



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

Relatório Mensal
Agosto 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 08/09/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/09/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.45

Mês de referência: Agosto/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 agosto/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.45/cota, um *dividend yield* de 6.0%, com base na cota de fechamento do mês, o que representa 328% do CDI¹ para o período. O BCFF acumula 14.0% de ganho nos últimos 12 meses, considerando a valorização de sua cota e o rendimentos distribuídos, versus 4.7% do IFIX.

Mercado:

No cenário internacional, o mês de agosto foi marcado pelo arrefecimento da contaminação pela COVID-19 nos EUA, com a forte queda número de casos e de tendência de queda no número de mortes. No âmbito norte-americano, observamos o início dos debates eleitorais à presidência, assunto esse que deve tomar maior importância nos próximos meses. No cenário europeu, houve um aumento nos casos do Coronavírus principalmente na Espanha e na França. Com essa perspectiva, seguimos ainda com cautela ao analisar os fatos ocorridos no exterior e impactos no mercado local.

No Brasil, houve mais um corte da taxa de juros para 2.0%, embora tenham deixado a porta aberta para novos cortes, os discursos dos membros do COPOM indicaram que novos eventos seriam necessários para um novo corte da taxa de juros. Em relação à situação fiscal, houve um ruído em relação a manutenção do teto dos gastos, porém a alta cúpula dos poderes executivo e legislativo demonstraram publicamente compromisso com as políticas de ajuste fiscal no médio prazo. Nesse contexto, esperamos que com a melhora do cenário interno frente à COVID-19, as pautas de reformas estruturais voltem à agenda política e econômica, buscando fomentar um ambiente positivo e duradouro no mercado brasileiro.

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
1,849.9
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
89.9
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
84.1
(R\$ /cota)

Rendimento
0,45
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
6.0%
(a.a.)

Retorno de
14.0%
Em 12 meses

Investidores
229,637

Volume negociado
85,9
(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 (32% PL)

- O Fundo aumentou sua exposição nesse segmento em 3% do total de ativos em relação ao mês anterior, principalmente por meio da participação em ofertas primárias.
- Com a abertura dos *spreads* no mercado de crédito, buscamos nessas novas aquisições capturar esse movimento de mercado, seguindo com uma carteira resiliente e rentável.

Caixa (17% PL)

- O Fundo manteve em linha o total do caixa no mês de agosto, realizando um forte giro de sua carteira de ativos com mais de R\$200mm entre operações de compras e vendas de ativos.
- O Fundo está participando da estruturação de novas aquisições relevantes e com grande alinhamento estratégico, que compromete na totalidade o caixa atual no curto prazo. Mais informações quando houverem serão amplamente comunicadas ao mercado.



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 manteve sua alocação nesse segmento em linha com o mês anterior, trazendo segurança ao portfólio.

FII's de Shoppings (14% PL)

- O Fundo reduziu sua alocação nesse segmento em 2% do total de ativos em relação ao mês anterior, conseguindo realizar ótimas operações com ganho de capital.
- 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 (13% 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 possuem 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 agosto/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.64/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.45/cota, mantendo-se em linha com os rendimentos pagos no mês anterior.

Destacamos nesse mês o forte resultado positivo nas operações de mercado secundário com ganho de capital, que representou um valor total de R\$11 milhões ao Fundo, o equivalente a R\$0.54/cota. Ao longo do mês, o BCFF aproveitou-se do momento de mercado para girar sua carteira e realizar parte do seu ganho de capital acumulado, reduzindo sua posição no setor de Shoppings e seguindo na alocação do seu caixa em novas ofertas e na estruturação de novas operações.

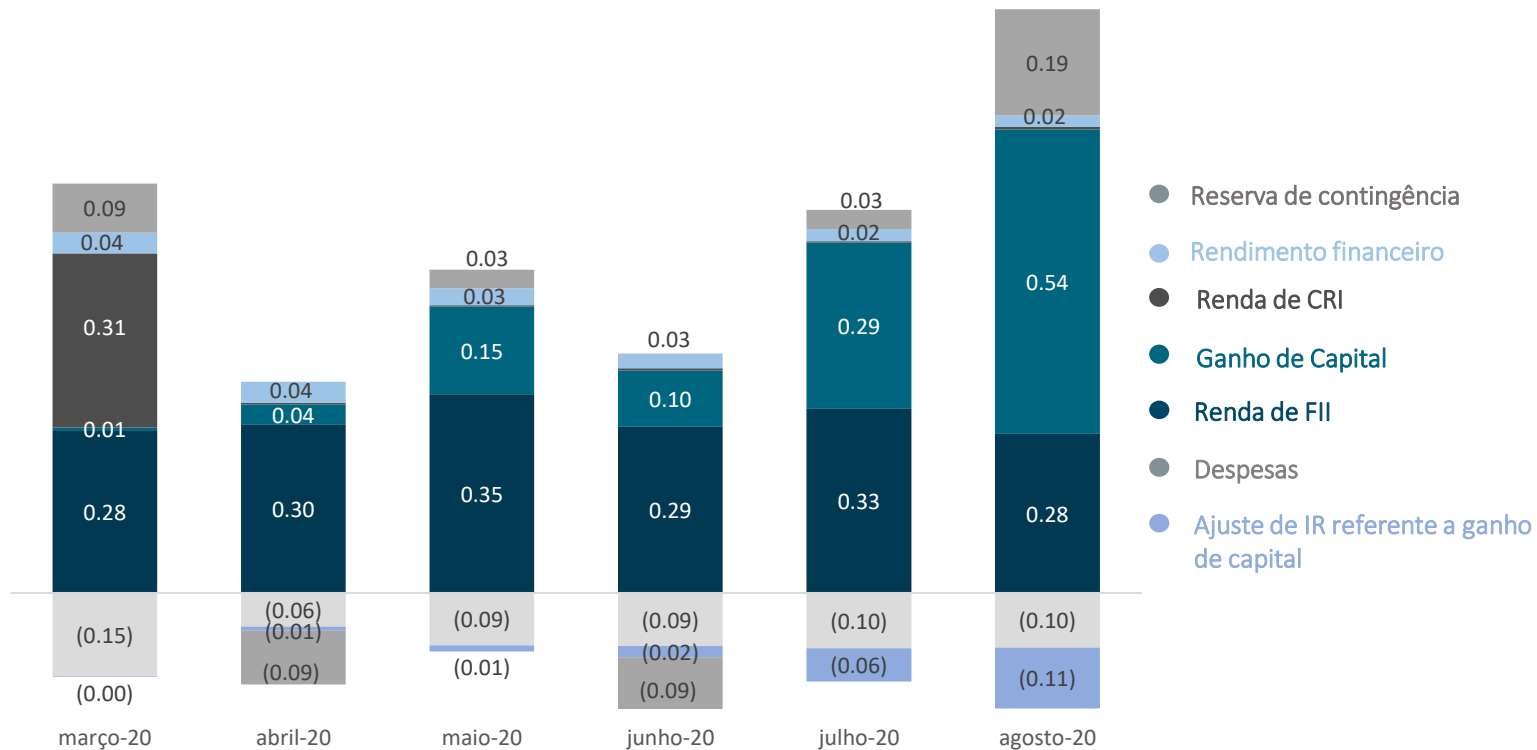
Apesar de encerrar o mês 17% do PL em caixa, o BCFF está com esse valor comprometido na estruturação de novas operações exclusivas, com grande alinhamento para geração de resultado.

O BCFF, desde o mês de julho/20, têm apresentado um forte desempenho de seus rendimentos, em grande parte devido ao alto volume de operações no mercado secundário com ganho de capital. Apesar disso, o resultado recorrente do Fundo permaneceu em linha com os últimos meses e ainda se encontra abaixo de seu potencial total, em grande medida devido a posição de 14% em FIIs de Shopping, que não estão realizando distribuição de rendimentos de forma regular e da parcela de caixa.

O Fundo ainda possui R\$ 8,8 milhões de resultados acumulados, o que representa R\$ 0.43/cota.

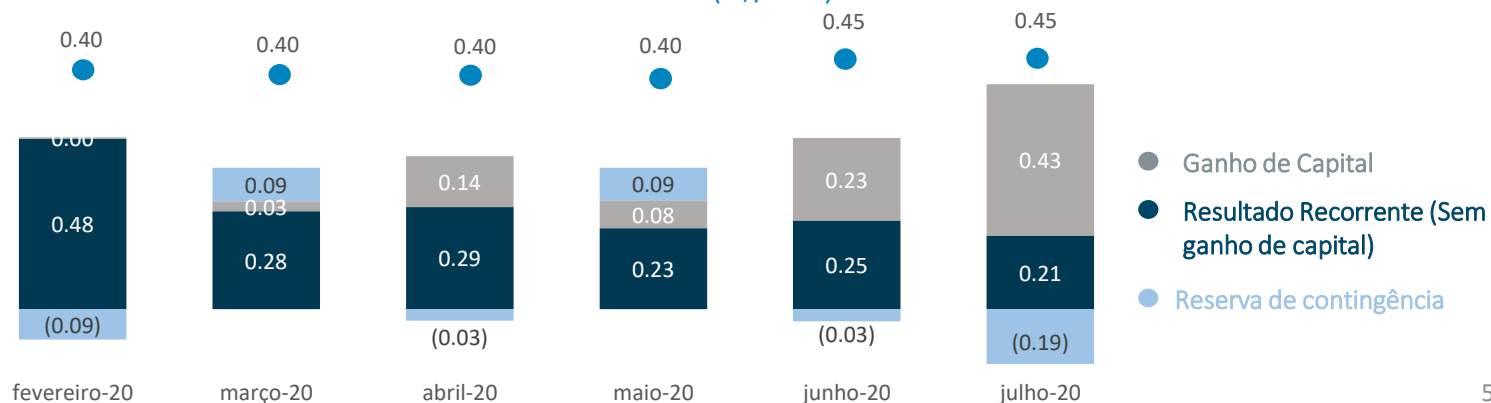
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



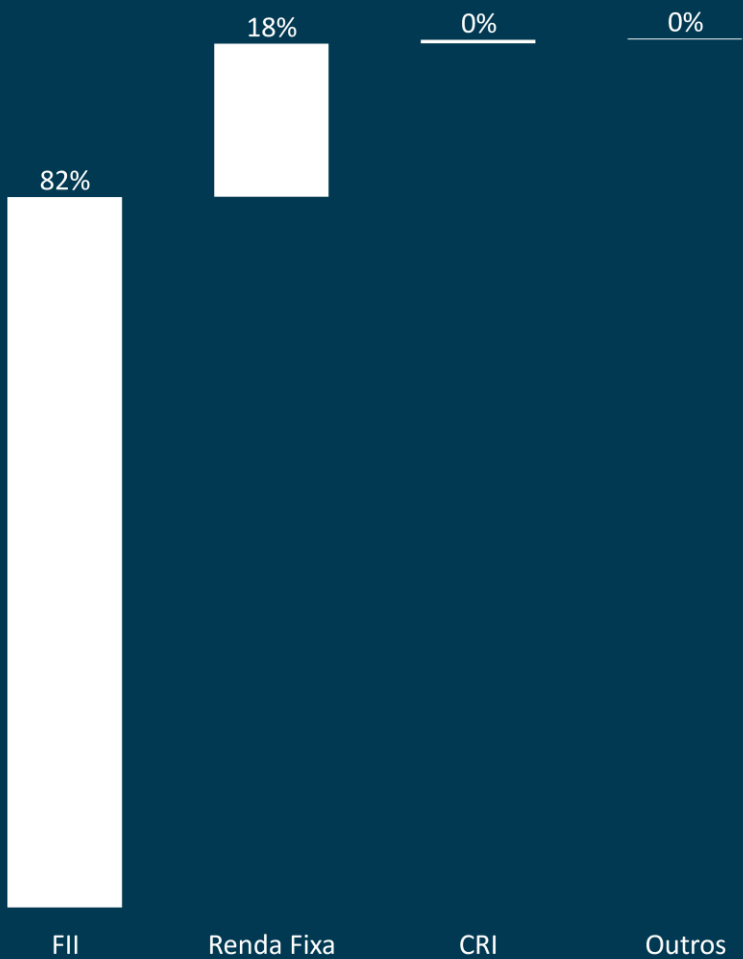
Rendimentos

(R\$/cota)



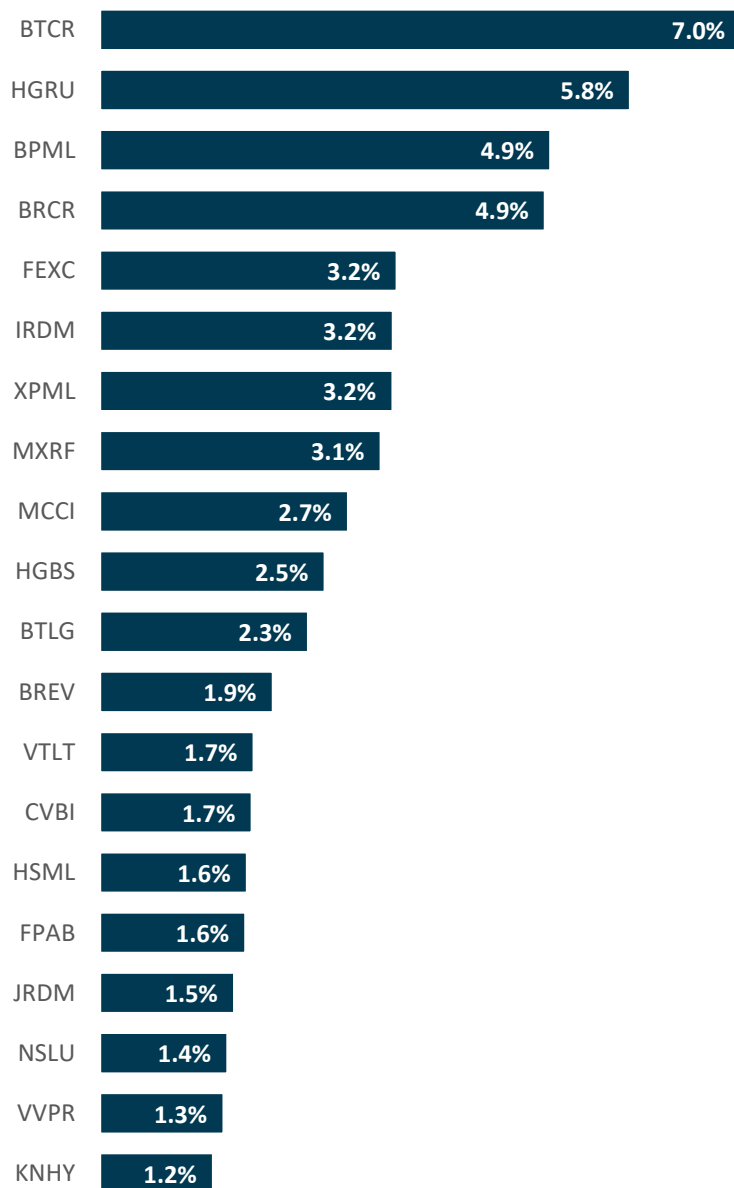
Composição da carteira

(% Total Ativos)



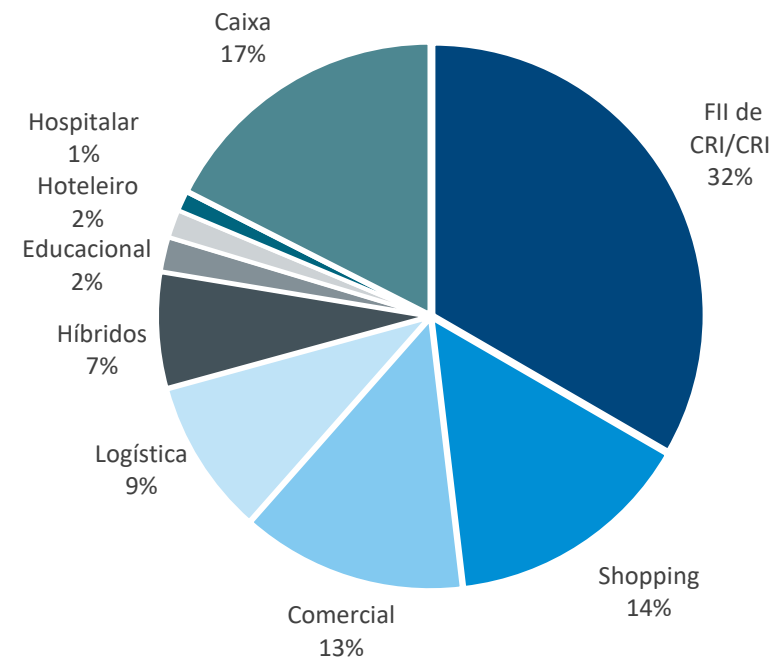
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



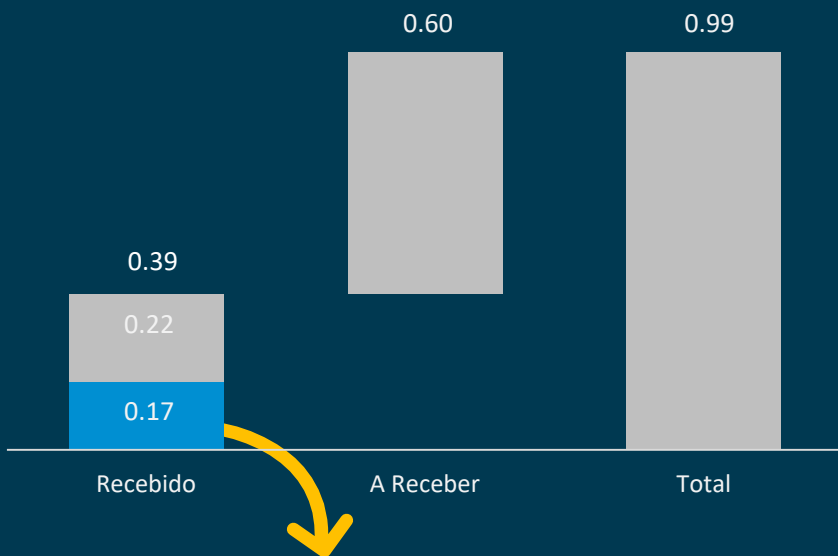
Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

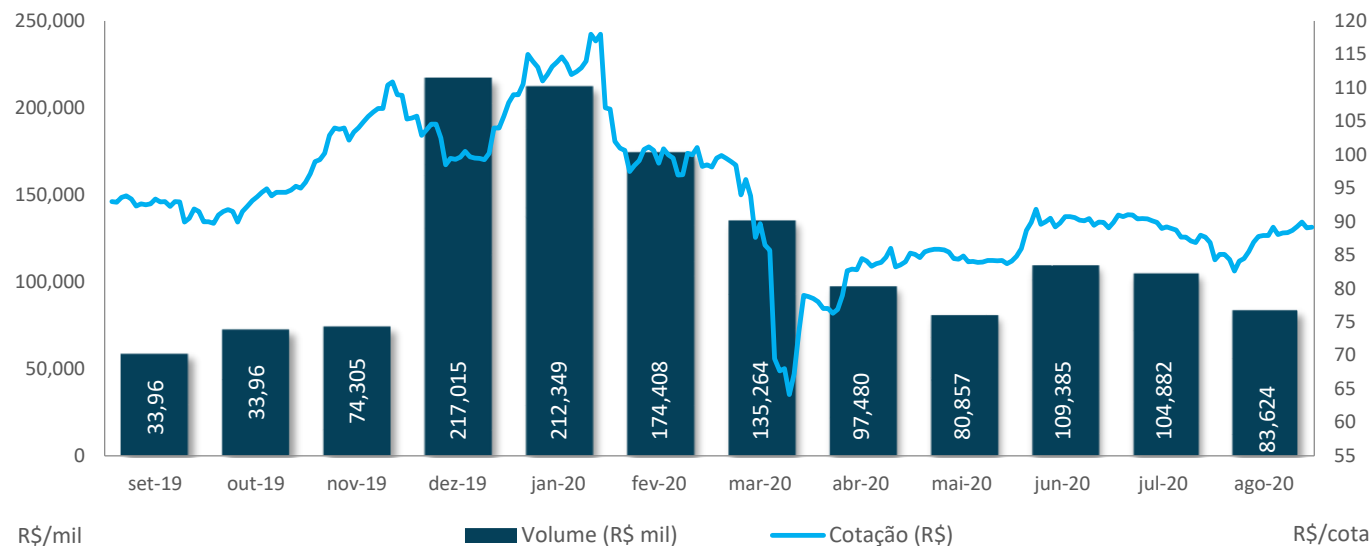
(R\$/cota)



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	6.3%	-1.9%	14.0%	47.56%	70.4%
IFIX	1.8%	-13.7%	4.7%	30.0%	33.5%
CDI Líquido²	0.1%	1.8%	3.3%	8.8%	15.2%
IBOV	-3.4%	-16.2%	-1.7%	29.6%	40.3%

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

	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20
Receitas	12.651.546	7.335.197	11.106.358	8.602.503	13.111.783	17.399.218
Rendimentos FII	5.379.665	5.741.443	6.797.174	5.937.646	6.599.339	5.815.648
Receita de ganho de capital	8.686.836	714.921	3.166.094	2.009.882	6.145.471	12.045.126
Renda Fixa	845.691	806.005	1.098.716	564.699	473.904	484.197
CRI	-2.260.646	72.828	44.373	90.276	-106.931	-945.753
Despesas do Fundo ¹	2.544.850	-884.445	-1.456.102	-1.740.221	-1.854.040	-1.930.657
Despesas com IR	-112.912	-166.340	-703.815	-436.319	-1.240.408	-2.270.957
Reserva de Contingência	-	-	-	-938.970	-	-
Resultado Líquido	9.993.784	6.284.411	8.946.441	5.486.993	10.017.336	13.197.604

Histórico de Distribuição¹

