



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

**Relatório Mensal**  
Janeiro 2021



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

Data base: 05/02/2021 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 12/05/2021 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.56

Mês de referência: Janeiro/2021

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 janeiro/21, o BCFF distribuiu R\$ 0.56/cota, aumentando o seu patamar de distribuição em R\$0.03/cota ou 5.6% face ao mês anterior. Este valor representa um *dividend yield* de 7.3% ao ano, com base na cota de fechamento do mês, ou ainda o equivalente a 407% do CDI<sup>1</sup> para o período.

## Mercado:

No cenário internacional, o mês de janeiro foi marcado pelo início do novo governo americano liderado por Joe Biden e pela consolidação da maioria democrata no senado, que deverá facilitar a implementação do plano de estímulo fiscal de cerca de 7.5% do PIB americano. Além disso, observamos um ritmo de vacinação bastante acelerado em alguns países como EUA, Reino Unido e Israel, o que deve já nas próximas semanas demonstrar um impacto positivo na redução dos casos de infecção. Em relação ao ritmo de vacinação, destacamos aqui a Zona do Euro, que tem recebido menos vacinas do que o desejado, impactando de forma negativa o processo de imunização. Observamos com bastante atenção aos movimentos externos, tanto em relação aos impactos do processo de imunização na retomada da economia quanto na responsividade aos pacotes de estímulo econômico, auxiliando na compreensão dos efeitos em nossa economia e o que podemos esperar no cenário nacional e na para os investimentos imobiliários.

No Brasil, a inflação do período surpreendeu para cima e provocou novas revisões para 2021 para 3.62% de acordo com o Boletim Focus<sup>2</sup>. Em relação à atividade econômica interna, após um forte crescimento no segundo semestre de 2020, o PIB deve passar por uma leve contração nesse 1T devido ao fim do auxílio emergencial aliado à medidas mais restritivas de circulação de pessoas como medida para combater o contágio pela COVID-19. Acreditamos que a evolução do cenário econômico para 2021 no mercado interno estará fortemente condicionada pela evolução da pandemia e da vacinação, de um lado, e por definições nas políticas fiscal e monetária, de outro.

Seguimos otimistas com o processo de imunização e de recuperação econômica do mercado interno, e com um ambiente de taxas de juros mais baixas e de crescente liquidez no volume negociado de FIIs, acreditamos na continuidade de uma perspectiva positiva para os investimentos em ativos imobiliários para os próximos anos, cada vez apresentando maior relevância na carteira dos investidores.

Valor de Mercado  
**1,891.7**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**92.0**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**84.7**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0.56**  
(R\$ /cota)  
no mês

*Dividend yield*  
**7.3%**  
(a.a.)

Retorno de  
**0.2%**  
No mês

Investidores<sup>3</sup>  
**262,645**

Volume negociado  
**99,1**  
(R\$ milhões)  
no mês

# FIIs carteira<sup>3</sup>  
**67**

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

- Aumentamos marginalmente a alocação nessa classe de FIIs em relação ao mês passado, com destaque em KNIP, mantendo nosso alvo de 25% - 35% da carteira do BCFF.
- FIIs de CRI apresentam um menor risco de perda de patrimônio e, nesse momento, seguem apresentando uma relação atrativa de risco e retorno.
- Apesar de uma perspectiva de juros menores no curto e médio prazo, que beneficia os investimentos imobiliários, projetamos uma oportunidade de ganho significativo em ativos atrelados ao IPCA, o qual temos dado preferência no processo de alocação.

### FIIs de Shoppings (9% PL)

- A alocação do Fundo manteve-se em linha com o mês anterior.
- Seguimos monitorando atentamente a evolução dos novos casos de COVID-19 e quais os impactos na restrição de funcionamento dos empreendimentos. Por mais que o NOI deva permanecer abaixo do potencial para os próximos meses, o BCFF mantém uma alocação estratégica nesse segmento, em ativos de alta qualidade e difícil replicação.

### FII de Lajes Corporativas (29% PL)

- O Fundo manteve em linha sua alocação nesse segmento, composto principalmente pela participação no EZ Tower, ativo AAA em uma das melhores regiões de São Paulo e com um *dividend yield* de 8.6% a.a.
- Apesar dos possíveis impactos da COVID-19 nos escritórios, embasamos nossa tese na alocação em ativos de alta qualidade e com excelente localização, que historicamente se desempenharam de forma mais resiliente dentre os ciclos imobiliários. Buscamos FIIs que possuam inquilinos sólidos, diversificando o risco da carteira.
- Acreditamos ainda que os FIIs com ativos que possuem as características citadas anteriormente conseguirão tirar maior proveito, seja em termos de vacância e preço de locação, no contexto pós-pandemia, se convertendo em uma perspectiva bastante positiva para o BCFF.

### FII com Contratos Atípicos<sup>2</sup> (22% PL)

- O BCFF aumentou sua exposição nesse segmento por meio da participação em novas emissões, como do XPLG, 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.
- Buscamos alocar primordialmente em FIIs com portfólio de ativos mais bem localizados, ou seja, próximos aos grandes centros urbanos/consumidores, que deverão conseguir manter níveis mais baixos de vacância e melhores preços de locação.



## Seção do Investidor

Perspectivas do BCFF para 2021



### Oportunidades de Investimento

- **Análise Patrimonial**

FII's apresentam desconto médio de 10% em relação ao seus valores patrimoniais<sup>1</sup>

- **Retomada do setor imobiliário**

Inversão do ciclo imobiliário representa momento ideal de entrada em novos investimentos.

- **Prêmio de risco**

Maior do que a média do período, denotando oportunidade de valorização das cotas.



### Momento Favorável

- **Baixos patamares de juros:**

Taxa Selic encontra-se em seu mínimo histórico e apresenta uma perspectiva de permanecer em patamares baixos no curto e médio prazo.

- **Aquecimento do Mercado de FIIs:**

Em 2020, o número médio de negócios no mercado secundário e o número de investidores atingiram o seu patamar máximo, evidenciando a atratividade dos FIIs.



### Curto Prazo

- 1 Recuperação nos dividendos dos FIIs investidos
- 2 Alocações estratégicas com Yields superiores

**Aumento do FFO<sup>2</sup>**



### Médio e Longo Prazo

- 1 Retomada da economia e manutenção dos juros em patamares baixos
- 2 Recuperação do Mercado imobiliário

**Destruvas de valor para ganho de capital, impulsionando os rendimentos do BCFF11**



# Resultado

No mês de janeiro/21, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0.56/cota, aumentando seu patamar de distribuição em R\$0.03/cota.

Em um movimento já destacado no mês anterior, o FFO<sup>1</sup> passou por um expressivo aumento nos últimos meses, devido principalmente aos rendimentos do investimento no FII EZ Tower. Para o próximo mês, esperamos ainda mais um acréscimo nesse valor em razão do resultado dos shoppings que compõe o portfólio do BCFF.

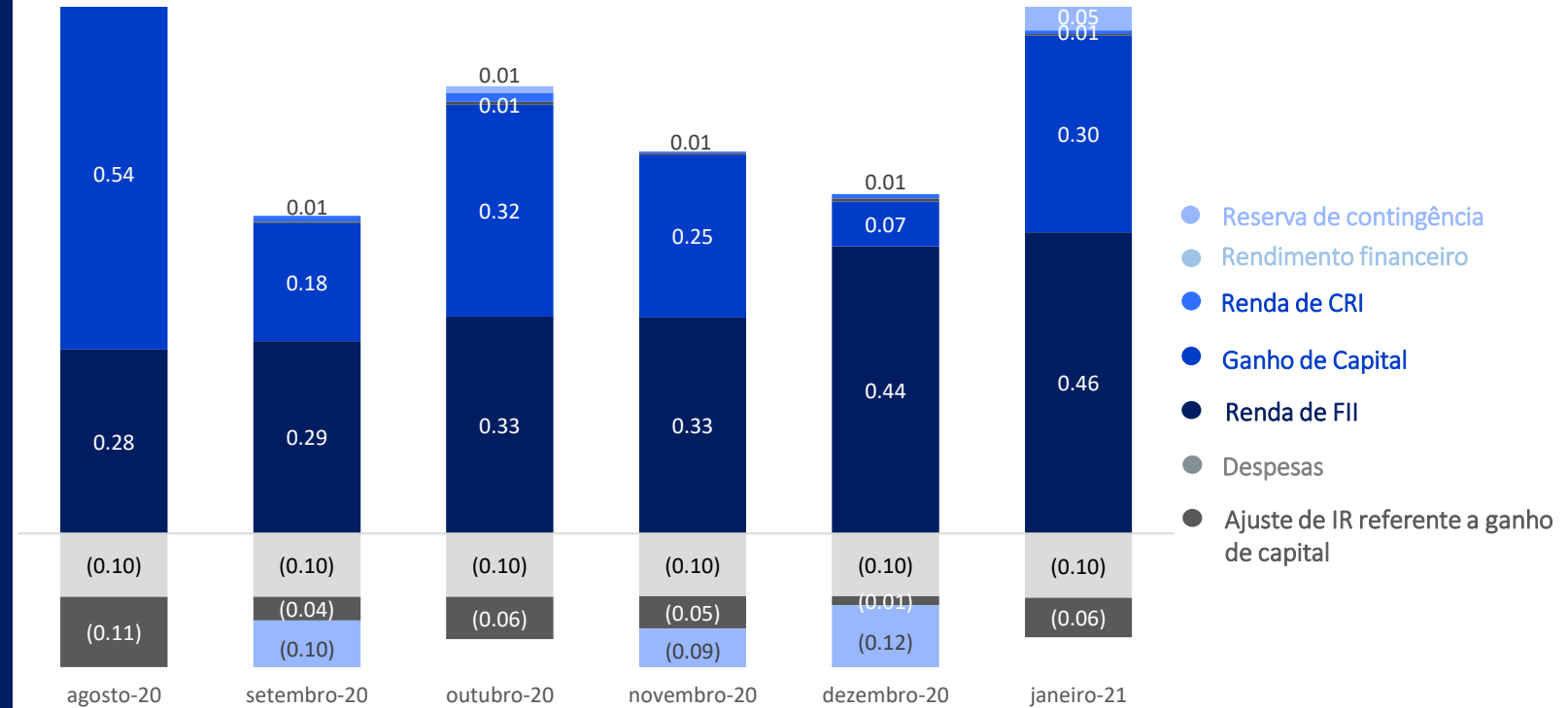
Destacamos ainda um forte resultado no mês com as operações com ganho de capital, representando R\$0.30/cota. Em janeiro, o BCFF negociou mais de R\$75mm em cotas no Mercado secundário.

O BCFF encerrou mês com uma reserva de contingência de R\$7.7mm, o equivalente a R\$0.38/cota.

Os rendimentos de renda fixa do Fundo se mantiveram em linha com o mês anterior, mantendo um valor em caixa baixo (5.9% do PL) que o deixa apto para novas operações e realizar o seu giro de carteira.

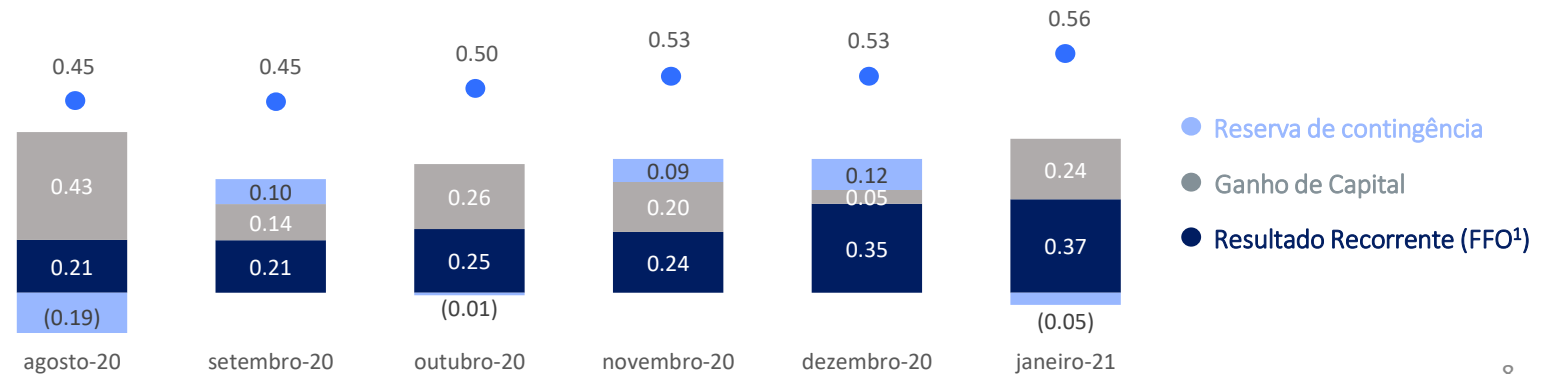
## Composição do Rendimento

(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 negociação de cotas no mercado secundário (ganho de capital),

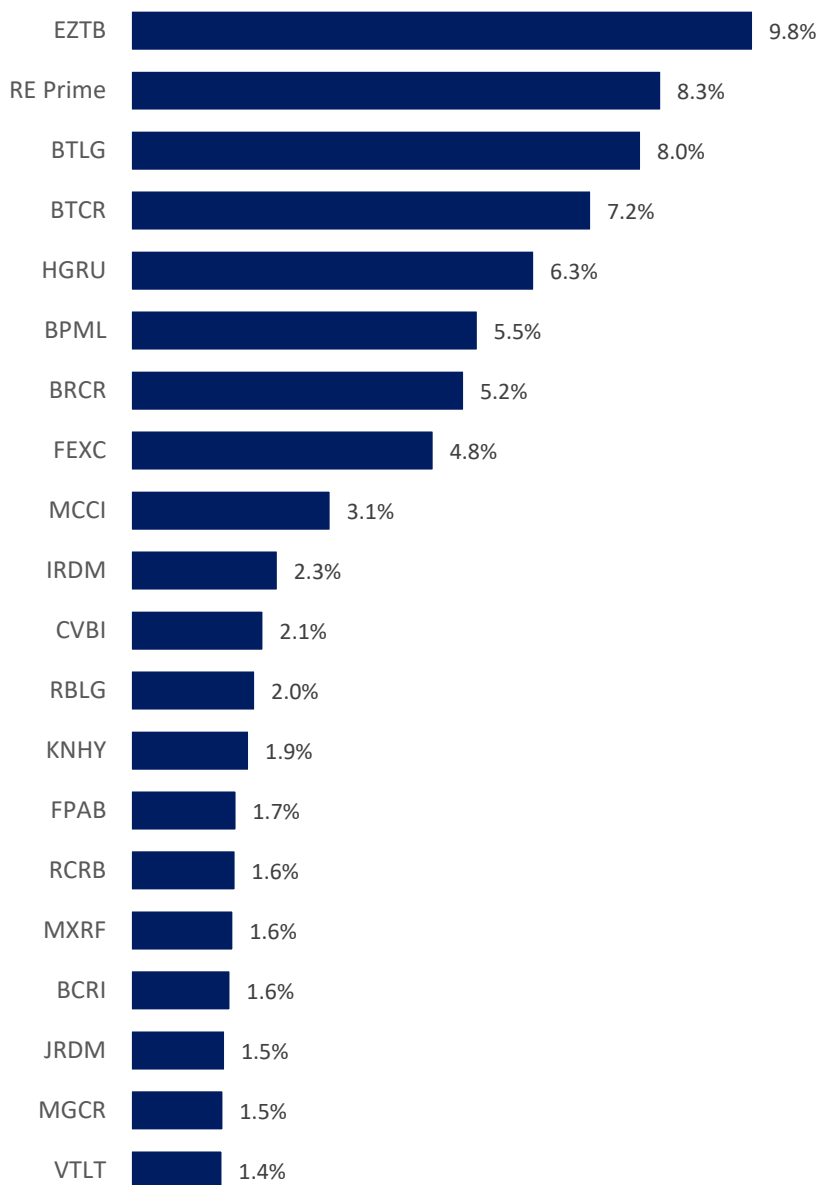
# Composição da carteira

(% Total Ativos)



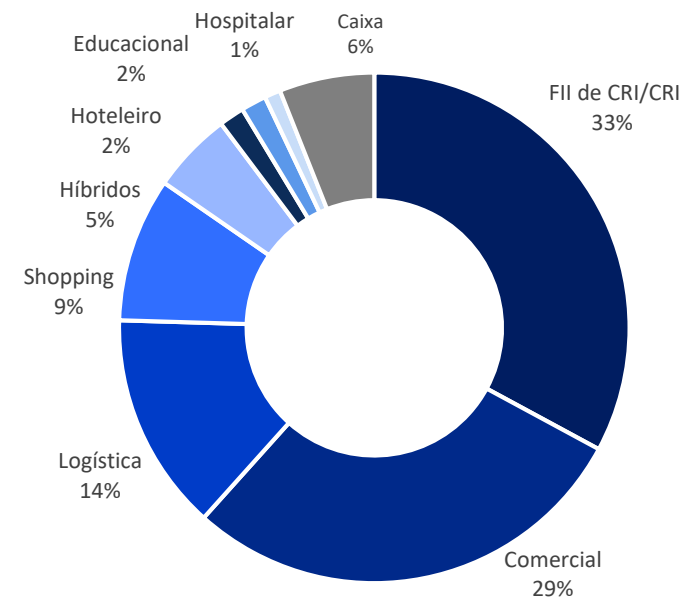
## Top 20 FIIs na carteira

(% PL) <sup>1</sup>



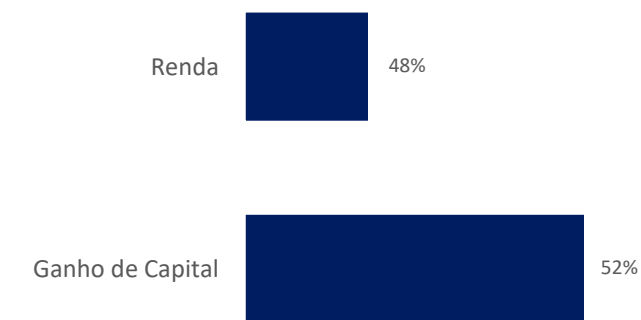
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



## Estratégia

(% Total Ativos)

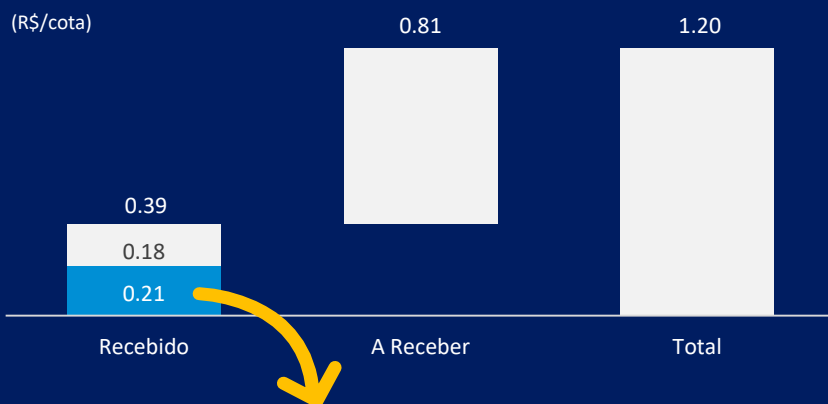


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

# Imposto de Renda

## Potencial distribuição extraordinária<sup>1</sup>

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

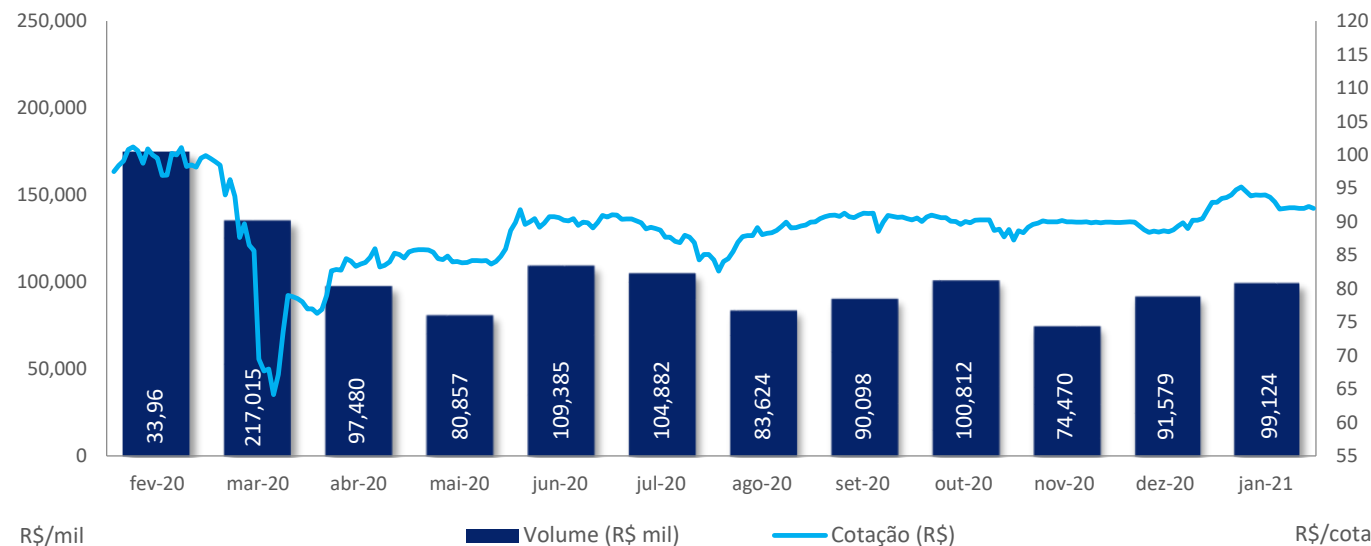


Em 19/11/2020 o BCFF divulgou Fato Relevante informando aos cotistas que uma provisão no valor de R\$4.2 milhões, referente ao recolhimento de IR sobre ganho de capital em operações com cotas de FII's, foram revertidos e poderão ser distribuídos aos cotistas.

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
<b>BCFF11</b>	<b>0.2%</b>	<b>0.2%</b>	<b>-2.2%</b>	<b>33.5%</b>	<b>55.6%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0.3%</b>	<b>0.3%</b>	<b>-6.4%</b>	<b>19.5%</b>	<b>26.0%</b>
<b>CDI Líquido<sup>2</sup></b>	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>2.1%</b>	<b>7.2%</b>	<b>13.1%</b>
<b>IBOV</b>	<b>-3.3%</b>	<b>-3.3%</b>	<b>1.1%</b>	<b>18.1%</b>	<b>35.5%</b>



## Contatos

Site: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria)

E-mail: [sh-RI-BCFF@btgpactual.com](mailto: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.



Gestão de Recursos



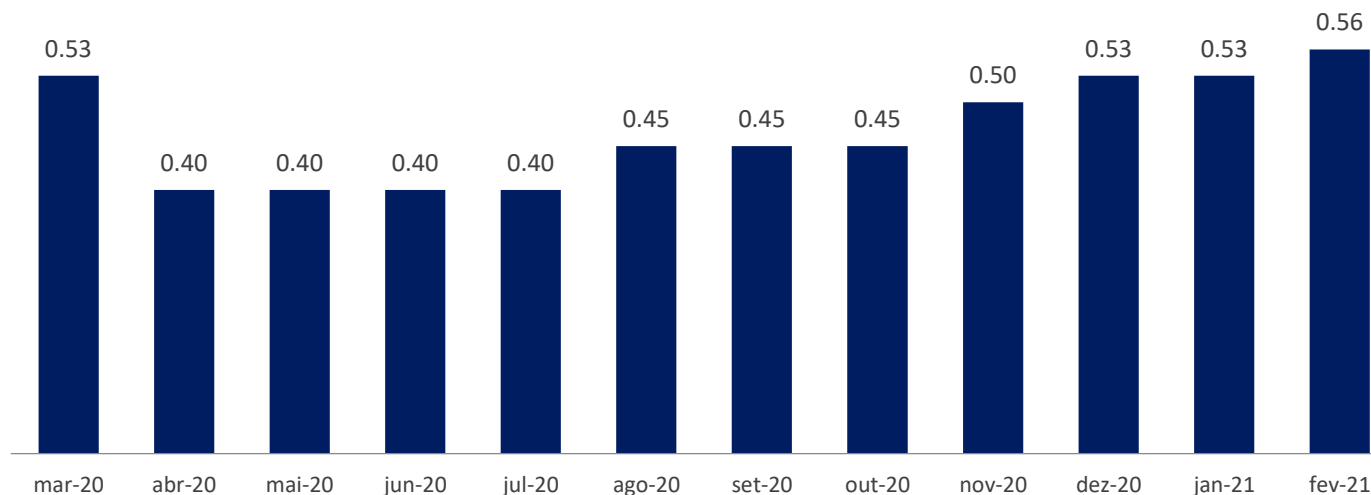
Administração Fiduciária

## Demonstrações de resultados

	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21
Receitas	17,399,218	10,137,653	13,612,022	15,956,864	8,483,188	14,165,184
Rendimentos FII	5,815,648	5,799,499	6,519,712	6,499,815	6,813,781	7,778,059
Receita de ganho de capital	11,001,311	3,689,970	6,632,349	9,305,121	1,403,212	6,157,727
Renda Fixa	484,197	595,414	365,111	69,633	175,426	148,074
CRI	98,063	52,770	94,851	82,296	90,769	81,325
Despesas do Fundo <sup>1</sup>	-1,930,657	-1,724,149	-1,615,478	-1,614,954	288,710	-288,115
Despesas com IR	-2,270,957	-1,150,240	-1,411,392	-1,033,057	-321,066	-1,264,537
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-2,984,789	-630,627
<b>Resultado Líquido</b>	<b>13,197,604</b>	<b>7,263,265</b>	<b>10,585,152</b>	<b>13,308,853</b>	<b>5,466,042</b>	<b>11,981,906</b>

## Histórico de Distribuição<sup>1</sup>

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa; (2) Houve correção nos valores da DRE na linha de resultado com CRI's. O valor apresentado representa a parcela reconhecida como resultado e composta pelos valores recebidos pelo BCFF a título de juros e correção monetária.