



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

Relatório Mensal
Junho 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 07/07/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/07/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.40

Mês de referência: Junho/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 junho/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.40/cota, um dividend yield de 5.3%, com base na cota de fechamento do mês, o que representa 218% do CDI¹ para o período. Destaque para a variação positiva da cota do BCFF, com retorno de 7.4% em junho/20 e para o desempenho da cota nos últimos 12 meses, com alta de 19.3% vs 6.9% do IFIX.

Mercado:

Observamos no cenário internacional uma visão mais positiva e otimista em relação a recuperação econômica no contexto após a pandemia da COVID-19. Apesar das diversas restrições sanitárias impostas ao “Novo Normal”, os países europeus têm demonstrado sucesso na reabertura social e econômica, assim como nos Estados Unidos e China. Os estados americanos, que haviam registrado uma forte onda no mês de março, como Nova Iorque, conseguiram controlar a doença de modo que os novos casos reduziram significativamente. A observação desses eventos gera insumos muito ricos sobre o que devemos observar no Brasil nos próximos meses, em especial no processo de reabertura dos Shoppings e o retorno na ocupação dos espaços corporativos.

No Brasil, observamos uma queda na utilização dos hospitais nas capitais e a transição da doença para o interior, ainda que continue muito alto os casos da doença. No aspecto da recuperação econômica, indicadores como de venda de veículos e das vendas no varejo deram um tom muito otimista no mercado, como refletido na alta do IFIX e do Ibov no período, de 5.6% e 8.8% respectivamente. Em junho tivemos ainda mais um corte da taxa de juros pelo Copom, levando a Selic ao mínimo histórico de 2.25%. Nesse contexto, em um cenário de baixa taxa de juros, acreditamos que o investimentos em ativos de lastro imobiliário são cada vez mais atrativos por sua rentabilidade e resiliência.

Com a retomada das ofertas dos Fundos Imobiliários, voltamos a analisar com maior profundidade ofertas primárias de outros fundos, bem como continuamos no processo ágil e defensivo na alocação do caixa do Fundo, buscando oportunidade de investir em ativos de qualidade, de difícil replicação e retornos consistentes no longo prazo.

Valor de Mercado
1,848.8
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
89.9
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
85.0
(R\$ /cota)

Rendimento
0,40
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
5.3%
(a.a.)

Retorno de
19.3%
Em 12 meses

Investidores
211,478

Volume negociado
109,3
(R\$ milhões)
no mês

FIIs carteira
63

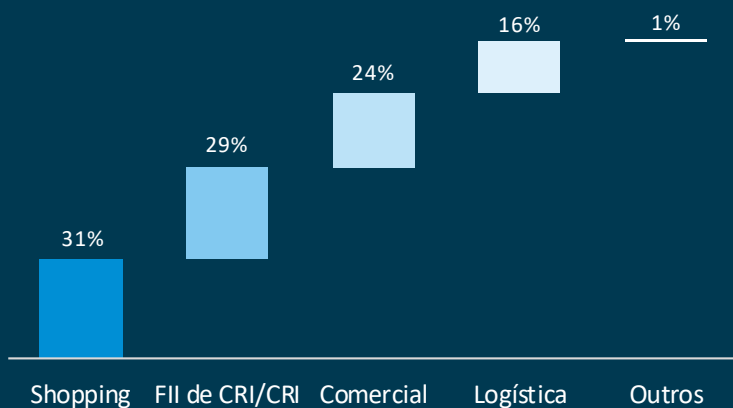
(1) Líquido de IR – 15%;

Seção do Investidor

Tese de investimento

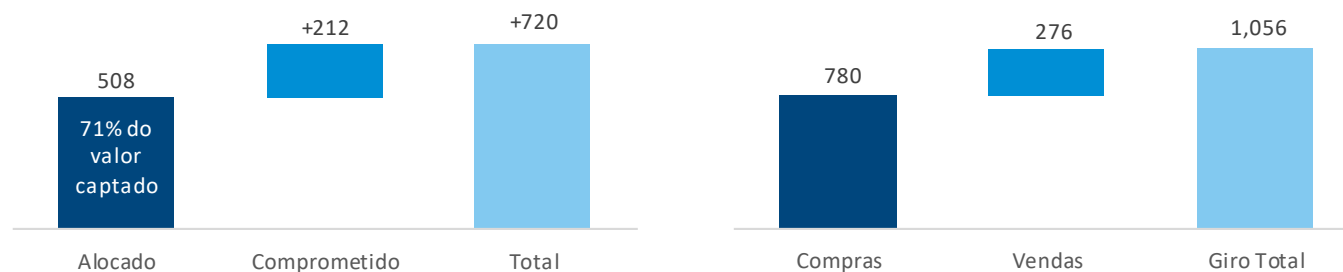
O BCFF realizou uma captação de recursos nesse semestre, o que deu a oportunidade de investir em diversos fundos imobiliários, contribuindo com sua estratégia em todos os horizontes de tempo. No 1º semestre de 2020, o Fundo girou total de R\$1,1 bi de sua carteira de ativos (~60% do Patrimônio).

Setores de Alocação¹



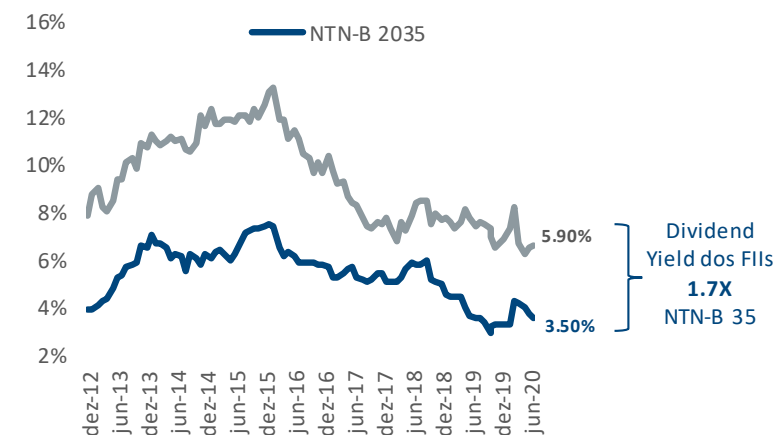
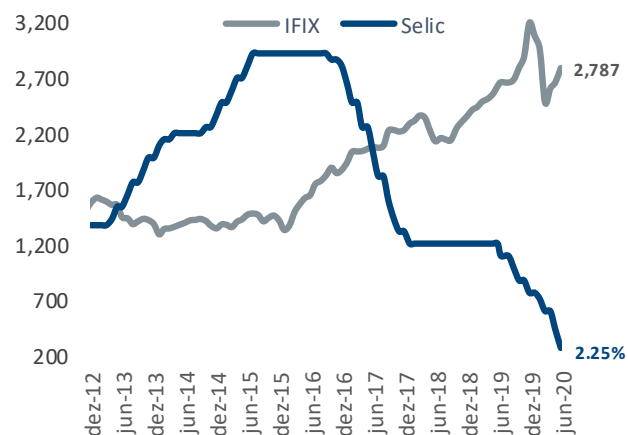
1 Alocação dos Recursos (1º Semestre 2020 em R\$ mm)

Atualmente, todo o valor captado na oferta se encontra 100% comprometido² em operações restritas, que devem estar concluídas ao longo do 3T20.



2 Custo de oportunidade favorável

- **Juros:** Menor patamar da história e tendência de baixa
- **Spread:** Prêmio de risco de 240 bps



Notas: (1) Considera toda a alocação realizada no semestre, entre Investimentos recorrentes e dos valores captados na 9ª emissão de cotas; (2) Considera o pipeline projetado de Investimentos pela Gestão do Fundo.

Resultado

No mês de junho/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.31/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.40/cota, mantendo-se em linha com a distribuição do mês anterior.

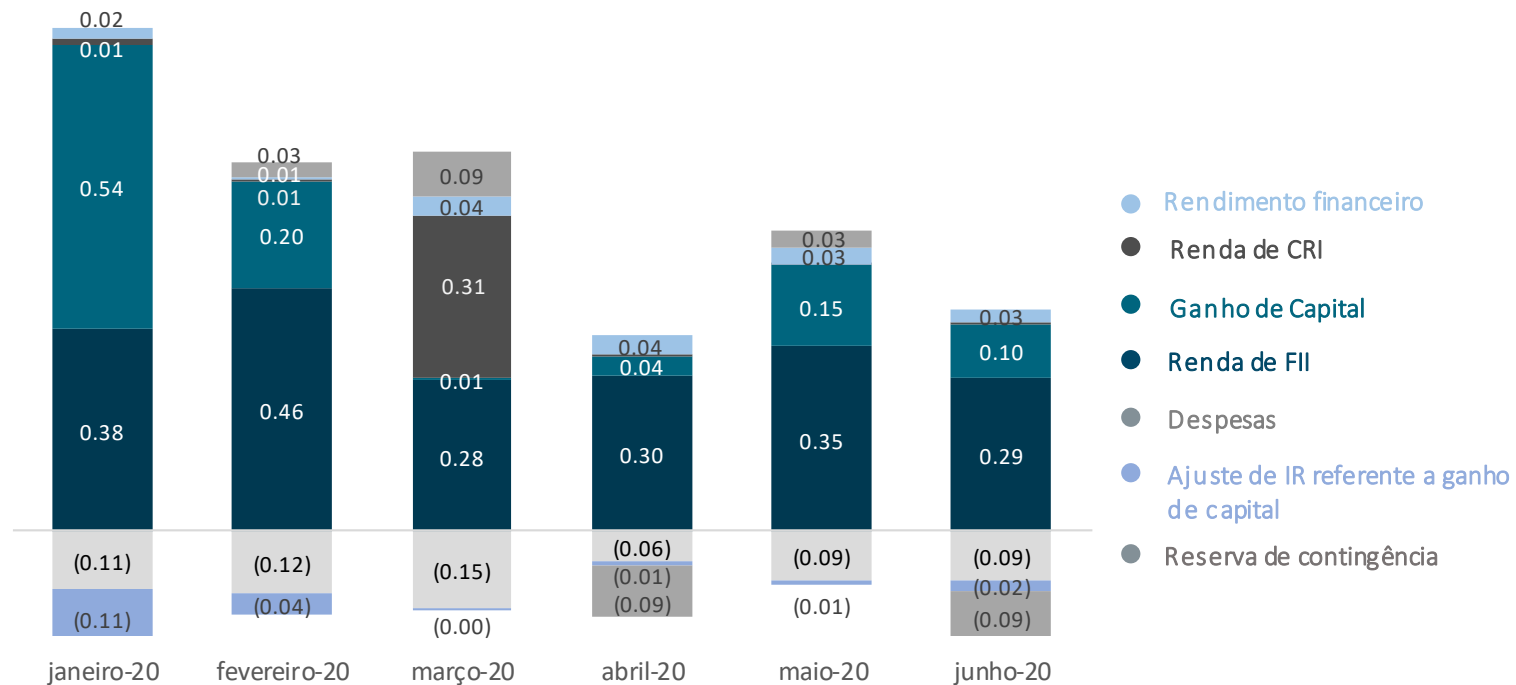
Houve uma queda de 13% no resultado do fundo advindo dos FII's de CRI/CRI, que foram impactados pela queda do CDI no último mês e pelas baixas taxas de IPCA e IGPM para o período. Apesar desse resultado pontual, acreditamos que o investimento nessa classe de ativos é de grande importância para o Fundo, pois ela traz forte resiliência ao portfólio. O giro da carteira no mês de junho foi de R\$225mm entre operações de compras e vendas de ativos.

Ressaltamos que o desempenho dos rendimentos do BCFF ainda permanece abaixo de seu potencial devido posição atual do portfólio em fundos de Shoppings, que seguem com sua operação limitada em meio a pandemia da COVID-19.

O Fundo ainda possui R\$4,1mm de resultados acumulados a serem distribuídos, o que representa R\$ 0.20/cota.

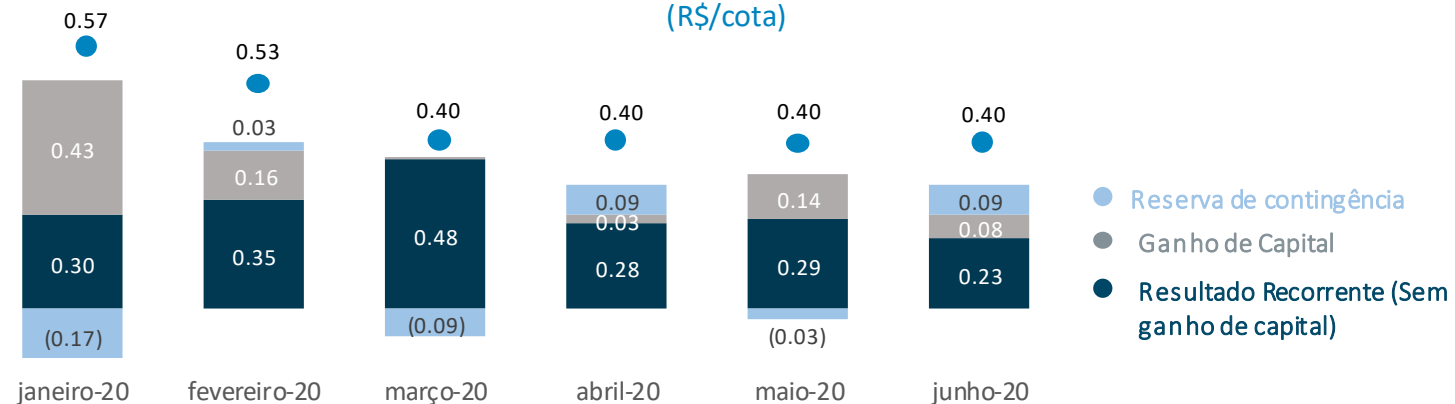
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



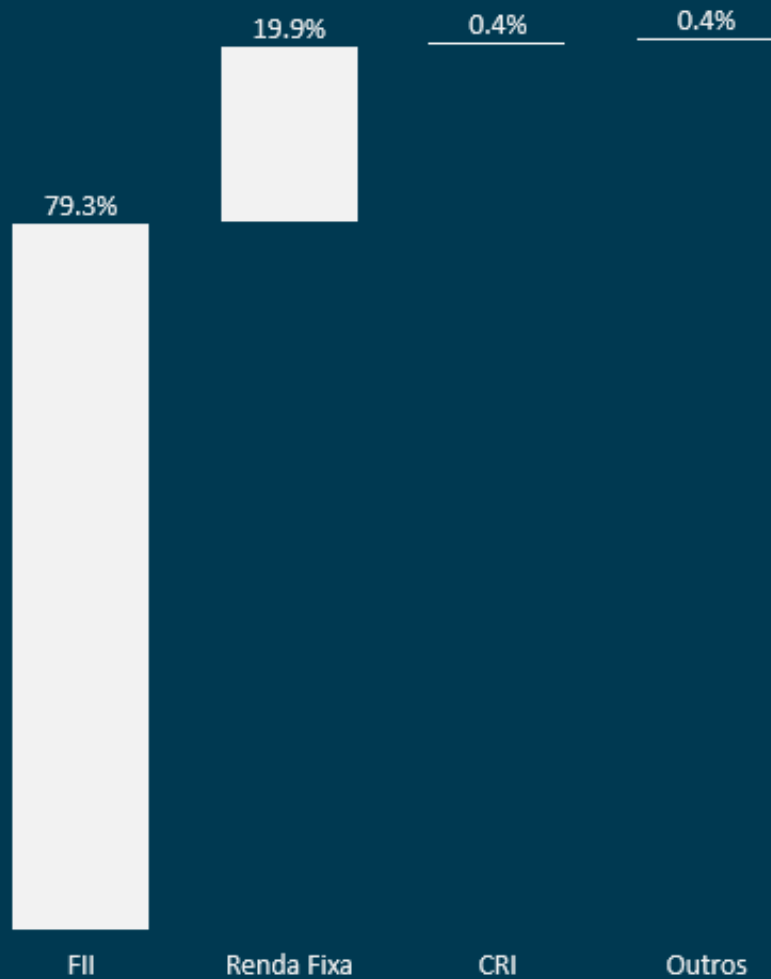
Rendimentos

(R\$/cota)



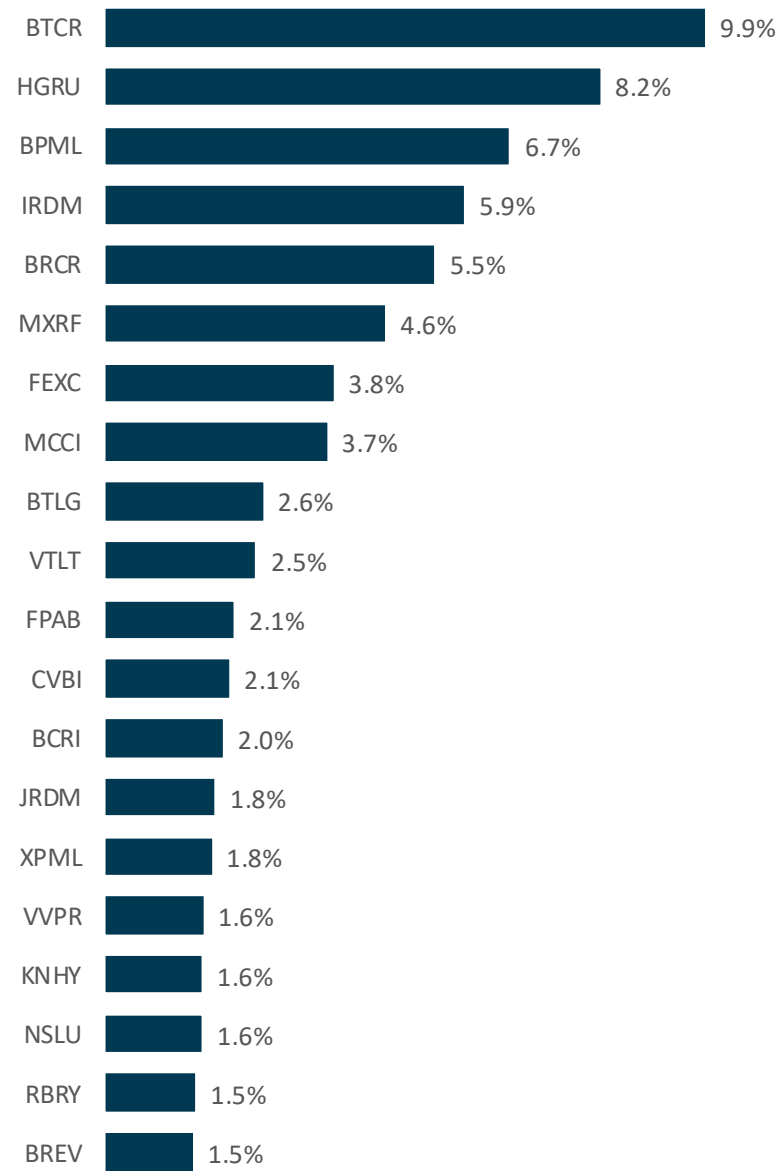
Composição da carteira

(% Total Ativos)



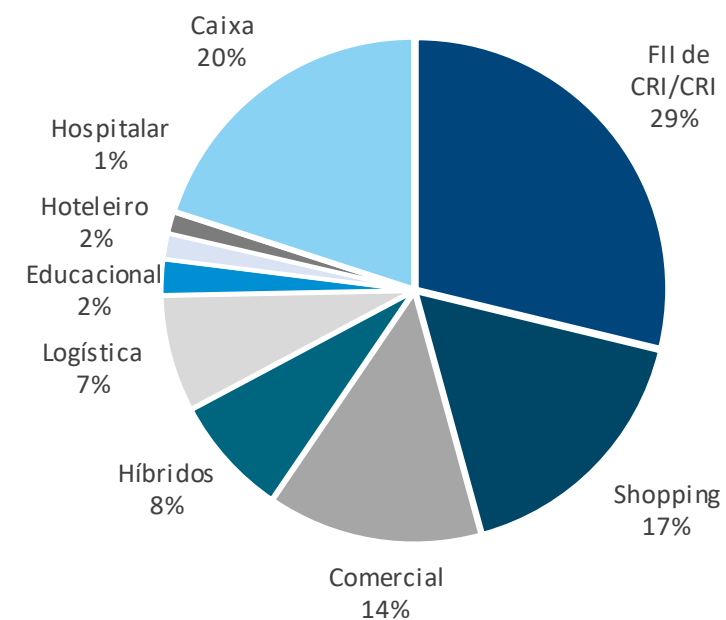
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

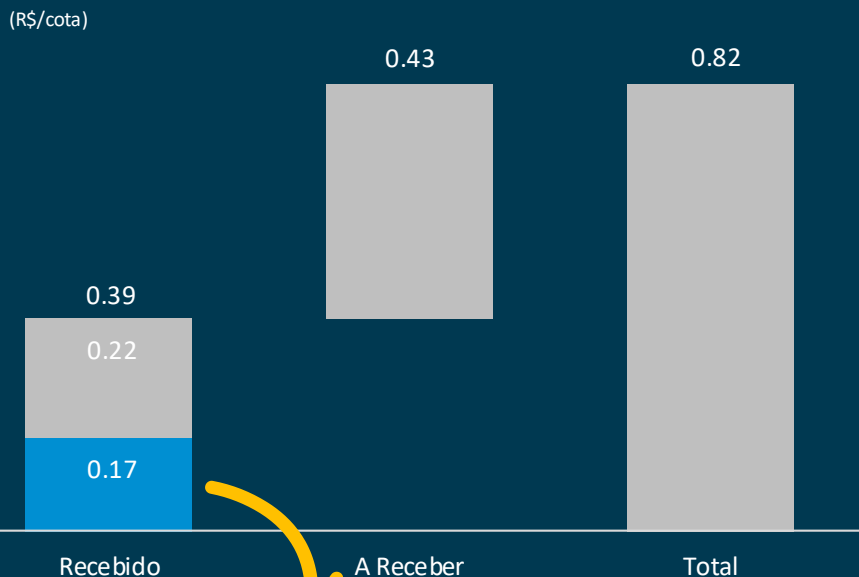


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

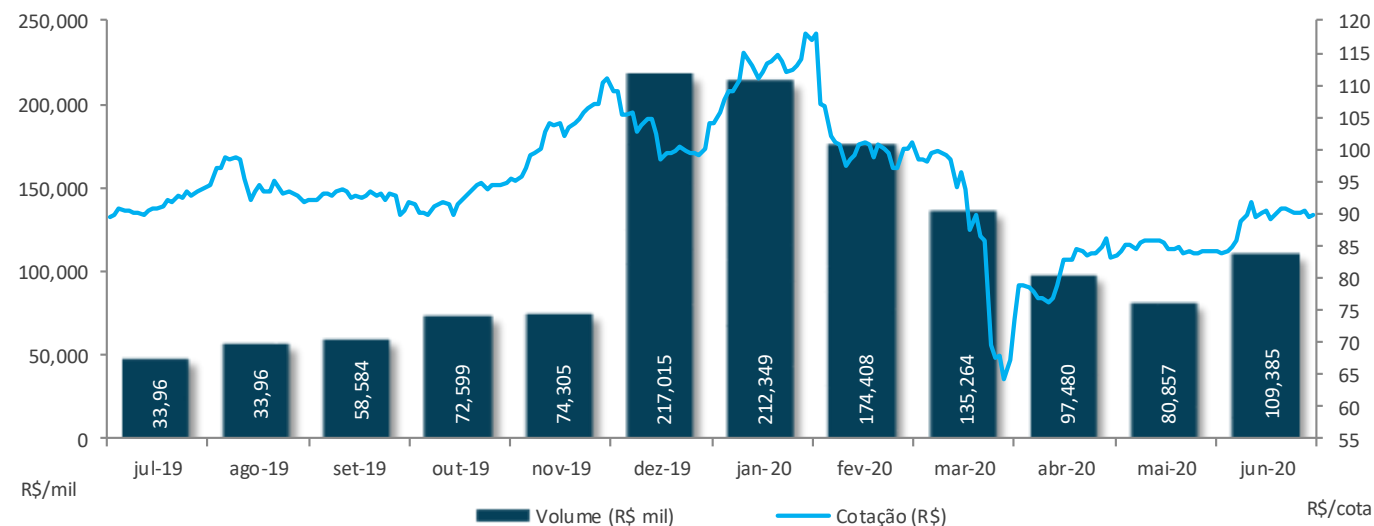
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs



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	7.4%	-9.2%	19.3%	49.6%	78.1%
IFIX	5.6%	-13.0%	6.9%	32.0%	35.3%
CDI Líquido²	0.2%	1.5%	3.9%	9.5%	16.5%
IBOV	8.8%	-29.8%	-5.9%	30.6%	51.1%

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.

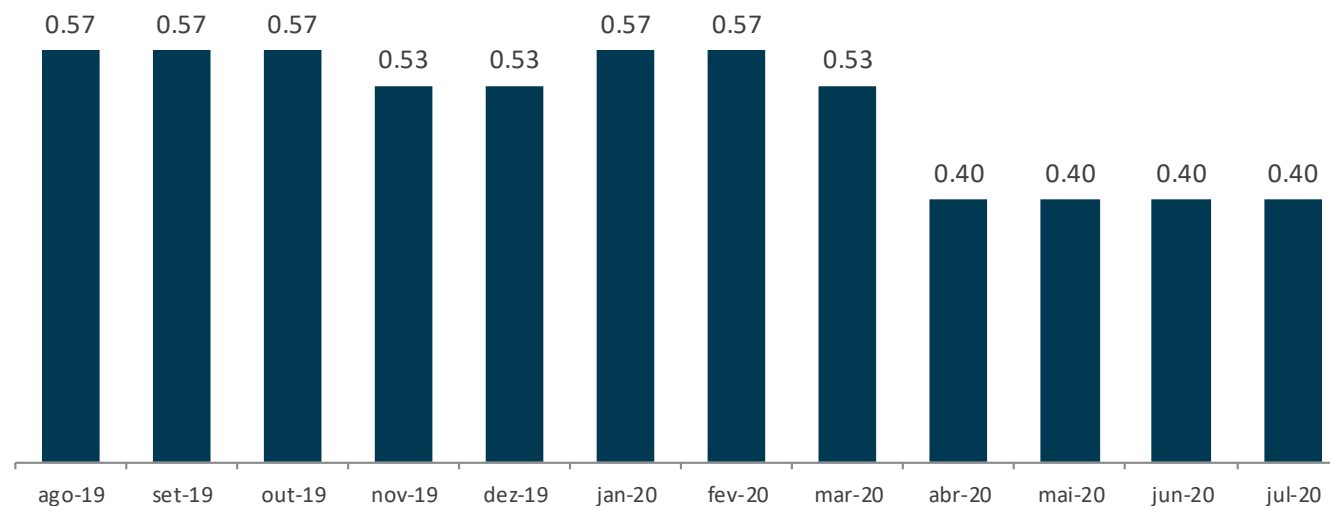


Demonstrações de resultados

	Jan-19	Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20
Receitas	11,713,272	8,411,866	12,651,546	7,335,197	11,106,358	8,602,503
Rendimentos FII	4,381,541	5,174,028	5,379,665	5,741,443	6,797,174	5,937,646
Receita de ganho de capital	6,836,619	2,247,047	8,686,836	714,921	3,166,094	2,009,882
Renda Fixa	351,874	632,958	845,691	806,005	1,098,716	564,699
CRI	143,238	357,833	-2,260,646	72,828	44,373	90,276
Despesas do Fundo ⁱ	-511,245	-965,349	-2,544,850	-884,445	-1,456,102	-1,740,221
Despesas com IR	-1,433,151	-541,859	-112,912	-166,340	-703,815	-436,319
Reserva de Contingência	-	-	-	-	0	-938,970
Resultado Líquido	9,768,876	6,904,657	9,993,784	6,284,411	8,946,441	5,486,993

Histórico de Distribuição¹

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa