



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

Relatório Mensal
Setembro 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 07/10/2020 (5º Dia útil)

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

Rendimento: R\$ 0.45

Mês de referência: Setembro/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 setembro/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 333% do CDI¹ para o período. O BCFF acumula retorno positivo de 15.6% nos últimos 12 meses, considerando a valorização de sua cota e o rendimentos distribuídos, versus 4.1% do IFIX e -9.7% do IBOV.

Mercado:

O mês de setembro teve como destaque no cenário internacional a segunda onda de infecção da COVID na Europa e o aquecimento eleitoral pela corrida à presidência dos Estados Unidos. Em relação à segunda onda, embora a idade média dos infectados tenha caído quase pela metade e o número de mortes seguir em baixa, o Reino Unido e a França voltaram a adotar novas medidas de restrição para evitar uma possível pressão no sistema de saúde, levando a uma sensível queda nos indicadores econômicos. Dado aos fatos recentes, acreditamos que nas próximas semanas será possível analisar com maior propriedade a efetividade das medidas tomadas na contensão da doença e seus impactos em nosso mercado.

No Brasil, temos observado bastante otimismo no mercado, principalmente na indústria e comércio, onde muitos analistas indicam uma recuperação no formato de “V”. No âmbito político, o destaque foi na discussão sobre o financiamento de programas sociais atrelados a recuperação econômica devido o COVID-19, o que levou certa preocupação aos mercados sobre um possível rompimento do teto dos gastos públicos. Nesse período ainda, houve a manutenção da taxa de juros do COPOM em 2.0%, sendo indicado na ata do comitê que novos eventos relevantes serão necessários para que seja tomada a decisão de novos cortes. Apesar da preocupação fiscal com a manutenção da baixa taxa de juros e os indicadores econômicos potivos, esperamos uma melhora do cenário econômico interno, propiciando um ambiente positivo para os investimentos, em especial imobiliário.

Acreditamos que no cenário econômico de juros baixos e de perspectivas positivas para a retomada econômica, a opção por investir em FII's segue muito atrativa. O BCFF continua estudando com maior profundidade as ofertas primárias de outros fundos, bem como trabalhando na originação de novos negócios, como o apresentado no anexo do presente relatório.

Valor de
Mercado
1,856.4
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
90.3
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
84.1
(R\$ /cota)

Rendimento
0.45
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
6.0%
(a.a.)

Retorno de
15.6%
Em 12 meses

Investidores²
239,062

Volume
negociado
90,0
(R\$ milhões)
no mês

FIIs
carteira²
63

Seção do Investidor

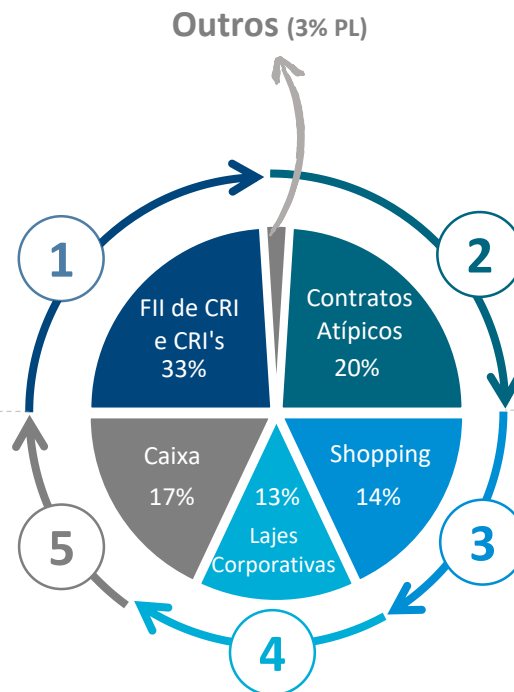
Principais exposições do Fundo¹

FII de CRI e CRI's (33% PL)

- O Fundo seguiu aumentando sua exposição nesse segmento 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)

- Apesar do forte giro que o BCFF tem vindo a fazer ao longo dos últimos meses, o Fundo encerrou o mês de setembro com 17% de caixa, este destinado para a aquisição realizada do FII EZ Tower ao longo de outubro.
- Com a aquisição realizada do FII EZ Tower, o BCFF fica perto de 100% de seu caixa alocado.



FII com Contratos Atípicos² (20% PL)

- Fundos com contratos de alocação de modalidade atípica possuem multas 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, e deve buscar aumentar a participação neste segmento por meio de novas ofertas primárias.

FII de Shoppings (14% PL)

- O Fundo manteve o % do PL alocado neste segmento em linha com o mês anterior, embora tenha reduzido sua exposição unitária nessa classe de ativos, sendo observada uma melhora no mercado de shoppings com a retomada da atividade econômica.
- O Fundo deve permanecer com uma alocação estratégica no segmento, focando em sua carteira em ativos de alta qualidade e difícil replicação, em linha 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.
- Com o novo FII EZ Tower, de origem própria, a exposição neste segmento deve aumentar para aproximadamente 30%.

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) Considerados os fundos que possuem maioria de seu portfólio de ativos sob contratos atípicos;

(3) Considerados os fundos que possuem maioria de seu portfólio de ativos em SP.

Resultado

No mês de setembro/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.35/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.45/cota, mantendo-se em linha com os rendimentos pagos no mês anterior.

Nesse mês, o fundo seguiu o giro de sua carteira, com mais de R\$85 mm em operações realizadas no mercado secundário, resultando em R\$3.7mm de ganho de capital, ou R\$0.18/cota. Houve nesse mês uma redução nos rendimentos financeiros do fundo devido a baixa performance dos fundos de caixa, levando o fundo a adotar novas estratégias de investimento.

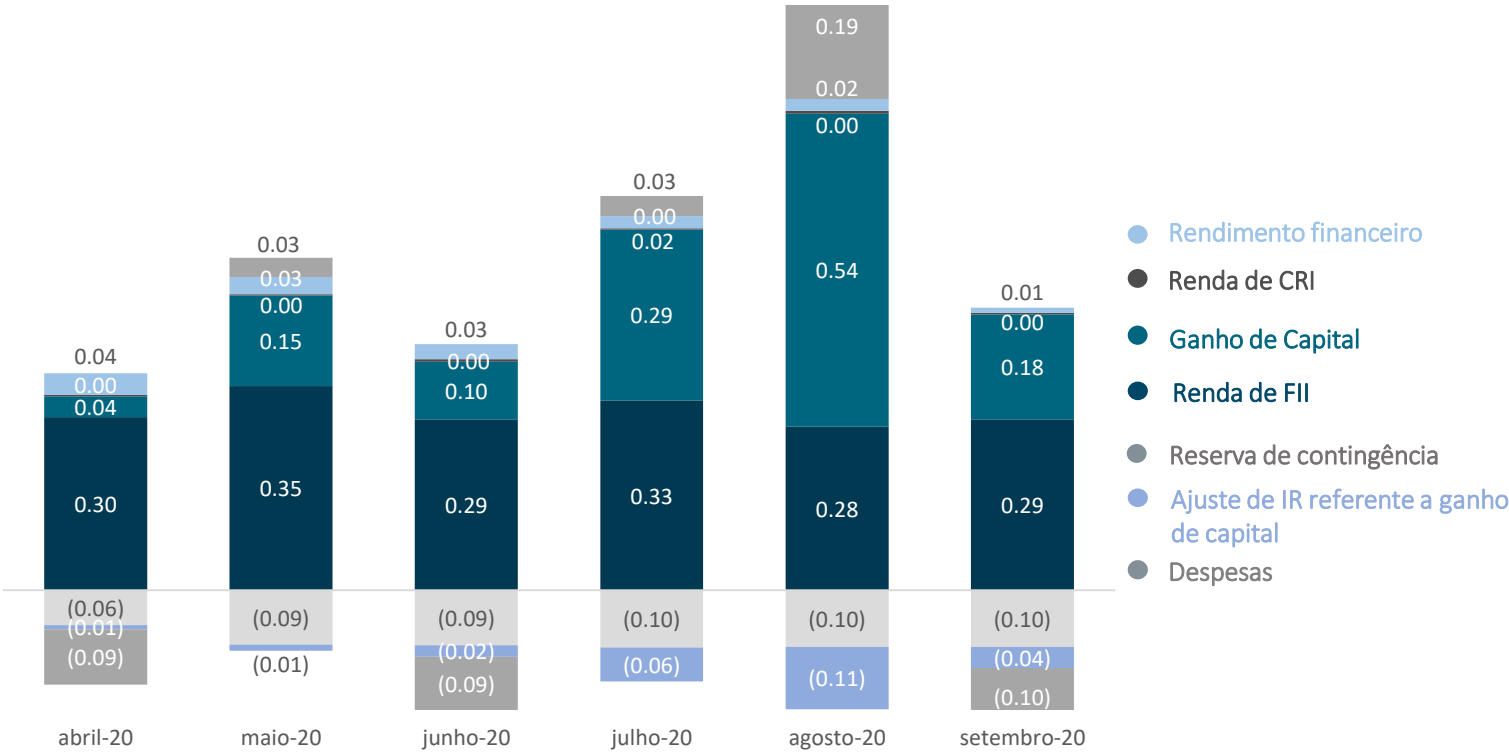
O BCFF encerrou o mês de setembro com 17% de seu PL em caixa, porém com a operação de compra das cotas do FII EZ Tower, o Fundo estará com todo seu patrimônio alocado em ativos imobiliários, mantendo em seu caixa um valor mínimo de liquidez para as operações de dia a dia e despesas. Ainda assim, o Fundo segue na estruturação de outros *deals* estratégicos, graças a sua alta capacidade de geração de caixa e originação de oportunidades.

Com a nova operação, é esperado um aumento do FFO¹ do BCFF em R\$ 0.08/cota, refletindo sua total alocação de recursos e a recuperação do mercado.

O Fundo ainda possui R\$ 6,8 milhões de resultados acumulados, o que representa R\$ 0.33/cota.

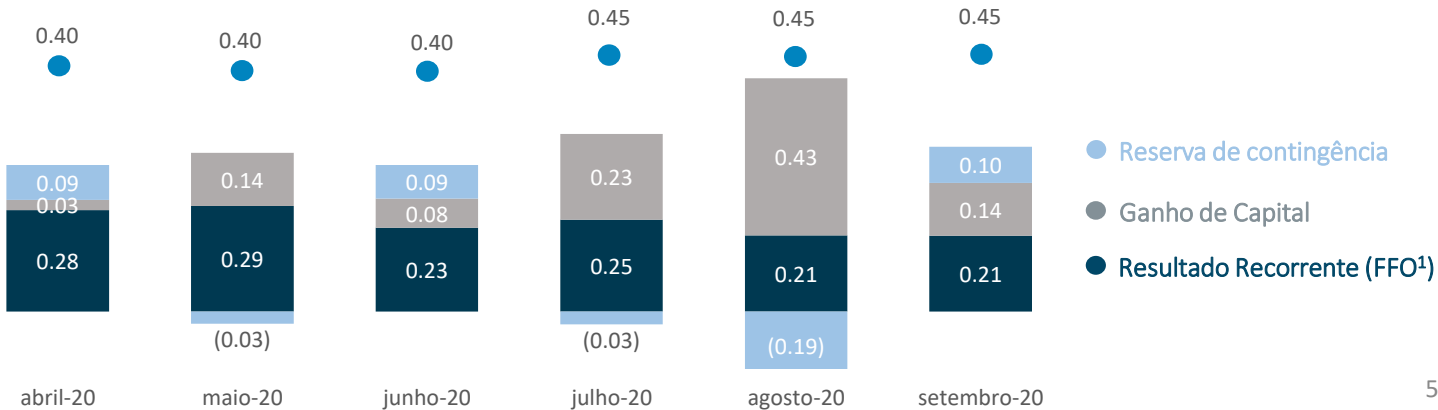
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

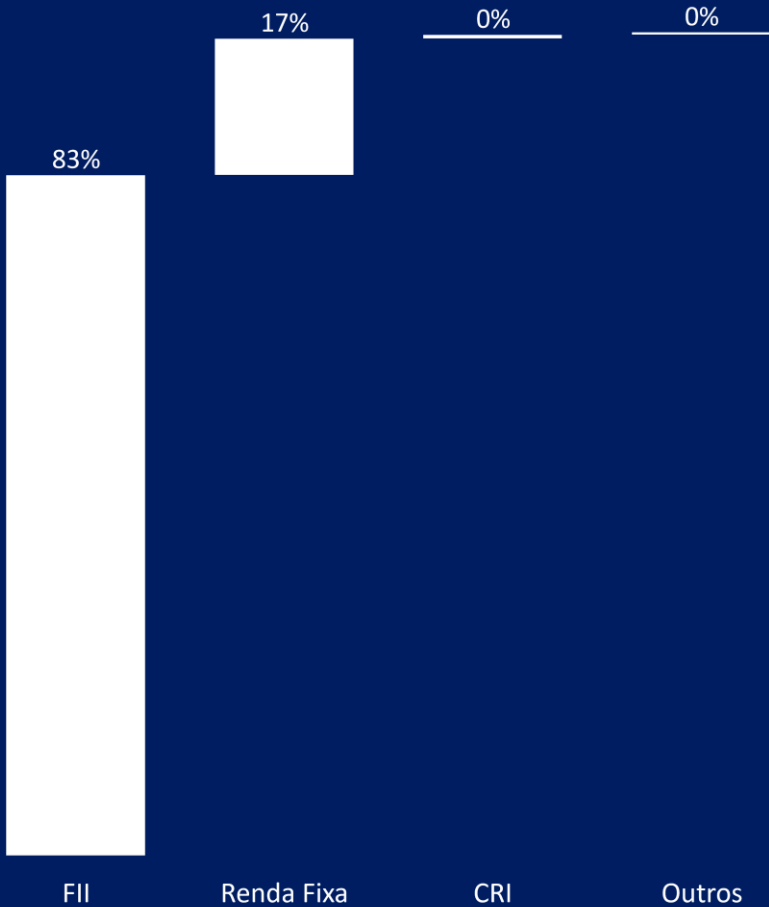
(R\$/cota)



Notas:
(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),

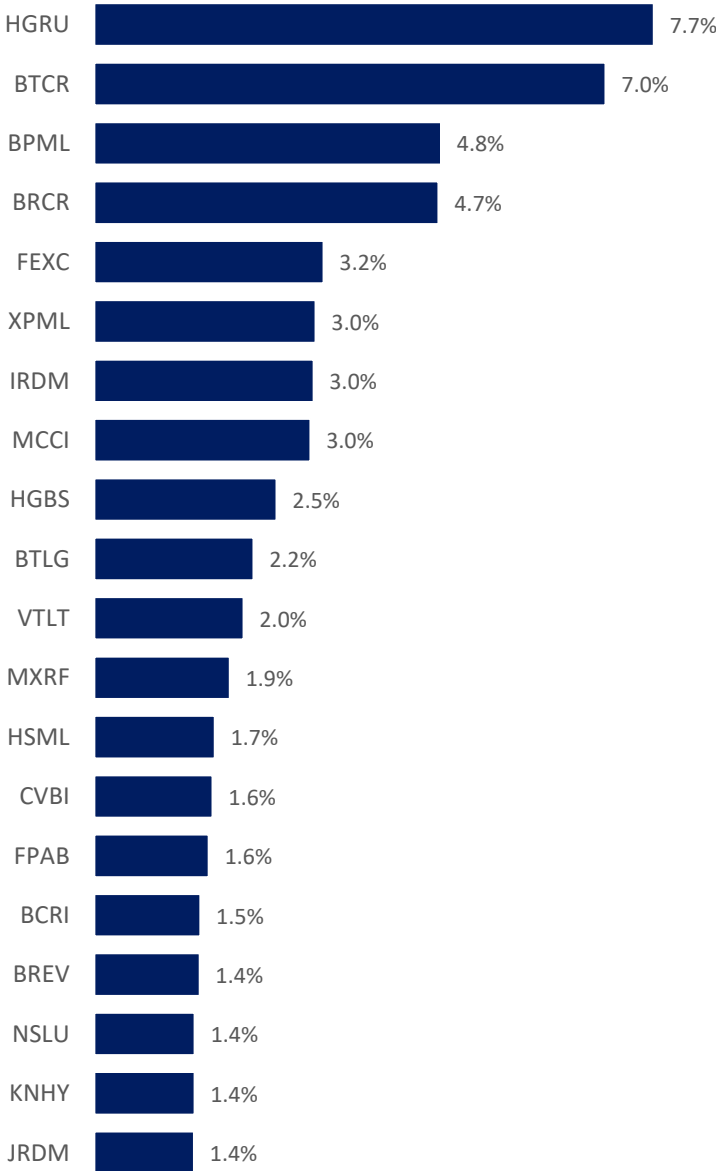
Composição da carteira

(% Total Ativos)



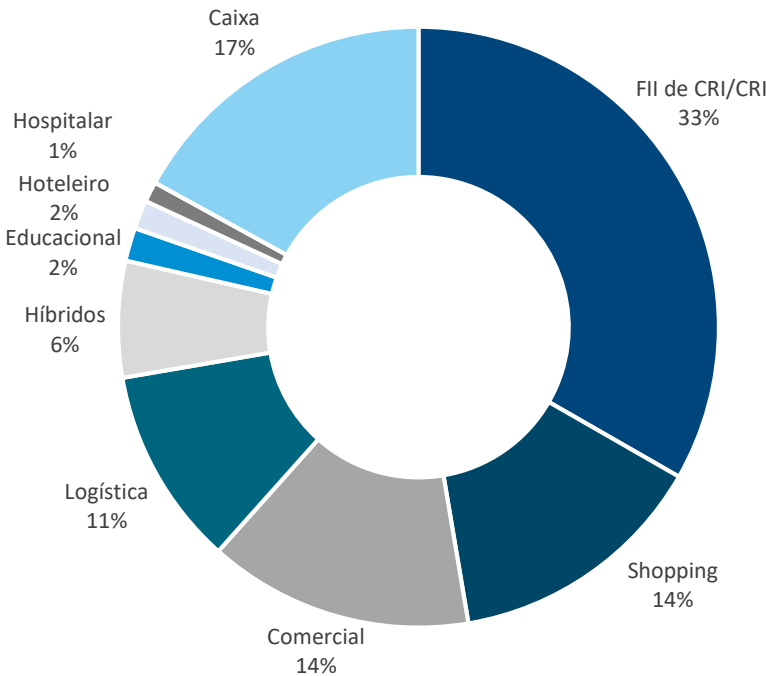
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



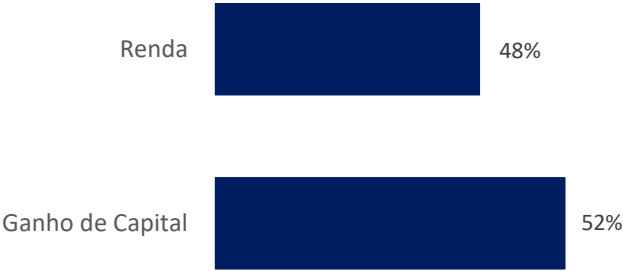
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



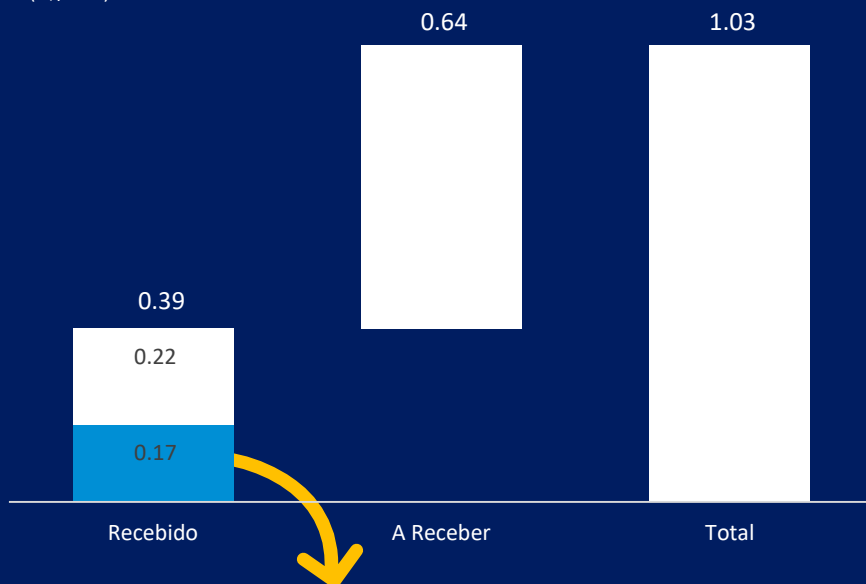
Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

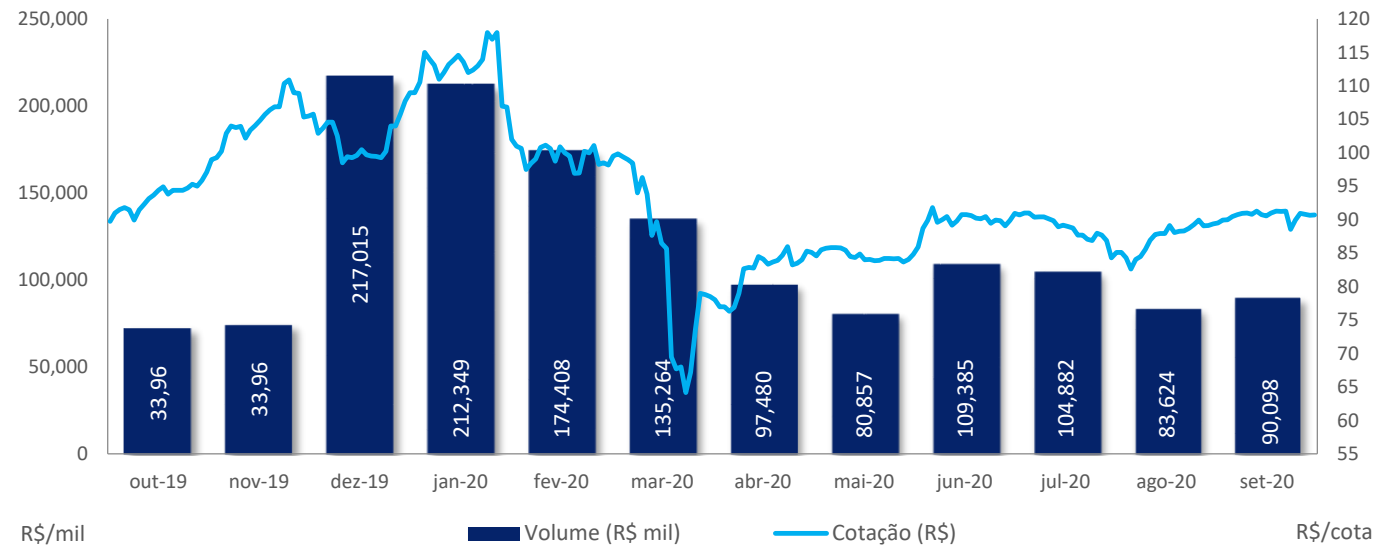
(R\$/cota)



Distribuição adicional de R\$ 0,17/cota para o 2º semestre de 2020

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	0.9%	-7.5%	15.6%	48.7%	75.5%
IFIX	0.5%	-13.3%	4.1%	30.9%	25.8%
CDI Líquido ²	0.1%	1.9%	3.0%	8.5%	14.8%
IBOV	-4.8%	-20.2%	-9.7%	19.2%	27.3%

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

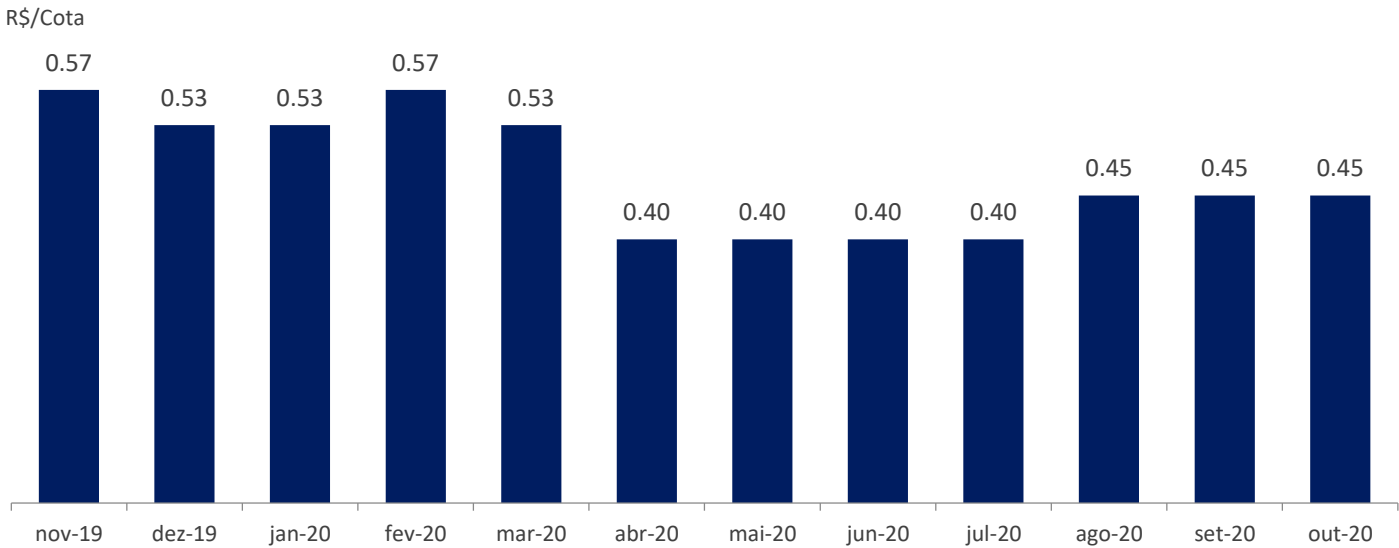
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Receitas	7.335.197	11.106.358	8.602.503	13.111.783	17.399.218	10.137.653
Rendimentos FII	5.741.443	6.797.174	5.937.646	6.599.339	5.815.648	5.799.499
Receita de ganho de capital	714.921	3.166.094	2.009.882	6.145.471	12.045.126	3.991.263
Renda Fixa	806.005	1.098.716	564.699	473.904	484.197	595.414
CRI	72.828	44.373	90.276	-106.931	-945.753	-248.524
Despesas do Fundo ⁱ	-884.445	-1.456.102	-1.740.221	-1.854.040	-1.930.657	-1.724.149
Despesas com IR	-166.340	-703.815	-436.319	-1.240.408	-2.270.957	-1.150.240
Reserva de Contingência	-	-	-938.970	-	-	-
Resultado Líquido	6.284.411	8.946.441	5.486.993	10.017.336	13.197.604	7.263.265

Histórico de Distribuição¹



Nota: (1) Base Caixa



Estruturação de *Deal*

FII EZ Tower

Outubro/2020



FII EZ Tower

Aquisição Estratégica

Em outubro, o BCFF adquiriu cotas referentes a 60% do FII proprietário da EZ Tower (Torre B).

A aquisição reforça a estratégia do BCFF como:

- Instrumento de investimento imobiliário ágil na originação, buscando ir além de operações de cotas FII's via mercado secundário.
- Possibilidade dos cotistas do BCFF acessarem oportunidades de investimento diferenciadas.

A estrutura de investimento possibilitará carregar a posição com *dividend yield* atrativo, além de trazer uma expectativa de geração de significativo ganho de capital ao Fundo.

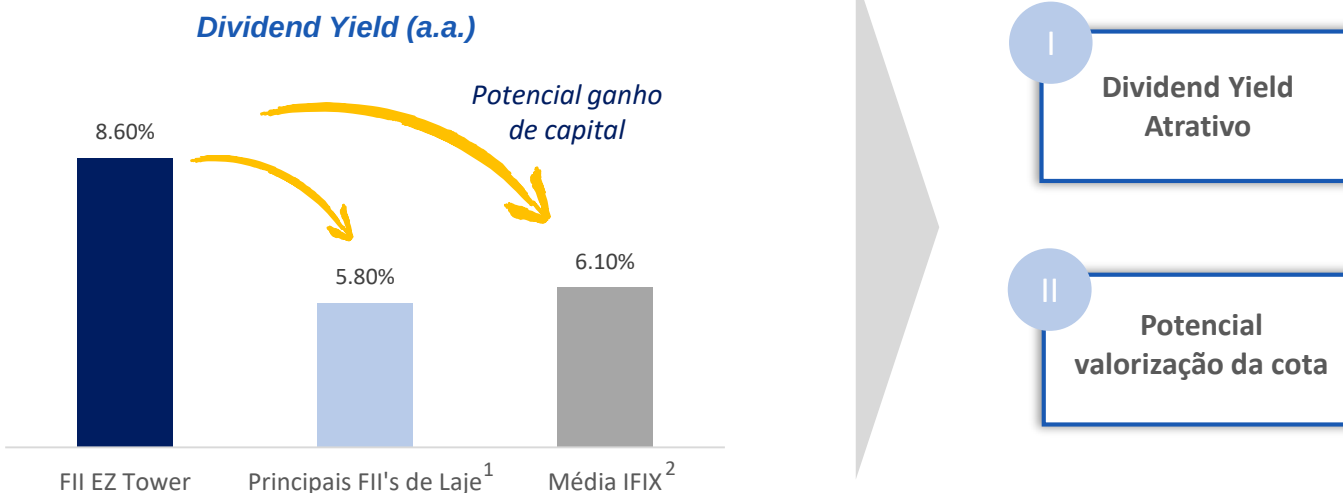
Com a efetivação da aquisição, o BCFF encontra-se com mais de 99% de seus recursos investidos e aplicados, mantendo uma liquidez mínima em seu caixa para demais investimentos e oportunidades de mercado.

Fundamentos da Aquisição

- Transação estruturada pela BTG Gestora
- Ativo de elevada qualidade (*Trophy Asset*)
- Dividend Yield atrativo: 8.60%
- Expectativa de significativo ganho de capital

3

Rentabilidade da Transação



FII EZ Tower

Torre AAA em uma das melhores regiões de São Paulo

O EZ Tower possui características de alto desempenho, tendo a certificação LEED Green Building Gold e locatários de primeira linha, como Grupo Amil, Coca-Cola e Melitta.

Localização	Chucri Zaidan, São Paulo/SP
Participação do BCFF	60%
Valor do Ativo	R\$ 996,4 mm R\$ 21.2 mil /m ²
Área Locável # Andares	47,002 m ² 26 andares
Locação Média Vacância	R\$ 101.36/m ² 7.8% de vacância
Cap Rate ¹ Dividend Yield	7.25% a.a. 8.60% a.a. alavancado
LTV ² Dívida	50.98% CDI+1.7% e IPCA+6.5%
Rendimento Adicional ³	R\$0.08/cota



Notas: (1) Cap Rate é calculado pela razão do valor de locação projetado para o período de um ano sobre o valor investido. Para esse caso, foi considerado o valor de renda mínima garantida de 24 meses no presente ativo; (2) "Loan to Value" ou LTV é o grau de alavancagem do fundo investido; (3) Os números aqui expostos são baseadas em projeções e premissas e não podem ser considerados como garantia de rendimentos.

FII EZ Tower

Excelentes indicadores vs principais fundos do mercado



Fundo	Dividend Yield <i>anualizado</i>	Vacância <i>% ABL</i>	ABL ¹ <i>m²</i>	Mkt Cap <i>R\$ milhões</i>	Custo de Área ² <i>R\$/ mil m²</i>
 FII EZ Tower	8.6%	7%	40,002	500	21
VINO11	7.0%	nd	33,500	590	20
BRCR11	5.9%	13%	221,368	2,424	15
PVBI11	5.9%	0%	44,452	972	18
RCRB11	5.8%	8%	36,941	526	13
JSRE11	5.7%	2%	99,238	2,068	22
VLOL11	5.4%	8%	10,368	187	16
HGRE11	5.2%	26%	217,219	1,773	nd
HGPO11	5.0%	0%	12,613	370	27
ONEF11	5.0%	10%	6,015	137	23
PATC11	4.2%	0%	8,526	307	20
	5.8% ³	7% ³	730,242 ⁴	9,854 ⁴	18 ³

Notas: (1) Área Bruta Locável; (2) Calculado a partir do Ativo do FII, descontado valores mantidos para fins de liquidez (caixa) dividido pela ABL. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura, os números aqui expostos são baseadas em projeções e premissas e não podem ser consideradas como garantia de rendimentos. Todas as informações foram baseadas no fechamento de setembro/2020 e foram disponibilizadas através do Informe Mensal ou de Relatórios Gerenciais de forma pública, não sendo assumida qualquer veracidade sobre as informações; (3) Calculado pela média dos valores dispostos na tabela; (4) Somatório dos valores dispostos na tabela.

FII EZ Tower

Transações Ativos *Trophy* Corporativos em 2020

O BCFF participou ativamente na originação e estruturação do *deal* de aquisição do FII EZ Tower, possibilitando ao investidor a participação no ativo que representou um das maiores transações corporativas do ano.



EZ Tower

Localização: Chucri Zaidan

Área: 40,002 m²

Participação: 100%

Cap Rate¹: 7.25%

Valor total: R\$996 mm

Comprador: BCFF11 e BRCR11



FL 4440

Localização: Faria Lima

Área: 22,111 m²

Participação: 50%

Cap rate: 5.30%

Valor: R\$340 mm

Comprador: PVBI11



Diamond Tower

Localização: Chucri Zaidan

Área: 36,918 m²

Participação: 100%

Cap rate: 7.25%

Valor: R\$810 mm

Comprador: BRCR11



Tower Bridge

Localização: Berrini

Área: 56,448 m²

Participação: 100%

Cap rate: 5.60%

Valor: R\$1,055 mm

Comprador: JSRE11

FII EZ Tower

Localização privilegiada em expansão

O EZ Tower se encontra em uma das regiões comerciais em maior expansão na cidade de São Paulo, com fácil acesso via transporte público e com diversas facilidades ao seu redor:

- ✓ 500m do Shopping Morumbi
- ✓ 800m da Estação Morumbi (CPTM)
- ✓ 800m do Consulado Geral dos Estados Unidos
- ✓ 8km do Aeroporto de Congonhas
- ✓ 8km da Avenida Brigadeiro Faria Lima

