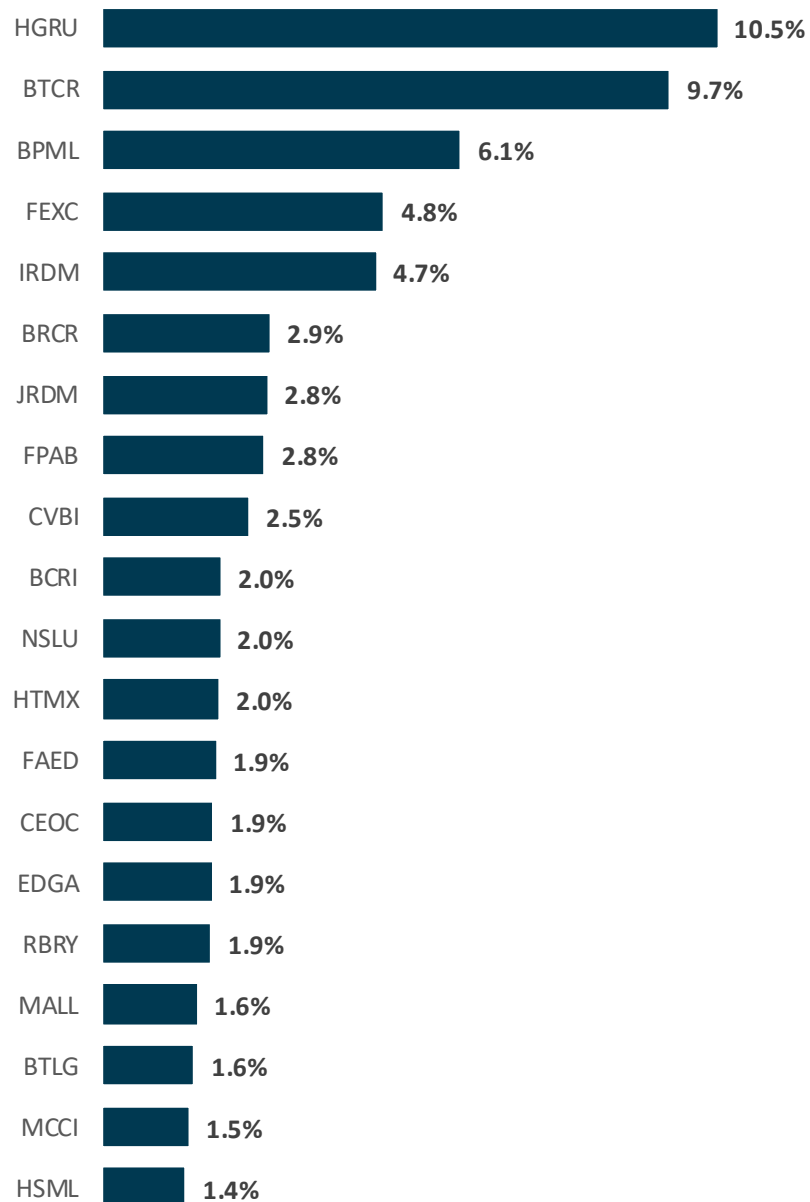
Composição da carteira

(% Total Ativos)



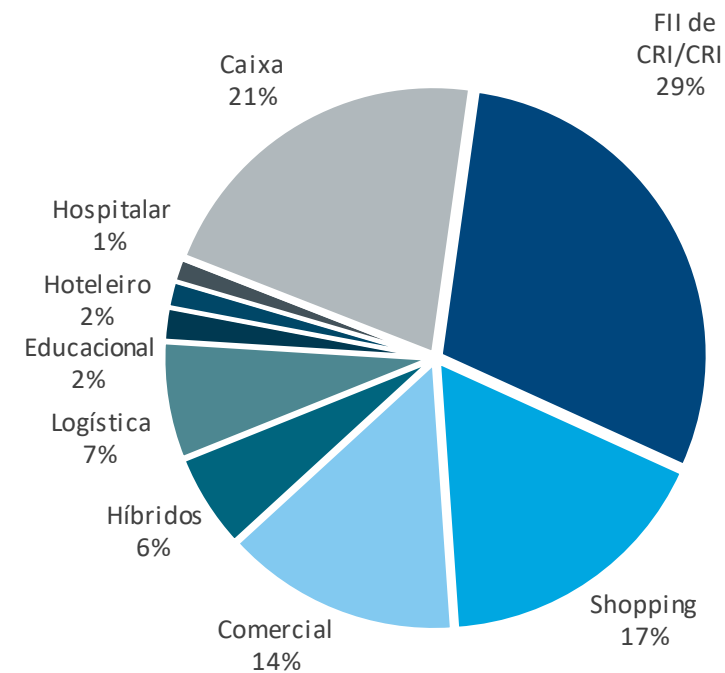
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



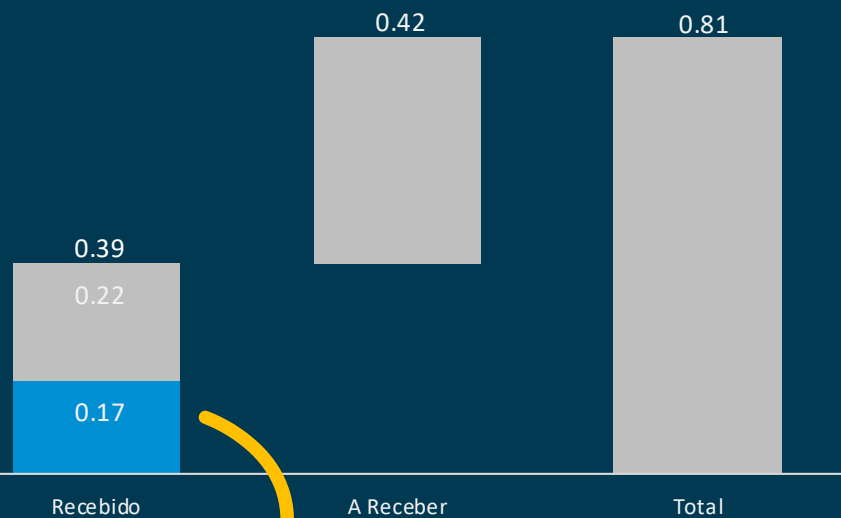
Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

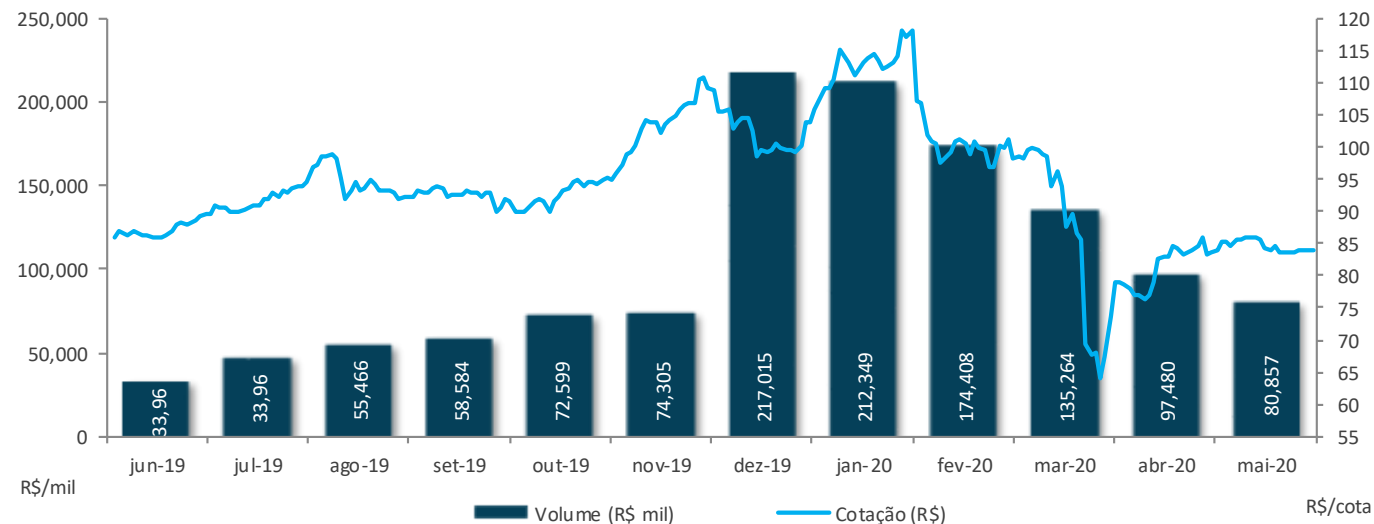
(R\$/cota)



Distribuição adicional de R\$ 0,17/cota para o 2º semestre de 2020²

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

| | Mês | YTD | 12M | 24M | 36M |
|--------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| BCFF11 | -0.7% | -15.4% | 16.4% | 31.6% | 63.5% |
| IFIX | 2.1% | -17.6% | 4.1% | 20.0% | 29.2% |
| CDI Líquido² | 0.2% | 1.2% | 3.6% | 8.6% | 15.0% |
| IBOV | 8.6% | -26.3% | -9.9% | 13.9% | 39.4% |

Notas:

(1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação, considerando as 20,562,973 cotas; (2) Considera uma tributação de 15%

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.

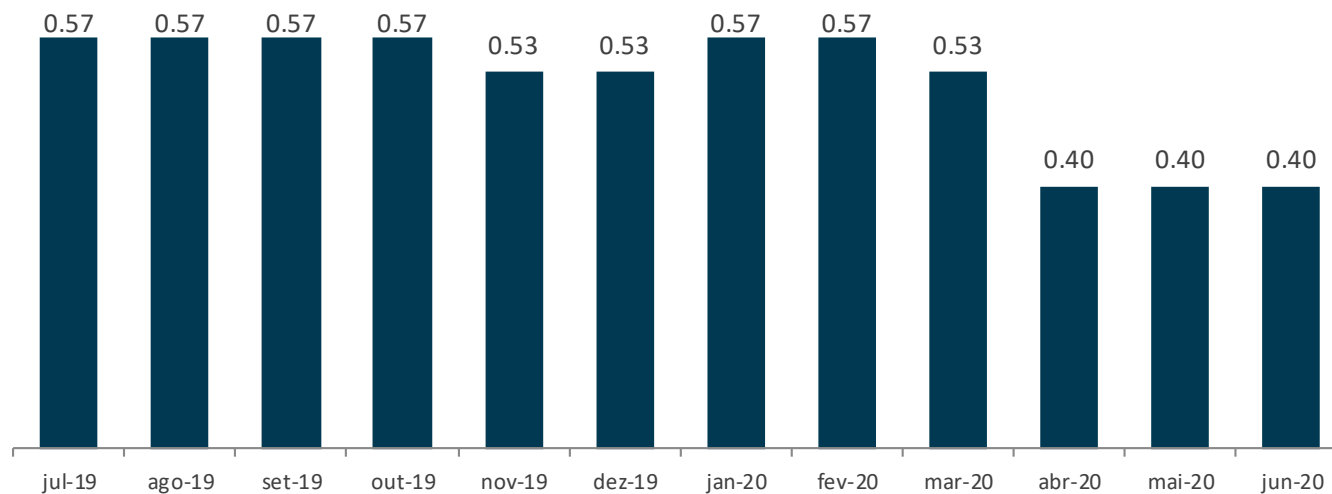


Demonstrações de resultados

| | Dez-19 | Jan-19 | Fev-20 | Mar-20 | Abr-20 | Mai-20 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 6.976.957 | 11.713.272 | 8.411.866 | 12.651.546 | 7.335.197 | 11.106.358 |
| Rendimentos FII | 3.553.834 | 4.381.541 | 5.174.028 | 5.379.665 | 5.741.443 | 6.797.174 |
| Receita de ganho de capital | 2.397.087 | 6.836.619 | 2.247.047 | 8.686.836 | 714.921 | 3.166.094 |
| Renda Fixa | 296.718 | 351.874 | 632.958 | 845.691 | 806.005 | 1.098.716 |
| CRI | 729.319 | 143.238 | 357.833 | -2.260.646 | 72.828 | 44.373 |
| Despesas do Fundo | -1.365.256 | -511.245 | -965.349 | -2.544.850 | -884.445 | -1.456.102 |
| Despesas com IR | -631.639 | -1.433.151 | -541.859 | -112.912 | -166.340 | -703.815 |
| Reserva de Contingência | -1.641.056 | - | - | - | - | - |
| Resultado Líquido | 3.339.006 | 9.768.876 | 6.904.657 | 9.993.784 | 6.284.411 | 8.946.441 |

Histórico de Distribuição¹

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa