



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

Relatório Mensal
Julho 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 07/08/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/08/2020 (10º Dia útil)

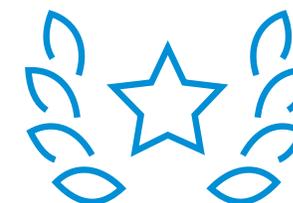
Rendimento: R\$ 0.45

Mês de referência: Julho/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 julho/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.45/cota, um dividend yield de 6.3%, com base na cota de fechamento do mês, o que representa 284% do CDI¹ para o período. Esse valor representa um aumento de 12.5% em relação aos dividendos distribuídos no mês anterior.

Mercado:

No cenário internacional, observamos uma grande melhora na perspectiva econômica em relação aos impactos causados pela COVID-19. Nos Estados Unidos, apesar do aumento da quantidade dos casos ter sido noticiada no início do mês, a situação segue estável e com indicadores econômicos que continuam surpreendendo positivamente de acordo com a visão da Gestora. Nesse contexto, com a aproximação das eleições em novembro, o assunto passou a ganhar mais destaque. Na Europa, a situação do novo Coronavírus continua estável, embora com uma preocupação sobre uma possível segunda onda de casos. Destacamos aqui a rapidez com que foi aprovado o fundo de recuperação econômica de 750 bilhões de euros, demonstrando um forte alinhamento do bloco e reforçando uma perspectiva otimista. Observamos com cautela todos esses eventos e desdobramentos, pois eles refletem o que devemos esperar no Brasil, a medida que estabilizam a quantidade dos casos do COVID-19 e os municípios passem a tomar medidas mais brandas de distanciamento social, com impacto direto na operação dos shoppings e espaços corporativos.

No Brasil, os indicadores econômicos ficaram acima do esperado e levaram a uma série de revisões positivas do crescimento. A mediana das expectativas de crescimento do PIB do relatório Focus foi de -6.50% para -5.66%. Com os indicadores de inflação ainda abaixo do centro da meta, observamos ainda mais espaço para novos cortes na taxa Selic, o que favorece o desenvolvimento de atividades no setor imobiliário. Nesse contexto, esperamos que a agenda política e econômica do governo volte a focar nas reformas estruturais, em especial a tritutária, que deve favorecer ainda mais na superação da atual crise.

Acreditamos que no cenário econômico, de juros baixos e com perspectivas positivas para a retomada econômica, a opção por investir em FII's é ainda mais atrativa. Com a retomada do mercado de capitais, voltamos a analisar com maior profundidade ofertas primárias de outros Fundos, com ativos de alta qualidade e com retornos consistentes no longo prazo.

Valor de Mercado
1,749.9
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
85.1
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
83.7
(R\$ /cota)

Rendimento
0,45
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
6.3%
(a.a.)

Retorno de
3.9%
Em 12 meses

Investidores
220,471

Volume negociado
104,9
(R\$ milhões)
no mês

FIIs carteira
64

(1) Líquido de IR – 15%;

Seção do Investidor

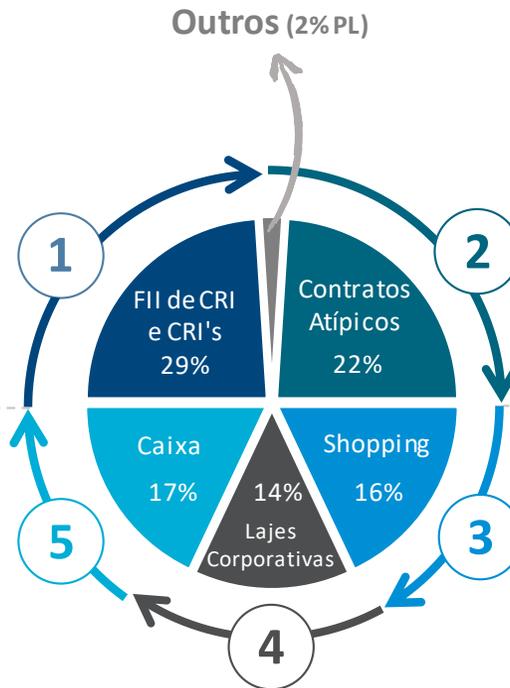
Principais exposições do Fundo¹

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

- Temos observado a abertura dos spreads no mercado de crédito, o que deve permitir que as novas aquisições dos FIIs de CRI consigam capturar essas oportunidades.
- O Fundo seguiu com o processo de girar a sua carteira de ativos por meio da entrada em novas emissões como por exemplo do IRDM este mês.

Caixa (17% PL)

- Previsão de liquidação de ofertas relevantes ao longo de agosto
- o Fundo está participando da estruturação de novas aquisições relevantes e com grande alinhamento estratégico, que compromete na totalidade o caixa atual.



FII com Contratos Atípicos² (22% 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 aumentou consideravelmente sua participação nessa classe de ativos em 5% do ativo total desde o mês de maio, trazendo ainda mais resiliência ao portfólio.

FIIs de Shoppings (16% PL)

- Com a retomada do mercado, o Fundo tem gradualmente reduzido sua exposição no segmento, realizando operações com ganho de capital acumulado sobre os meses anteriores.
- O Fundo deve permanecer com uma alocação estratégica no segmento, focando em sua carteira em ativos de alta qualidade e difícil replicação, alinhados com sua estratégia no longo prazo.

FII de Lajes Corporativas (14% PL)

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

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 possuam maioria de seu portfólio de ativos sob contratos atípicos;
 (3) Considerado fundos que possuem maioria de seu portfólio de ativos em SP.

Resultado

No mês de julho/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.49/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.45/cota, aumento de 12.5% em relação ao mês anterior.

Destacamos nesse mês o resultado positivo das operações no mercado secundário, com ganho de capital, resultando em uma receita de R\$6,0 milhões, 3 vezes maior do que no mês anterior, o equivalente a R\$0.29/cota. Ao longo do mês, o BCFF movimentou aproximadamente R\$ 180 milhões, com destaque do lado das aquisições para o aumento da exposição ao segmento logístico (55% do total de compras).

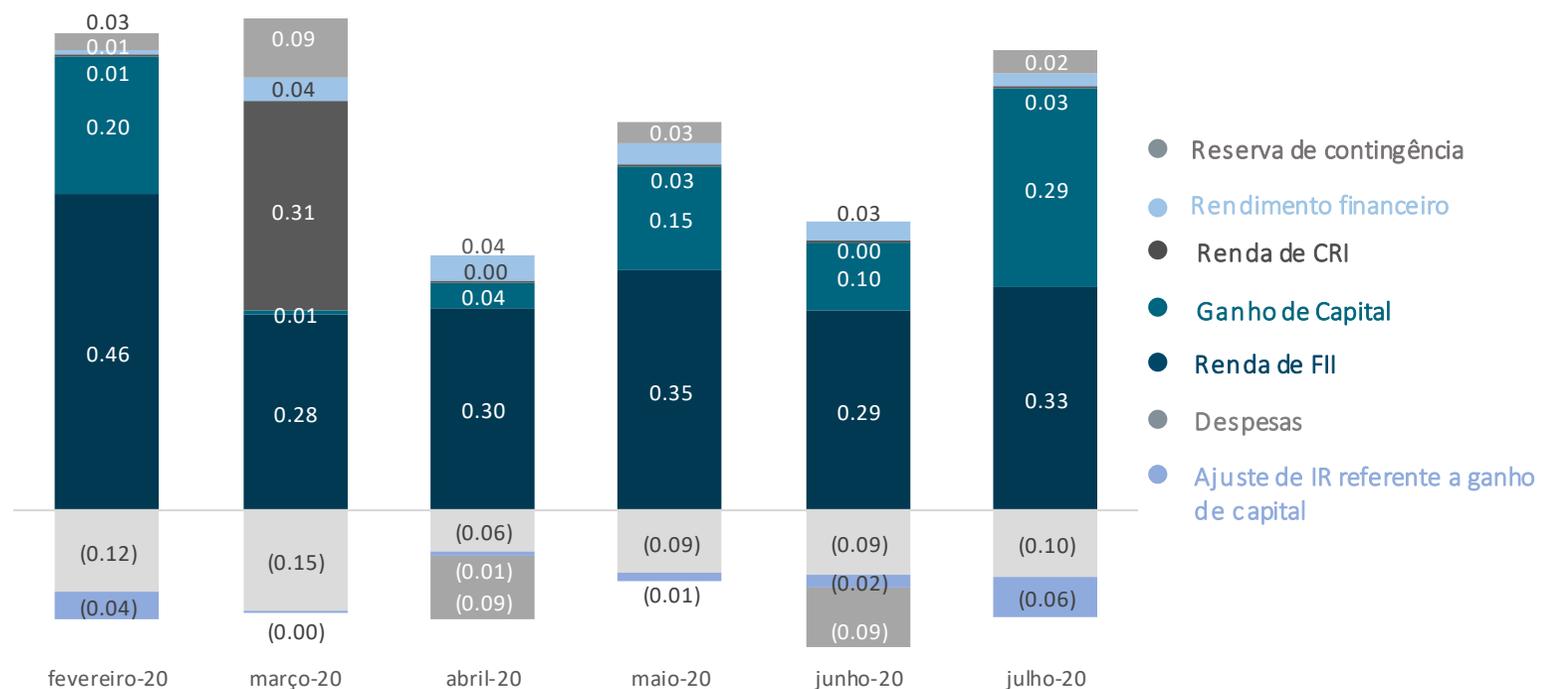
Apesar de manter 17% do PL em caixa, BCFF está com esse valor comprometido na estruturação de novas operações exclusivas, com grande alinhamento para geração de resultado.

Mesmo com o aumento do resultado do Fundo, o desempenho dos rendimentos do BCFF permanece abaixo de seu potencial total, principalmente devido a posição atual do portfólio em fundos de Shoppings (16% da carteira), que seguem com sua operação limitada em meio a pandemia da COVID-19.

O Fundo ainda possui R\$4,8 milhões de resultados acumulados, o que representa R\$ 0.24/cota.

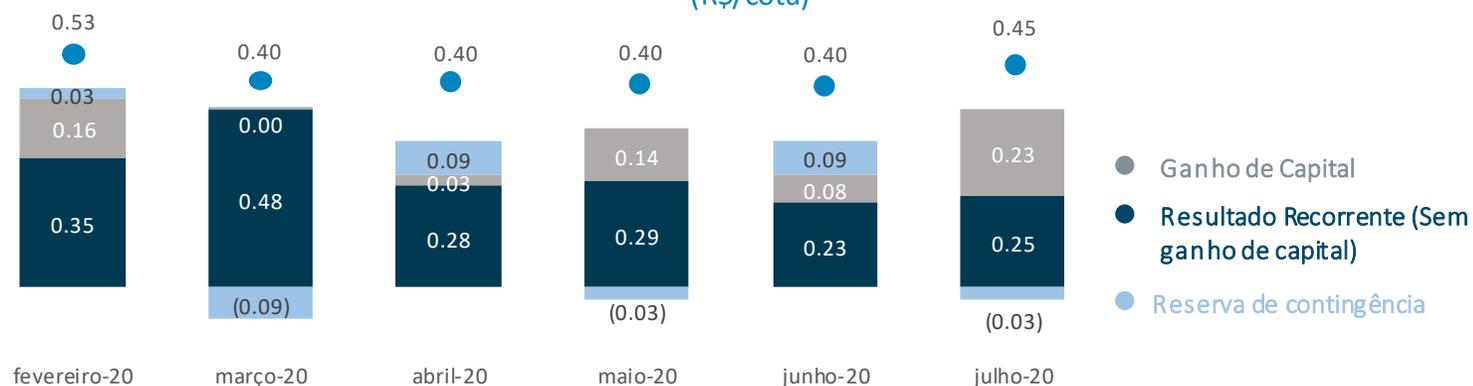
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



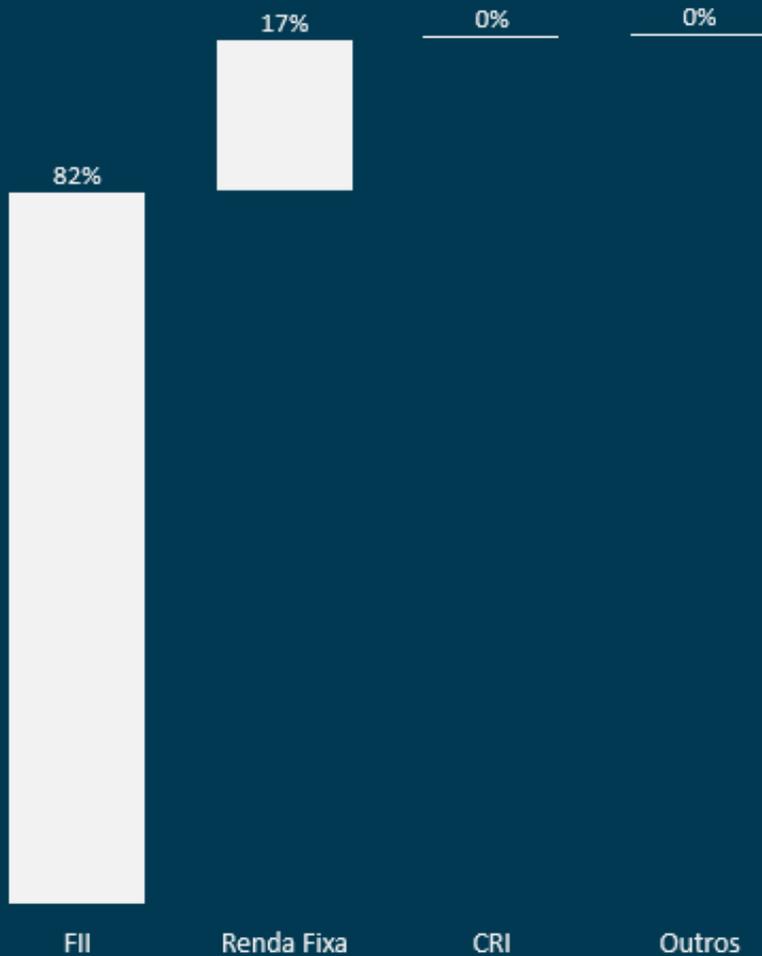
Rendimentos

(R\$/cota)



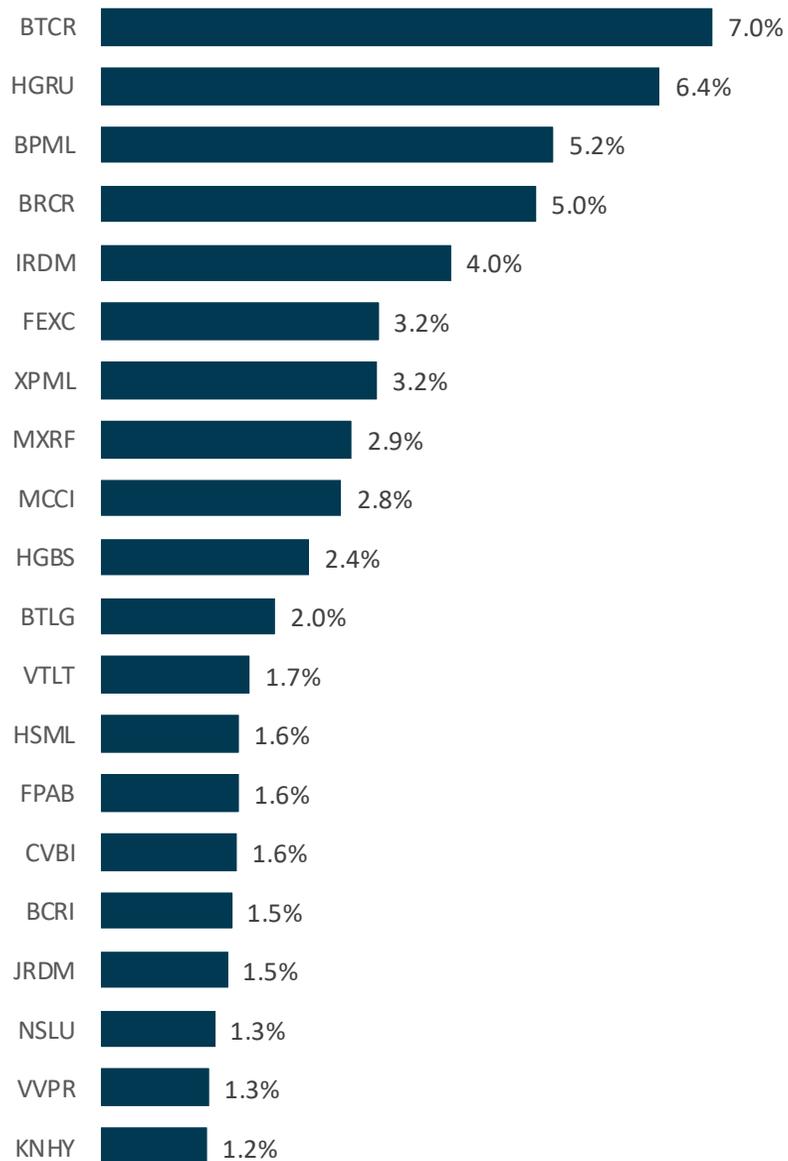
Composição da carteira

(% Total Ativos)



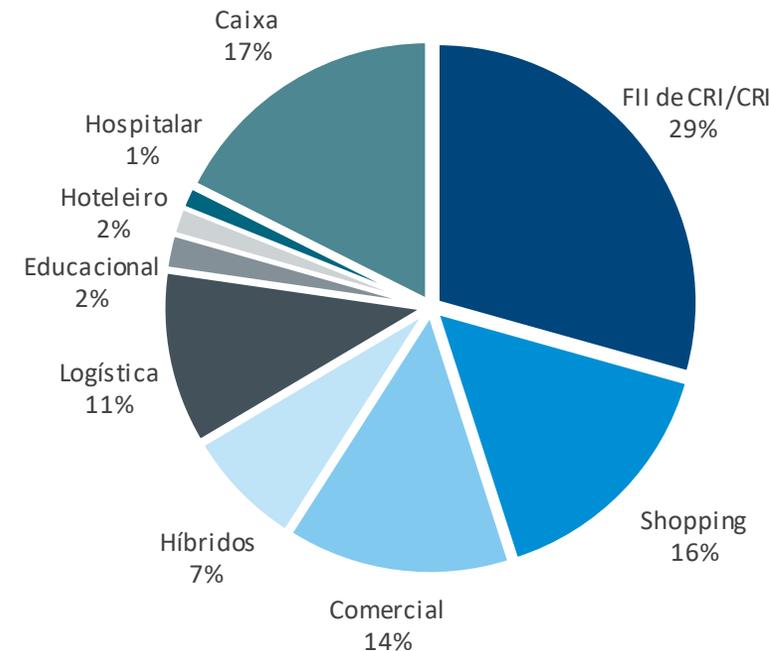
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

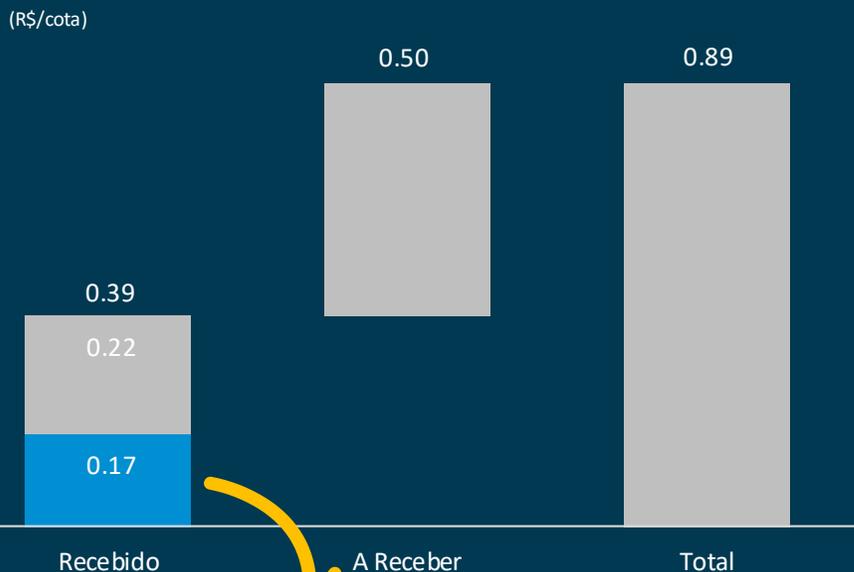


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

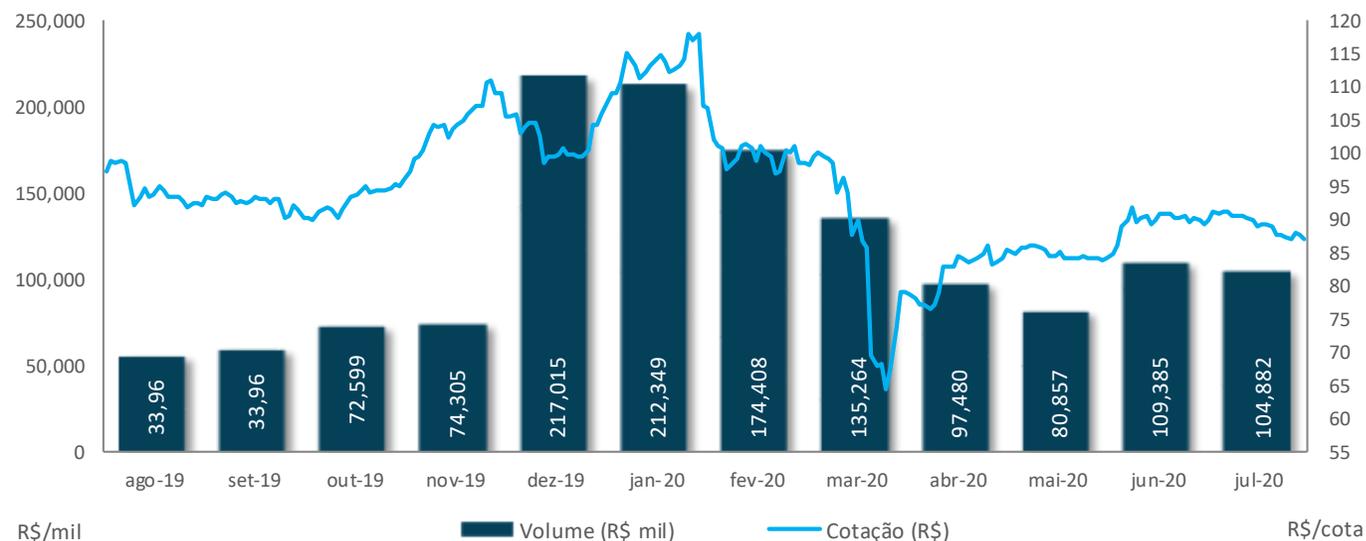
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's



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	-4.9%	-13.7%	3.9%	42.2%	66.1%
IFIX	-2.6%	-15.3%	2.8%	28.6%	32.3%
CDI Líquido²	0.2%	1.6%	3.6%	9.7%	15.9%
IBOV	8.3%	-13.2%	1.1%	41.4%	56.1%

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.

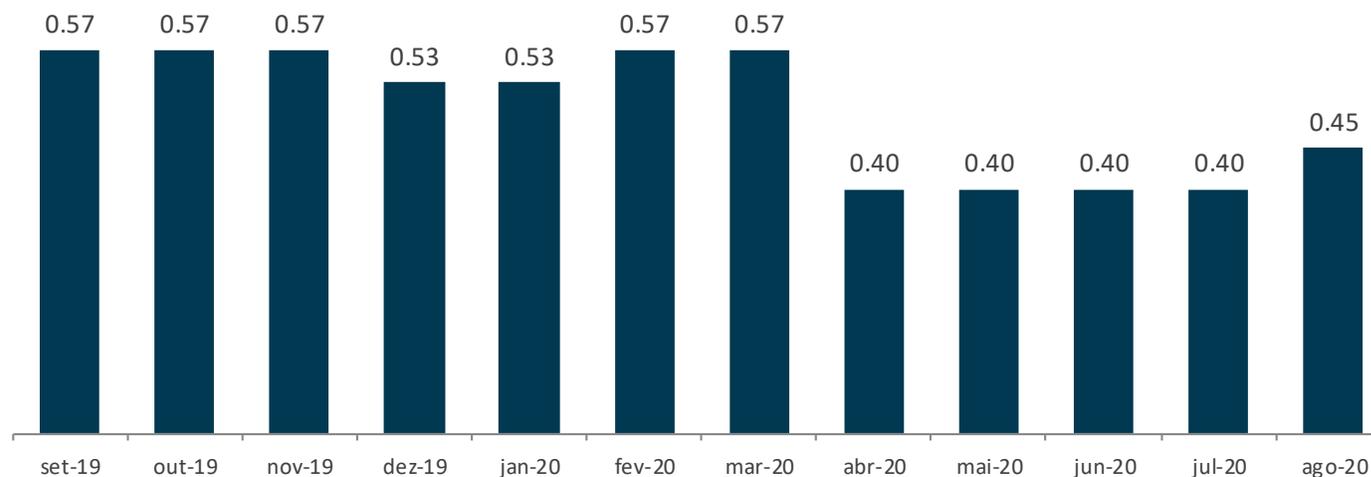


Demonstrações de resultados

	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20
Receitas	8.411.866	12.651.546	7.335.197	11.106.358	8.602.503	13.111.783
Rendimentos FII	5.174.028	5.379.665	5.741.443	6.797.174	5.937.646	6.599.339
Receita de ganho de capital	2.247.047	8.686.836	714.921	3.166.094	2.009.882	6.145.471
Renda Fixa	632.958	845.691	806.005	1.098.716	564.699	473.904
CRI	357.833	-2.260.646	72.828	44.373	90.276	-106.931
Despesas do Fundo ⁱ	-965.349	-2.544.850	-884.445	-1.456.102	-1.740.221	-1.854.040
Despesas com IR	-541.859	-112.912	-166.340	-703.815	-436.319	-1.240.408
Reserva de Contingência					-938.970	
Resultado Líquido	6.904.657	9.993.784	6.284.411	8.946.441	5.486.993	10.017.336

Histórico de Distribuição¹

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa