



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

**Relatório Mensal**  
Fevereiro 2020



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

Data base: 06/03/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 13/03/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.53

Mês de referência: Fevereiro/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 fevereiro/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.53/cota, o que representa um dividend yield de 6.5%, com base na cota de fechamento do mês de fevereiro e um rendimento de 183% do CDI<sup>1</sup> para o período.

## Mercado:

No exterior, houve um forte agravamento da crise provocada pelo Covid-19 “Coronavírus” que se espalhou por outros países, em especial na Itália, e que provocou fortes quedas nas bolsas de todo o mundo no final do mês. Nesse contexto, há um grande esforço dos principais bancos centrais do mundo para prover liquidez aos mercados, fato esse que levou a uma forte queda na taxa de juros futura durante o mês principalmente após a divulgação do PMI chinês registrar menor valor desde 2009<sup>2</sup>. No ambiente interno, seguimos com a expectativa de um cenário de queda de juros e de aversão ao risco fruto da maior volatilidades dos mercados para os próximos meses.

O verdadeiro impacto econômico desta pandemia ainda é uma incógnita, o que têm levado a fortes quedas dos preço dos ativos de alguns FIIs e deve impactar negativamente as distribuições nos próximos meses. Neste cenário, o Fundo têm tido como foco a preservação de capital para os seus investidores. Cabe destacar que o Fundo conta com 38% do seu total de ativos em aplicações financeiras de elevada liquidez (“Caixa”) e que muitos FII’s estão sendo negociados com 30/40% de desconto face ao seu valor patrimonial, o que deve se mostrar altamente benéfico para os resultados futuros do Fundo dado o momento favorável de compra na visão do Gestor.

## 9ª emissão de cotas:

Em fevereiro/20, o Fundo encerrou com sucesso a 9ª emissão de cotas, na qual foram captados R\$720MM, liquidados ainda nas sobras do direito de preferência.

Valor de Mercado  
**2,018.6**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**98.2**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**91.7**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0.53**  
(R\$ /cota)  
no mês

*Dividend yield*  
**6.5%**  
(a.a.)

Retorno de  
**41.7%**  
Em 12 meses

Investidores<sup>3</sup>  
**162,562**

Volume negociado  
**174.4**  
(R\$ milhões)  
no mês

# FIIs carteira  
**58**

# Resultado

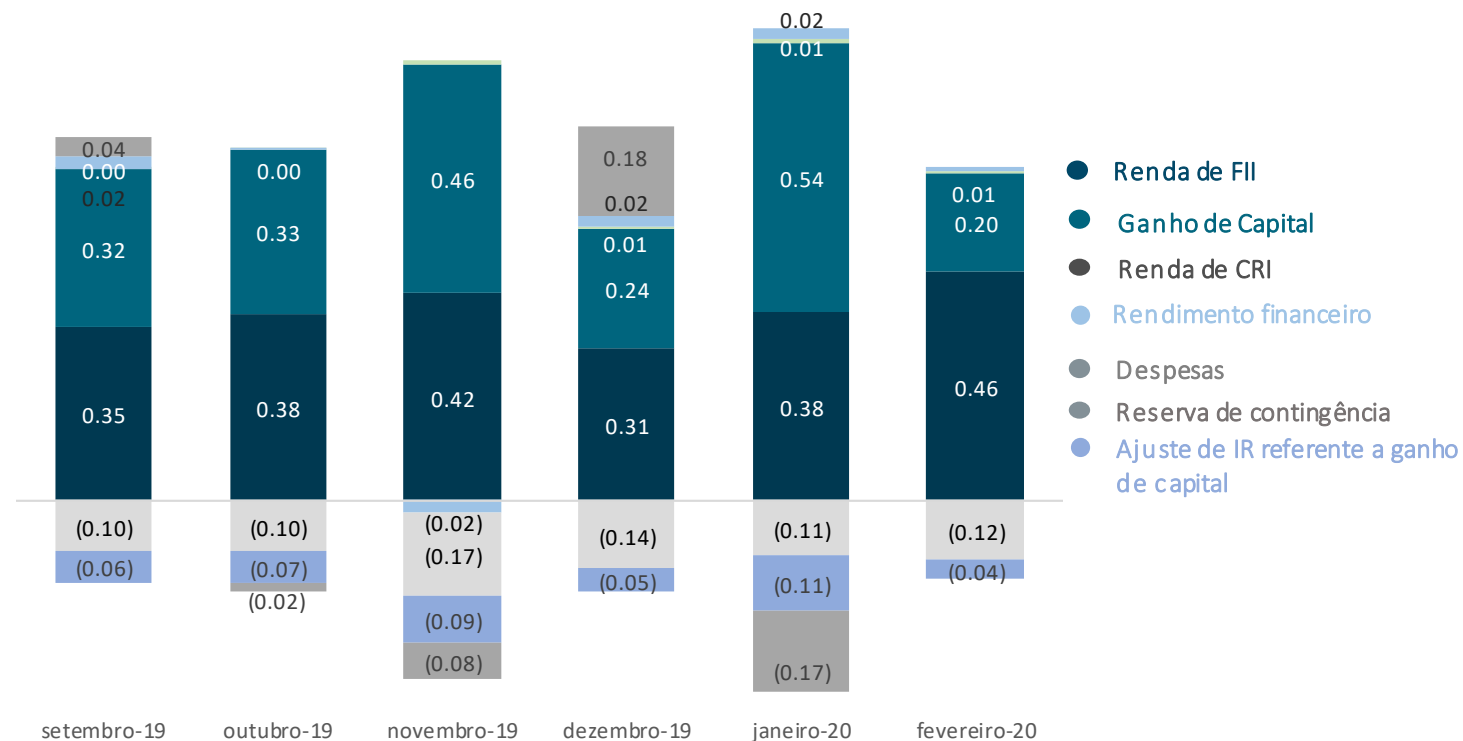
No mês de fevereiro/20, o BCFF distribuiu aos seus cotistas R\$0.53/cota para todos os cotistas até a 8ª emissão de cotas e pagou aos novos cotistas R\$0.096 aos que aderiram à 9ª emissão no seu direito de preferência e R\$0.028 aos cotistas que exerceram direito sobre as sobras do direito de preferência, que liquidou no último dia útil de fevereiro. Na distribuição de rendimentos de competência fevereiro, é válido ressaltar que ainda não tinha sido realizada a unificação das novas cotas emitidas com a antiga base de cotistas.

A Gestão se mantém ativa na alocação dos recursos captados na 9ª emissão, tendo em vista um ótimo momento de investimento no contexto após o forte reajuste de mercado.

Apesar das oportunidades, o portfólio busca se manter defensivo frente a maior incerteza no cenário econômico global após os impactos do Covid-19. Esse reflexo se traduz na alocação de 23% do portfólio em fundos de CRI/CRI e 38% em ativos de liquidez elevada.

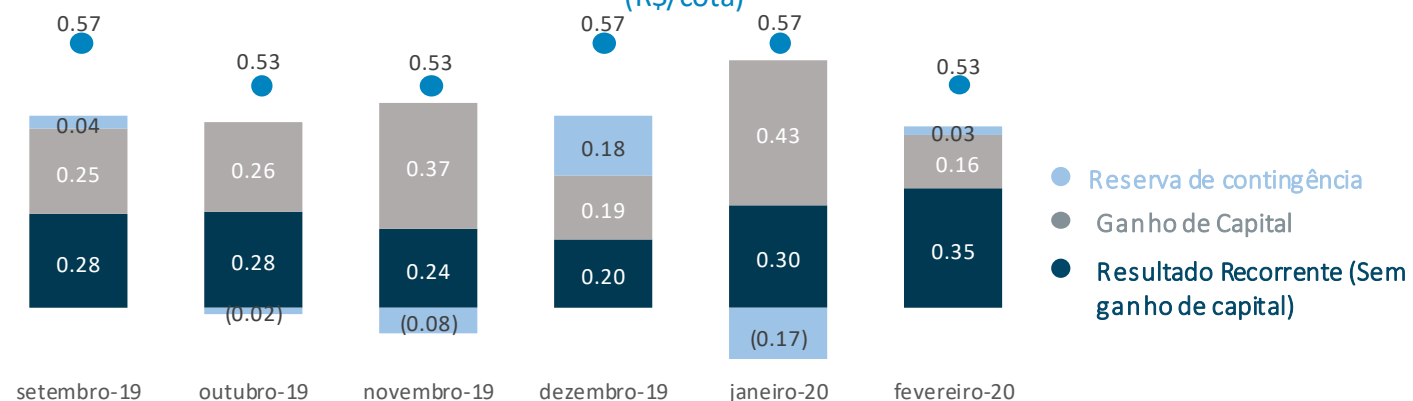
## Composição do Rendimento

(R\$/cota)



## Rendimentos

(R\$/cota)



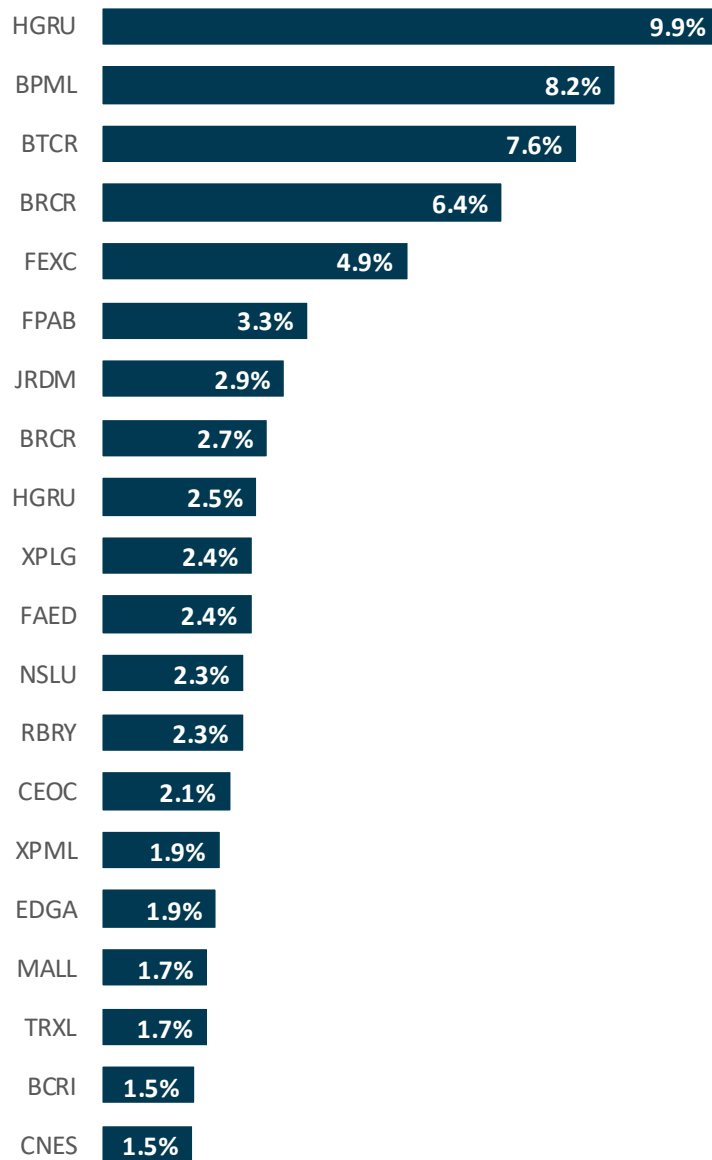
# Composição da carteira

(% Total Ativos)



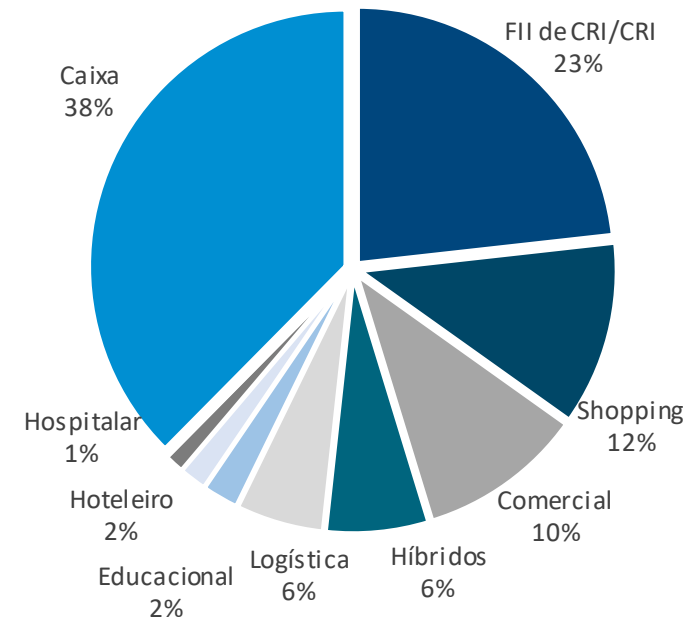
# Top 20 FIIs na carteira

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



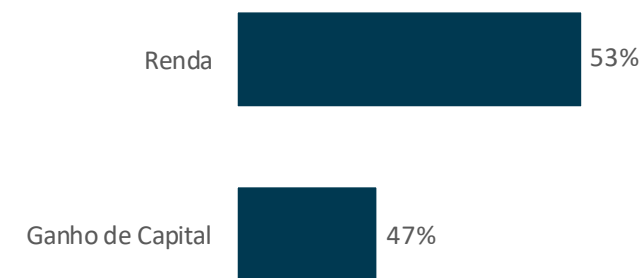
# Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



# Estratégia

(% Total Ativos)



Nota: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem  
 Nota: 2 - Liquidação da 9ª emissão de cotas, encerrada em 28/02

# Seção do Investidor

## 9ª emissão de cotas

A partir de 18 de março, todas as cotas provenientes da oferta serão convertidas em BCFF11. Deste modo, no próximo mês, o Fundo vai distribuir rendimentos iguais para todos os cotistas.

### Alocação de Capital

O BCFF encontra-se em fase de Investimento, pretendendo alocar o capital com eficiência por meio das seguintes alternativas:

- Ofertas restritas (ICVM 476)
- Ofertas primárias
- Block-trades
- Mercado secundário

## 1 Volume captado: R\$720mm

- Volume captado contemplou lote suplementar
- Novo valor patrimonial: R\$ 1,88 bilhão

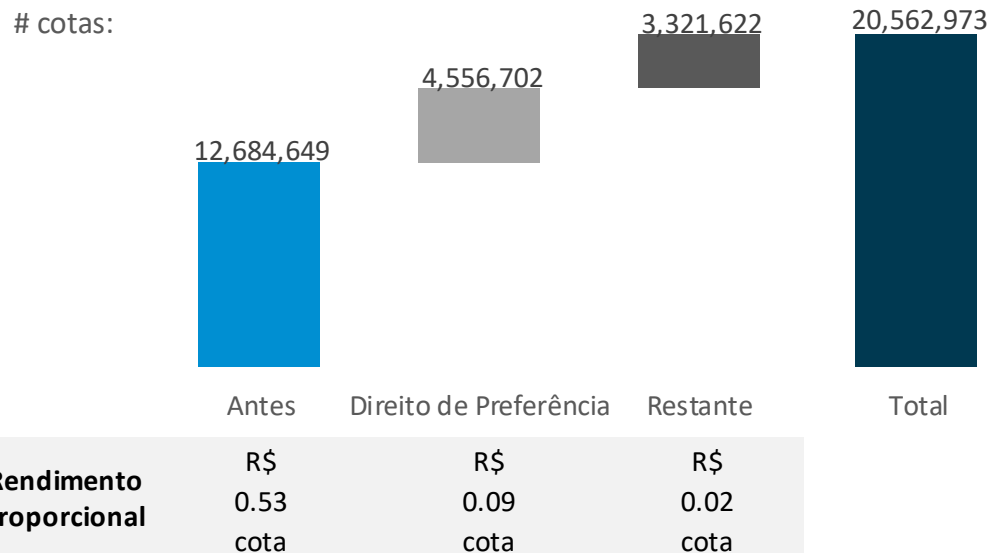
## 2 Número de cotistas: 162,652

- Aderiram à oferta: 50,962 cotistas
- Oferta 100% liquidada com a base atual de cotistas

## 3 Nova quantidade de cotas: 20,592,973

- Aumento de 62% da quantidade de cotas do Fundo

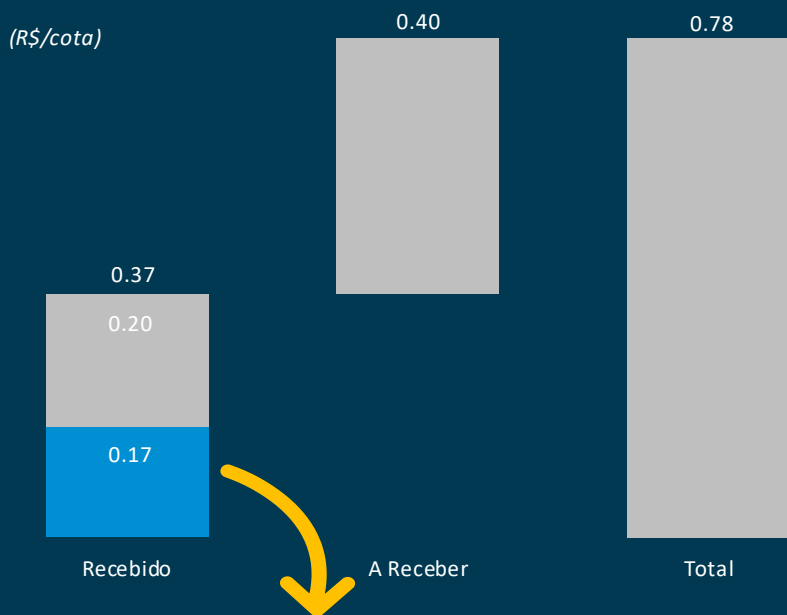
## 4 Rendimento proporcional aos cotistas



# Imposto de Renda

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

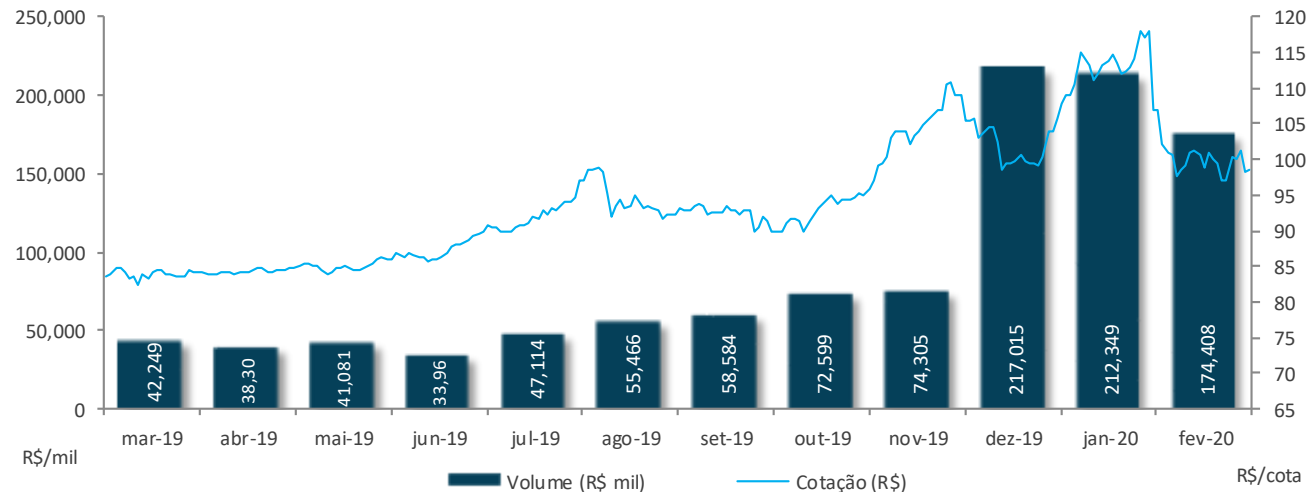
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's



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

Link do Fato Relevante [aqui](#)

## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

|                                | Mês           | YTD           | 12M          | 24M          | 36M          | 48M           |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>BCFF11</b>                  | <b>-1.91%</b> | <b>-1.37%</b> | <b>41.7%</b> | <b>50.3%</b> | <b>77.4%</b> | <b>166.6%</b> |
| <b>IFIX</b>                    | <b>-3.69%</b> | <b>-7.31%</b> | <b>21.7%</b> | <b>28.2%</b> | <b>46.1%</b> | <b>117.8%</b> |
| <b>CDI Líquido<sup>2</sup></b> | <b>0.25%</b>  | <b>0.59%</b>  | <b>4.7%</b>  | <b>10.5%</b> | <b>19.0%</b> | <b>33.5%</b>  |
| <b>IBOV</b>                    | <b>-8.43%</b> | <b>-9.92%</b> | <b>9.0%</b>  | <b>22.0%</b> | <b>56.3%</b> | <b>143.4%</b> |

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](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)

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.

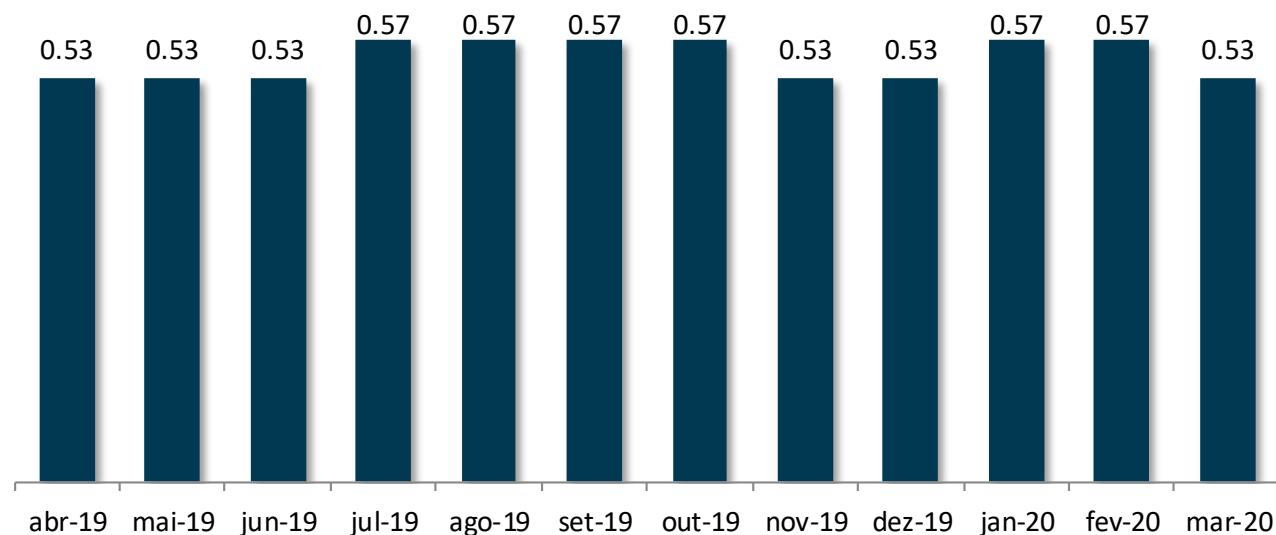


## Demonstrações de resultados

|                             | Set-19           | Out-19           | Nov-19           | Dez-19           | Jan-20           | Fev-20           |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas                    | 5.820.388        | 6.110.808        | 8.044.816        | 6.976.957        | 11.713.272       | 8.411.866        |
| Rendimentos FII             | 2.864.611        | 2.984.908        | 3.399.152        | 3.553.834        | 4.381.541        | 5.174.028        |
| Receita de ganho de capital | 2.680.238        | 2.782.945        | 3.926.923        | 2.397.087        | 6.836.619        | 2.247.047        |
| Renda Fixa                  | 250.818          | 313.199          | 652.243          | 296.718          | 351.874          | 632.958          |
| CRI                         | 24.721           | 29.756           | 66.498           | 729.319          | 143.238          | 357.833          |
| Despesas do Fundo           | (514.727)        | (640.212)        | (1.280.735)      | (1.365.256)      | (511.245)        | (965.349)        |
| Despesas com IR             | (586.653)        | (604.828)        | (1.016.223)      | (631.639)        | (1.433.151)      | (541.859)        |
| Reserva de Contingência     | -                | -                | -                | (1.641.056)      | -                | -                |
| <b>Resultado Líquido</b>    | <b>4.719.008</b> | <b>4.865.768</b> | <b>5.747.858</b> | <b>3.339.006</b> | <b>9.768.876</b> | <b>6.904.657</b> |

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

R\$/Cota



Notas:

1 - Base Caixa