



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

Relatório Mensal
Novembro 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 07/12/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/12/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.53

Mês de referência: Novembro/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 novembro/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.53/cota, um aumento de 6% em relação ao mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 7.1% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, equivalente a 415% do CDI¹ para o período.

Mercado:

O mês de novembro foi marcado pela vitória do presidente americano Joseph Biden, e pelas notícias relacionadas à efetividade das vacinas para a COVID-19. Estes dois eventos resultaram em um forte fluxo de recursos aos países emergentes, em especial o Brasil. A vitória de Biden trouxe uma redução da incerteza relacionada a política internacional americana, embora todo o período de campanha e apuração dos votos tenha sido bastante conturbado. Em relação à efetividade das vacinas, duas das principais fabricantes anunciaram eficácia superior a 90%, reforçando uma perspectiva bastante positiva de recuperação em relação a pandemia a partir do 2T 2021. Nesse contexto, aguardamos com cautela e otimismo os impactos do início dos programas de vacinação no exterior, que trazem informações importantes sobre o que podemos aguardar no cenário nacional.

No Brasil, o mês foi marcado pelas eleições municipais em todo o país e nas declarações do governo federal sobre um possível não cumprimento do teto de gastos em 2021 em razão a uma possível extensão do programa de auxílio emergencial, que geraram grande volatilidade no mercado. A inflação continuou surpreendendo para cima, sugerindo um possível aumento da meta para o próximo ano, que atualmente é de 3.75%. Em relação ao COVID-19, seguimos atentos tanto sob o aspecto da retomada as atividades em diversas cidades quanto na preocupação sobre uma possível “segunda onda”, embora os indicadores industriais e econômicos demonstrem otimismo frente ao processo de retomada da economia.

Apesar de incertezas, os indicadores positivos da economia brasileira e a perspectiva de manutenção dos juros baixos torna a opção por investir em FII's ainda mais atrativa na visão do Gestor. O BCFF continua estudando com maior profundidade as ofertas primárias de outros fundos, bem como trabalhando na originação de novos negócios.

Valor de
Mercado
1,849.4
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
89.9
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
83.2
(R\$ /cota)

Rendimento
0.53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7.1%
(a.a.)

Retorno de
3.7%
No mês

Investidores²
251,325

Volume
negociado
74,5
(R\$ milhões)
no mês

FIIs
carteira²
63

Seção do Investidor

Mercado de FIIs Atrativo



Queda dos Juros Longos

Tendência de queda das taxas de juros longos, desde 2016. Um cenário atrativo para ativos imobiliários.



Aumento do Prêmio de Risco

Prêmio de Risco dos FIIs para os juros longos encontra-se, aproximadamente, 100bps acima da média histórica.



Desconto ao Patrimônio

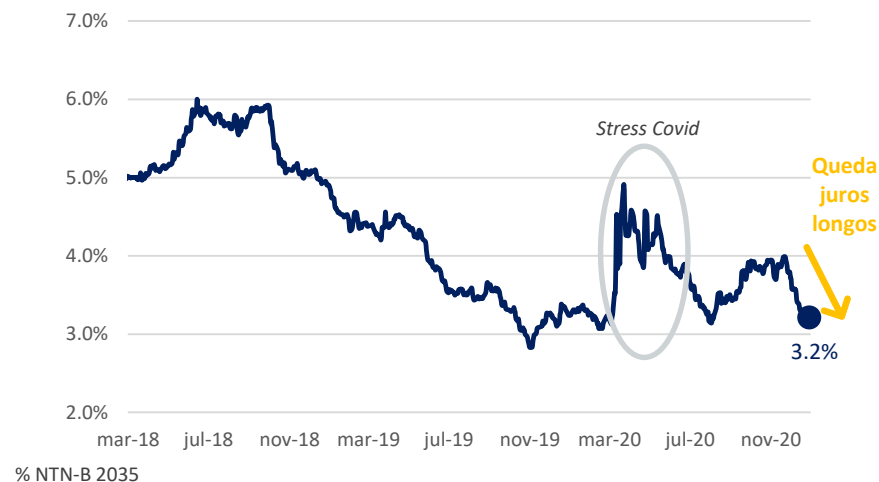
Fundos continuam a negociar no mercado secundário com um desconto aos valores patrimoniais.



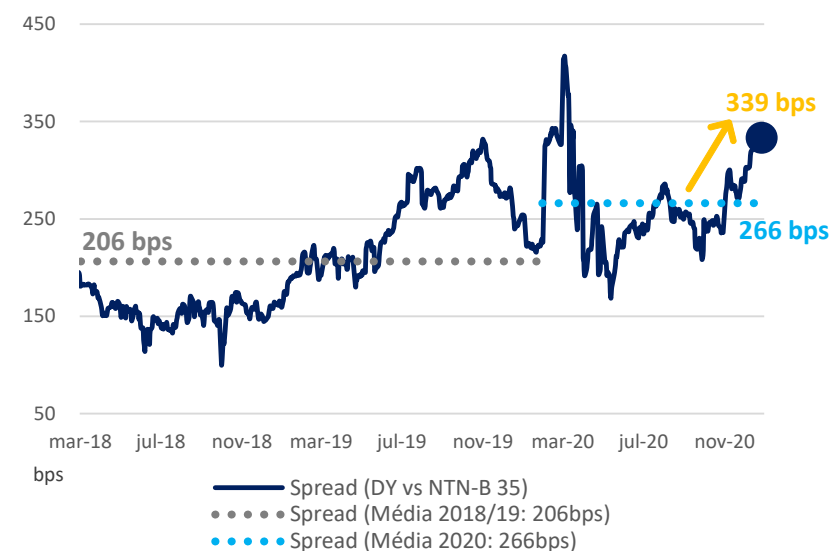
Número de Investidores

O mercado de FII's passou por um crescimento expressivo da número de investidores nos últimos anos, superando a marca de 1 milhão de cotistas em 2020.

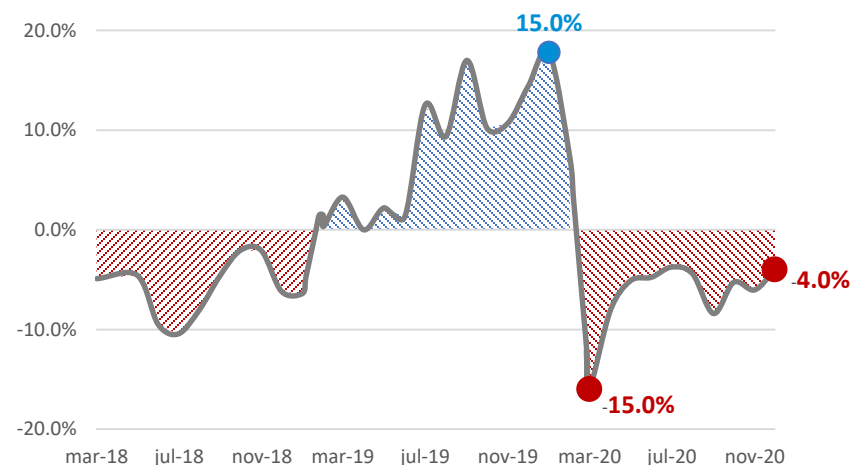
Queda dos Juros Longos¹



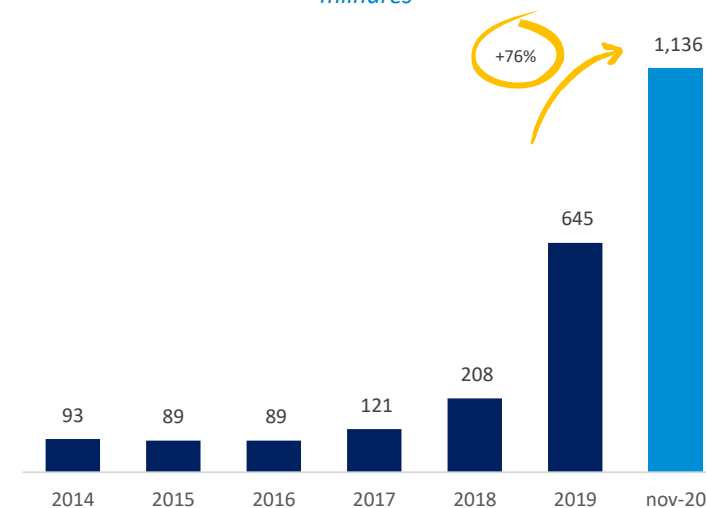
Aumento do Prêmio de Risco¹



Desconto ao Patrimônio²



Número de Investidores³ milhares



Notas:
(1) Análise da Gestora, dados extraídos da Quantum Axis; (2) Boletim mensal de FII's da B3 e análise da Gestora; (3) Boletim mensal de FII's da B3, disponível em http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Seção do Investidor

Principais exposições do Fundo¹

FII de CRI e CRI's (31% PL)

- Entendemos que esta classe de ativos dever ter um peso de 25%-35% na carteira do Fundo.
- O setor deve continuar surfando a onda de inflação elevada para o 1S21 (recente alta do IGPM e IPCA). Deste modo, esperamos um aumento do patamar de distribuição dos FII's de CRI's no curto prazo, beneficiando o BCFF.

FII's de Shoppings (10% PL)

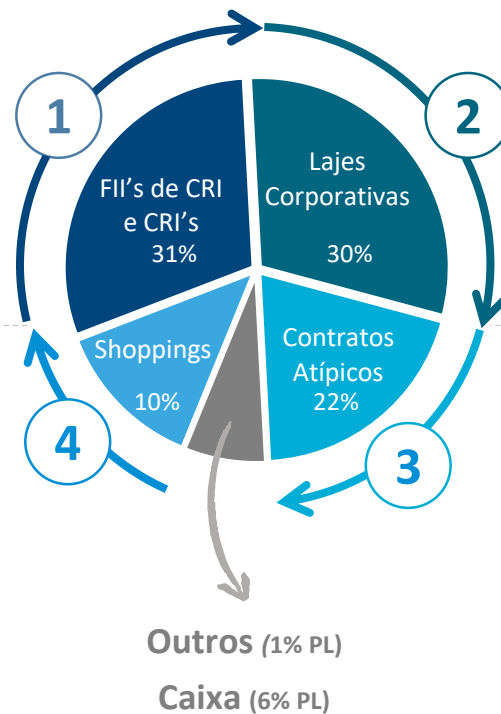
- O Fundo reduziu sua participação nesse segmento, realizando operações de venda no mercado secundário com ganho de capital.
- Temos observado que a recuperação do níveis de faturamento dos shoppings têm disso mais rápida do que havíamos projetado, mesmo que ainda não se traduza no aumento direto do NOI. Nesse cenário, nossa posição deve se manter constante nesse segmento, embora esteja com performance inferior ao índice IFIX, de modo a nos beneficiarmos da retomada total dos ativos e suas operações.

FII de Lajes Corporativas (30% PL)

- O Fundo aumentou sua participação nesse segmento de 13% para 31%, principalmente pela originação e aquisição da EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo e com um dividend yield de 8.6% a.a.
- A carteira do BCFF se localiza 90% em São Paulo e, predominantemente, em ativos AAA.

FII com Contratos Atípicos² (22% PL)

- O BCFF aumentou sua exposição nesse segmento por meio da participação em novas emissões, principalmente de ativos logísticos e de renda urbana, buscando alocar recursos em portfólios com boa localização e contratos com baixo risco de crédito.
- 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.



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 possuíam maioria de seu portfólio de ativos sob contratos atípicos;

Resultado

No mês de novembro/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.64/cota, distribuindo aos seus cotistas R\$0.53/cota, aumentando seu patamar de distribuição em relação ao mês anterior.

O Fundo manteve seu patamar de FFO¹ em linha com o mês anterior. Devido a dinâmica de distribuições do FII EZ Tower, esperamos um aumento desde valor para os próximos meses, quando seu fluxo financeiro for regularizado, valor projetado de adicionais R\$0.08/cota.

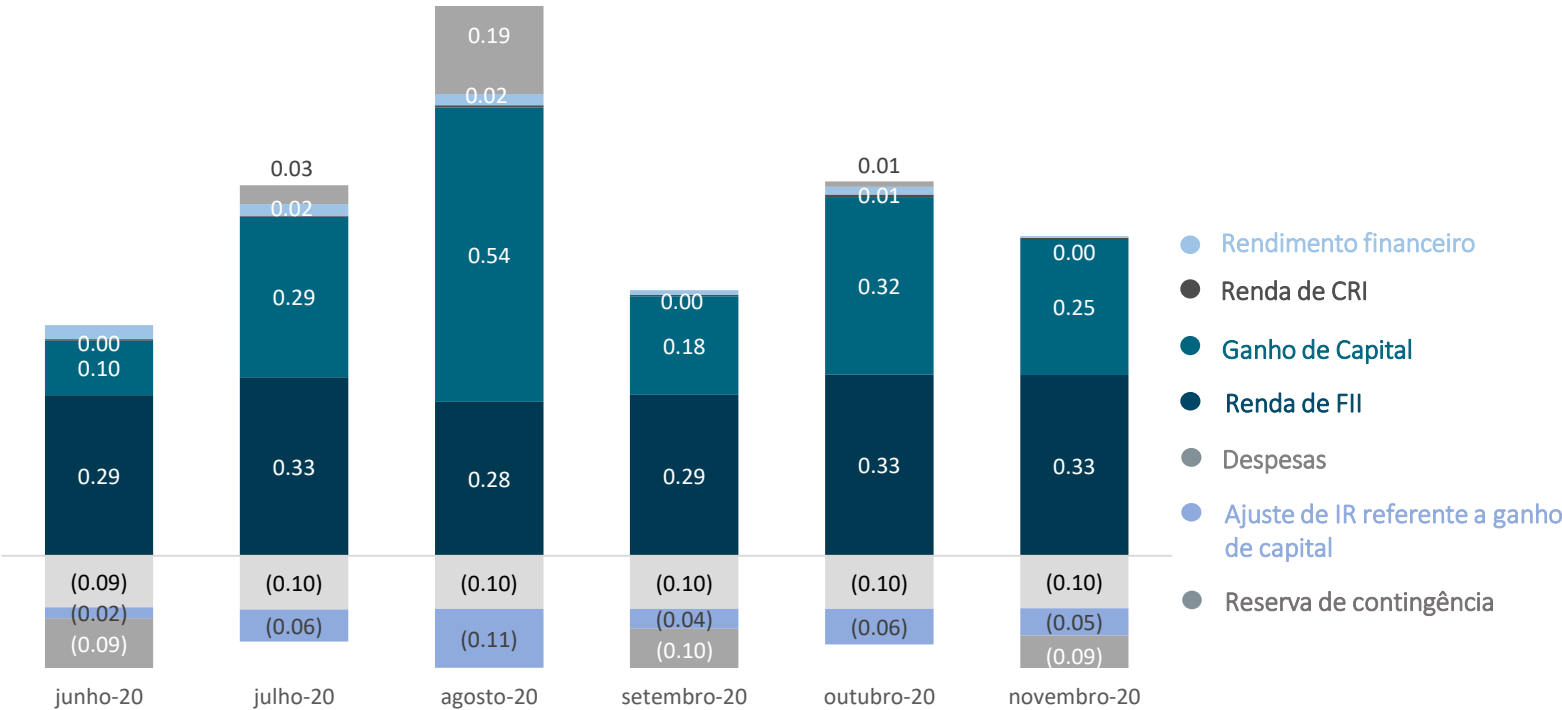
Nesse mês, o BCFF divulgou Fato Relevante sobre a reversão de provisão de IR sobre operações de ganho de capital, o que representou um aumento na receita do Fundo de R\$4,2 milhões, ou R\$0.21/cota. Adicionalmente, o Fundo segue baixo de seu potencial total de distribuição dada sua parcela da carteira investida em shoppings e hotelaria, de 12% total de ativos, que ainda não retornaram em seu pleno funcionamento.

Nesse mês houve uma redução significativa no resultado com renda fixa do Fundo, isso devido ao fato de o Fundo encontra-se com apenas 6% do PL em caixa. O Fundo encerrou o mês com uma reserva gerencial de R\$5,4 milhões, ou R\$0.26/cota.

Como já mencionado no último relatório, BCFF têm buscado participar de forma ativa na estruturação de novos delas, utilizando de toda sua capacidade de originação e buscando trazer aos seus investidores oportunidades exclusivas.

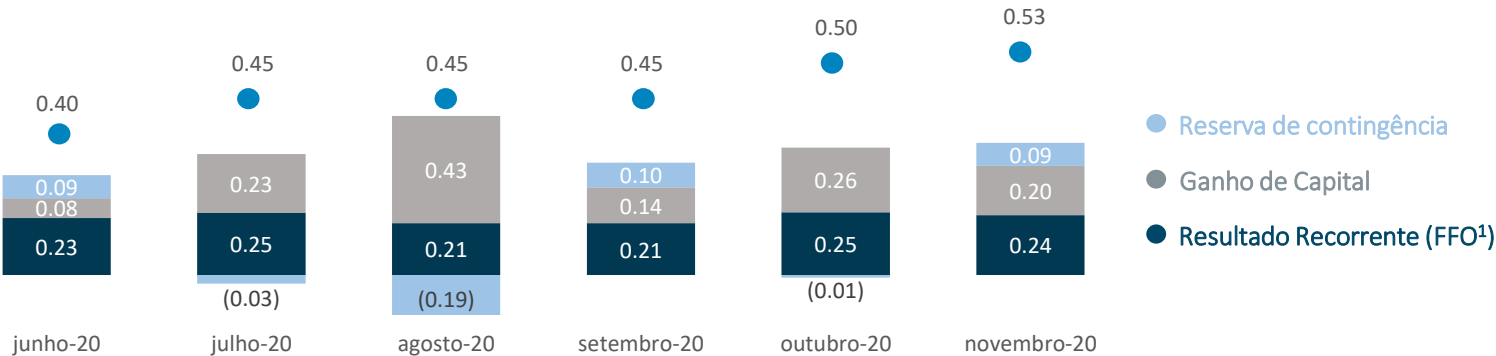
Composição do Rendimento

(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),

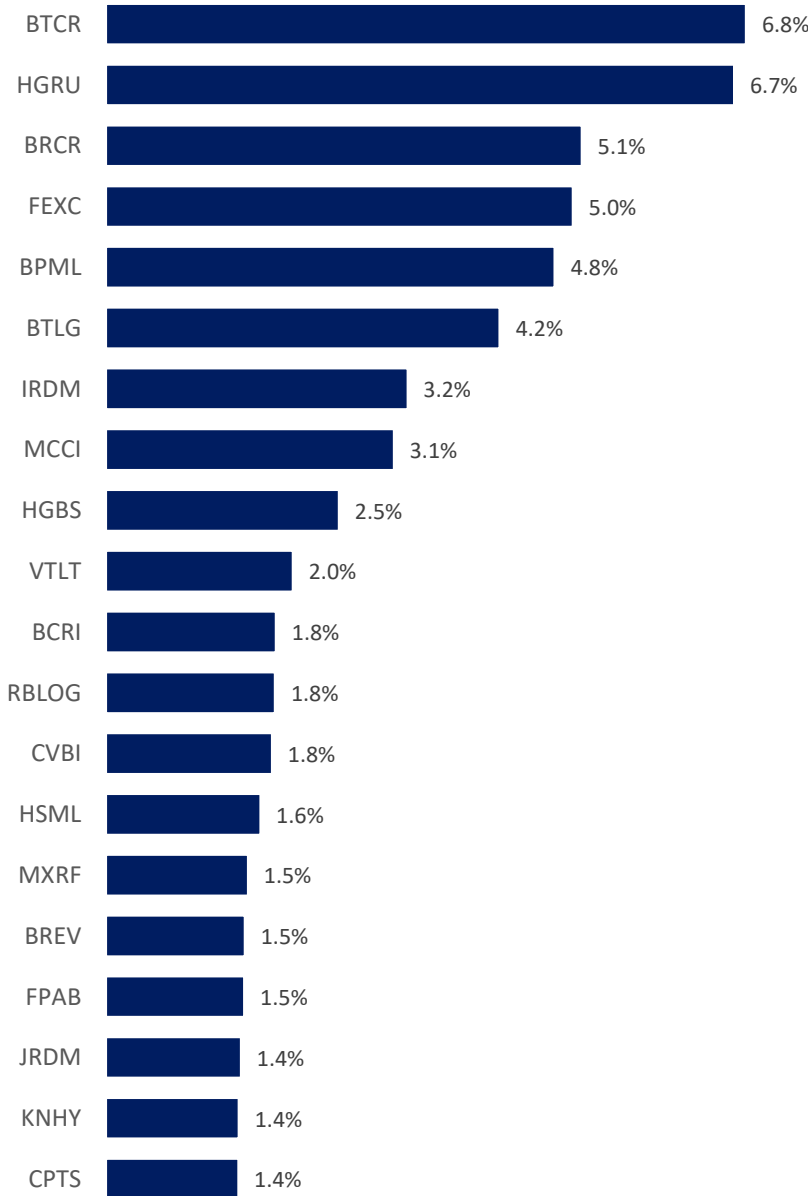
Composição da carteira

(% Total Ativos)



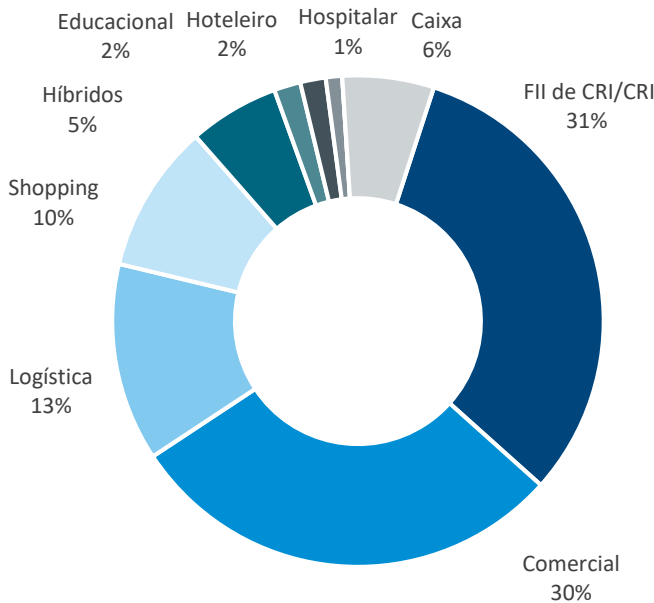
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



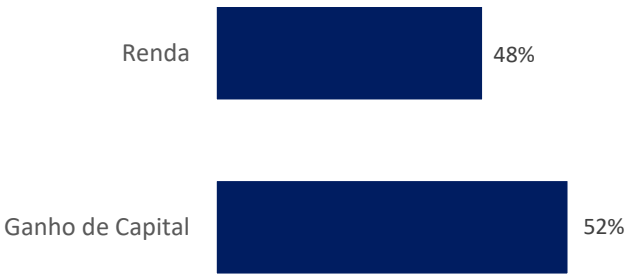
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

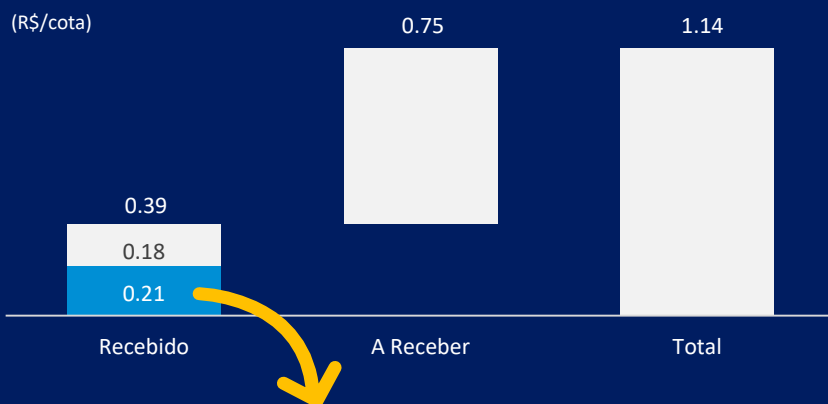


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

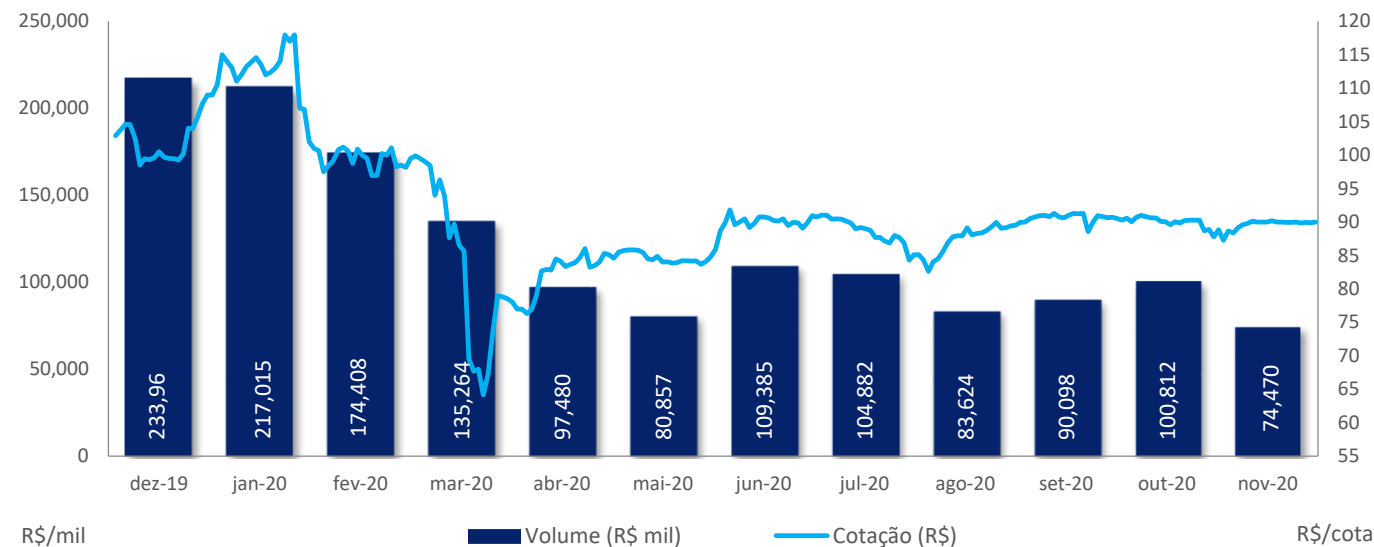


Em 19/11 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

Esse valor equivale a R\$0.21/cota foi disponibilizado para distribuição de rendimentos do Fundo.

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	YTD	12M	24M	36M
BCFF11	3.7%	-6.8%	-2.1%	34.9%	56.2%
IFIX	1.5%	-12.9%	-2.8%	22.1%	26.9%
CDI Líquido ²	0.1%	1.9%	2.3%	7.2%	13.9%
IBOV	15.9%	-12.9%	0.6%	21.7%	51.3%

Contatos

Site: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

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.

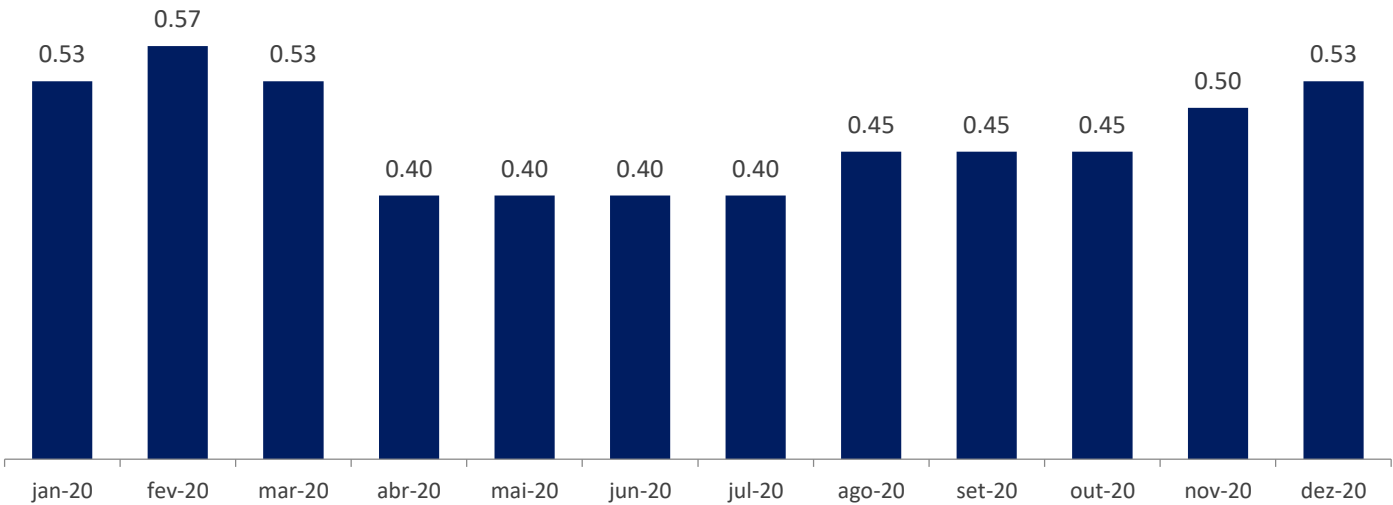


Demonstrações de resultados

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Receitas	8.602.503	13.111.783	17.399.218	10.137.653	13.612.022	15.956.864
Rendimentos FII	5.937.646	6.599.339	5.815.648	5.799.499	6.519.712	6.499.815
Receita de ganho de capital	2.009.882	6.145.471	12.045.126	3.991.263	6.996.751	4.029.959
Renda Fixa	564.699	473.904	484.197	595.414	365.111	69.633
CRI	90.276	-106.931	-945.753	-248.524	-269.551	5.357.457
Despesas do Fundo ⁱ	-1.740.221	-1.854.040	-1.930.657	-1.724.149	-1.615.478	-1.614.954
Despesas com IR	-436.319	-1.240.408	-2.270.957	-1.150.240	-1.411.392	-1.033.057
Reserva de Contingência	-938.970	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	5.486.993	10.017.336	13.197.604	7.263.265	10.585.152	13.308.853

Histórico de Distribuição¹

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa