



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

Relatório Mensal
Abril 2020



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

Data base: 08/05/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 15/05/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0.40

Mês de referência: Abril/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 abril/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.40/cota, o que representa um dividend yield de 5.6%, com base na cota de fechamento do mês de abril. Cabe destacar que no mês, o BCFF obteve um retorno de 9.7% (vs 4.4% IFIX). No acumulado de 12 meses, o Fundo teve um retorno de 19.7% contra 3.8% do índice.

Mercado:

Com a disseminação da COVID-19, temos observado uma rápida deteriorização do cenário econômico interno. A projeção do PIB para 2020 passou de -3.7% para -4.1% de acordo com último relatório divulgado pelo Banco Central¹ e o aumento de 22.7% nos pedidos de seguro desemprego registrado em abril na comparação com o mesmo período do ano passado reforçam o quão crítico é o atual momento.

Destacamos também a queda do preço do petróleo causada pela revisão para baixo da demanda global e excesso de produção, sendo um dos diversos setores afetados pela crise. Essa conjuntura trouxe grande volatilidade a todos os mercados, incluindo os Fundos Imobiliários. O índice IFIX apresenta retração de -19.3% desde o início do ano, embora indique o início de sua recuperação com a alta de 4.4% para o mês. Observamos também uma redução na liquidez dos ativos negociados em bolsa, demonstrando mais cautela dos investidores.

Apesar do cenário atual, destacamos o aumento de mais de 30 mil Investidores em Fundos Imobiliários². Na conjuntura de juros mais baixos e maior volatilidade no mercado de capitais, a escolha por investimentos imobiliários por meio de fundos se manteve crescente como uma opção de diversificação e busca por ativos reais.

Neste contexto, ainda esperamos meses difíceis para a frente, contudo seguimos acreditando que a incerteza acima descrita, que reduz o horizonte de investimento dos investidores, também é uma oportunidade única para a alocação dos recursos da 9ª emissão de cotas do fundo, na aquisição de ativos de excelente qualidade no mercado secundário com desconto ao valor patrimonial. Esta é uma visão da Gestão do Fundo, não representando garantia de rentabilidade futura.

Valor de
Mercado
1,750.5
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
85.1
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
80.9
(R\$ /cota)

Rendimento
0,40
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
5.6%
(a.a.)

Retorno de
19.7%
Em 12 meses

Investidores³
186,927

Volume
negociado
97,5
(R\$ milhões)
no mês

FIIs
carteira
66

Seção do Investidor

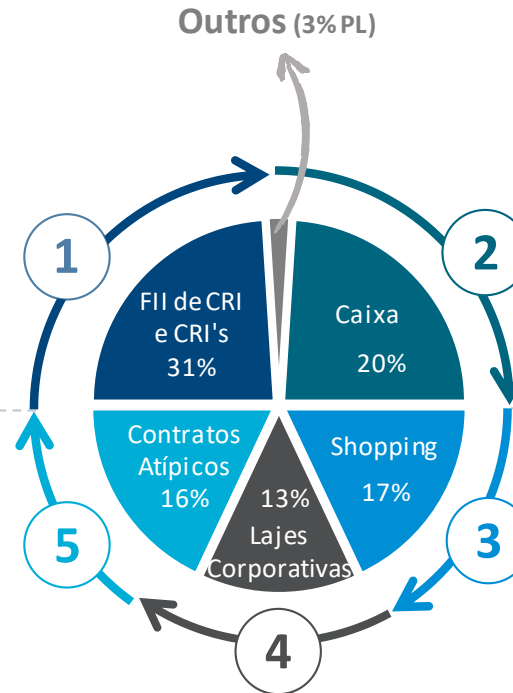
Principais exposições do Fundo¹

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

- Ao longo do 1T20, o BCFF aumentou sua exposição em FIIs de CRI High Grade (vs 20% PL há 6 meses) como estratégia de defesa.
- Os principais FIIs de CRI investidos pelo BCFF (21% do PL) realizaram *follow on* nos últimos meses.
 - Os fundos investidos estão bem posicionados para capturar o aumento de spread dos papéis, trazendo oportunidades de maior rendimento;
 - Parte dos fundos ainda permanecem com caixa não alocado, o que deve impactar a receita de rendimentos no curto prazo, porém alinhada com a estratégia do Fundo.

FII com Contratos Atípicos² (16% 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.
- Estamos bem posicionados com FIIs no portfólio que carregam ativos com essa forma de contrato, que traz maior segurança para a manutenção dos rendimentos mesmo em períodos de estresse.



FII de Lajes Corporativas (13% PL)

- Fundo possui em seu portfólio outros FIIs com ativos de excelente qualidade e baixa vacância.
- Dessa posição, 80% do portfólio é composto por imóveis em SP³, mercado mais maduro e resiliente.

Caixa (20% PL)

- Metade do caixa da 9ª emissão alocado
- Diante do cenário desafiador, a queda das cotas durante o mês de março abriu uma janela de oportunidades para a aquisição de FIIs com uma relação risco-retorno favorável.
 - Dadas as incertezas quanto ao crescimento econômico e do desdobramento da crise em decorrência da Covid-19, o Fundo mantém a estratégia de alocação gradual e com disciplina do caixa.

FIIs de Shoppings (17% PL)

- A maioria dos fundos não está distribuindo dividendos aos cotistas, buscando preservar os recursos em caixa até que haja uma melhor percepção dos reais impactos da paralisação em suas operações.
- Apesar das incertezas, o Fundo manteve uma exposição neste segmento, pois vemos oportunidades no longo prazo com a aquisição de fundos com ativos de excelente qualidade, com desconto ao valor patrimonial e de difícil replicação.

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 possuíam 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 abril/20, o BCFF obteve de resultado R\$0.31/cota e, fazendo uso de reservas gerenciais, distribuiu aos seus cotistas R\$0.40/cota, mantendo-se em linha com a distribuição do mês anterior. O Fundo segue com R\$0.25/cota de lucros acumulados a serem distribuídos.

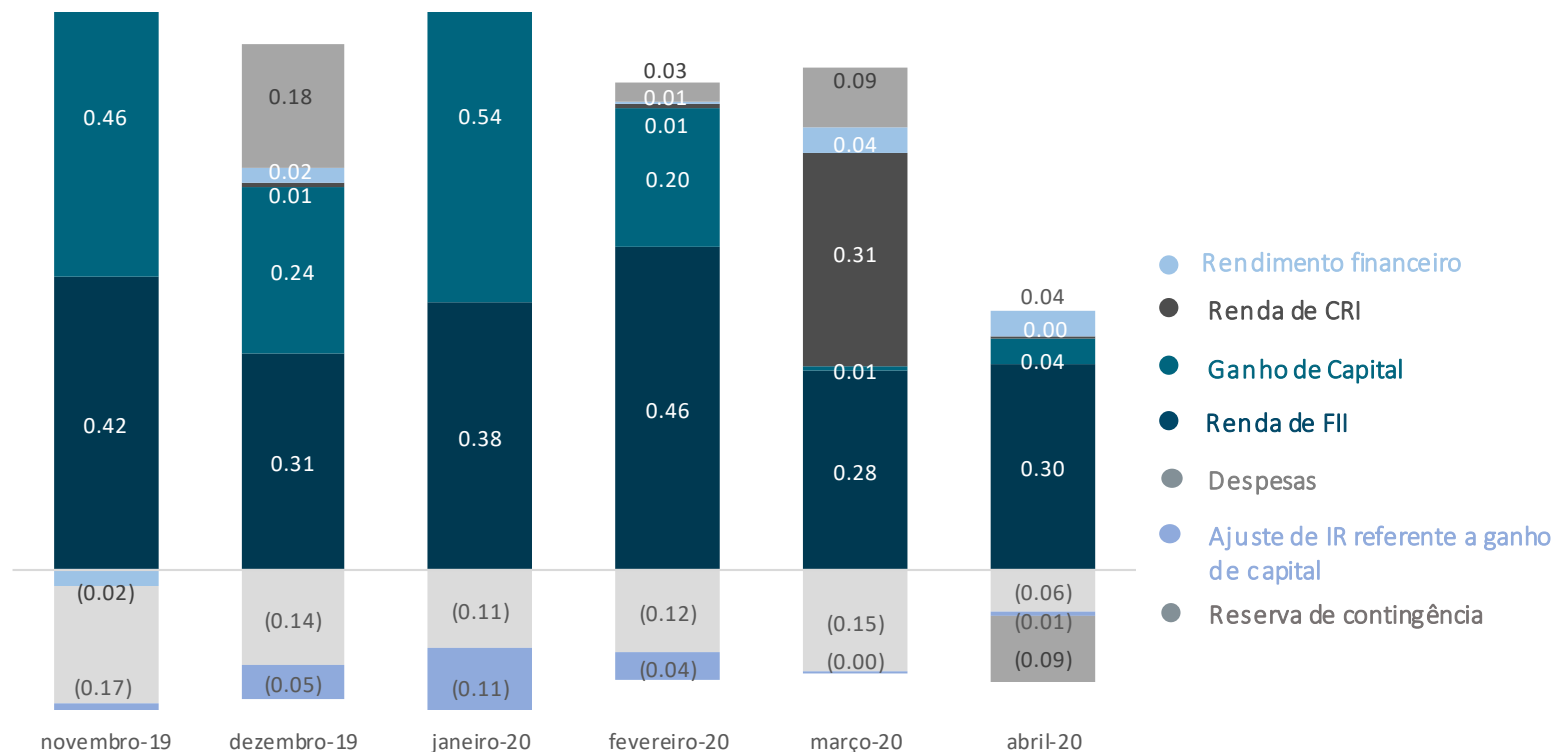
Maior parte do resultado distribuído veio do rendimento recebido dos FIIs que compõe o portfólio do Fundo. Entendemos que, dada a atual crise econômica e a estratégia de preservação do capital, esse não é o momento ideal para realização de lucro na venda de cotas de fundos.

O desempenho dos rendimentos do BCFF permanece abaixo de seu potencial por conta da posição atual do portfólio em fundos de Shoppings, que não estão distribuindo rendimentos em meio a crise da COVID-19 e representam 6.5% do PL do Fundo, porém que fazem parte da alocação de longo prazo com oportunidade de ganho de capital, como explicado na Seção do Investidor. Destacamos ainda que diversas das posições alocadas foram após a data de corte de sua distribuição de rendimentos, o que será contabilizado para a divulgação de resultados do próximo mês.

Seguimos confortáveis com atual nível de caixa do Fundo perante as incertezas sobre o mercado nos próximos meses, bem como a estratégia de diversificação dos investimentos com potencial de ganho de capital no médio e longo prazo.

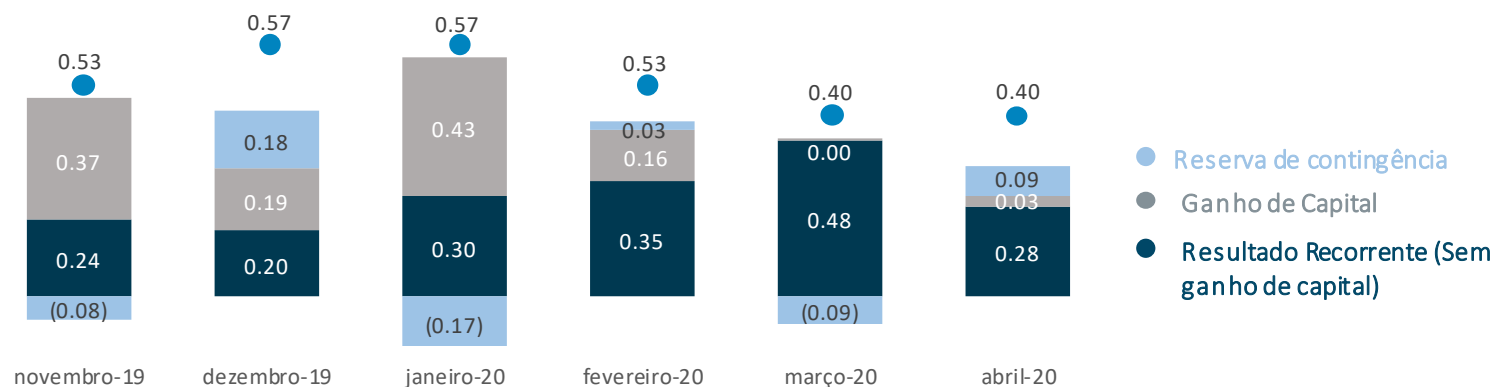
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



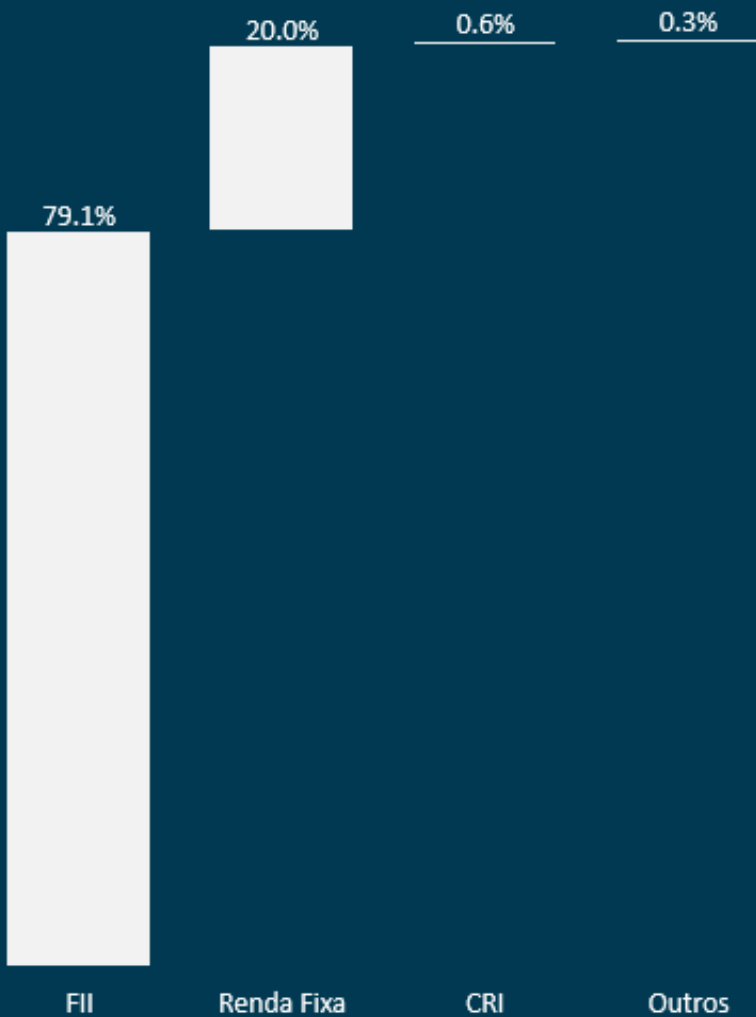
Rendimentos

(R\$/cota)



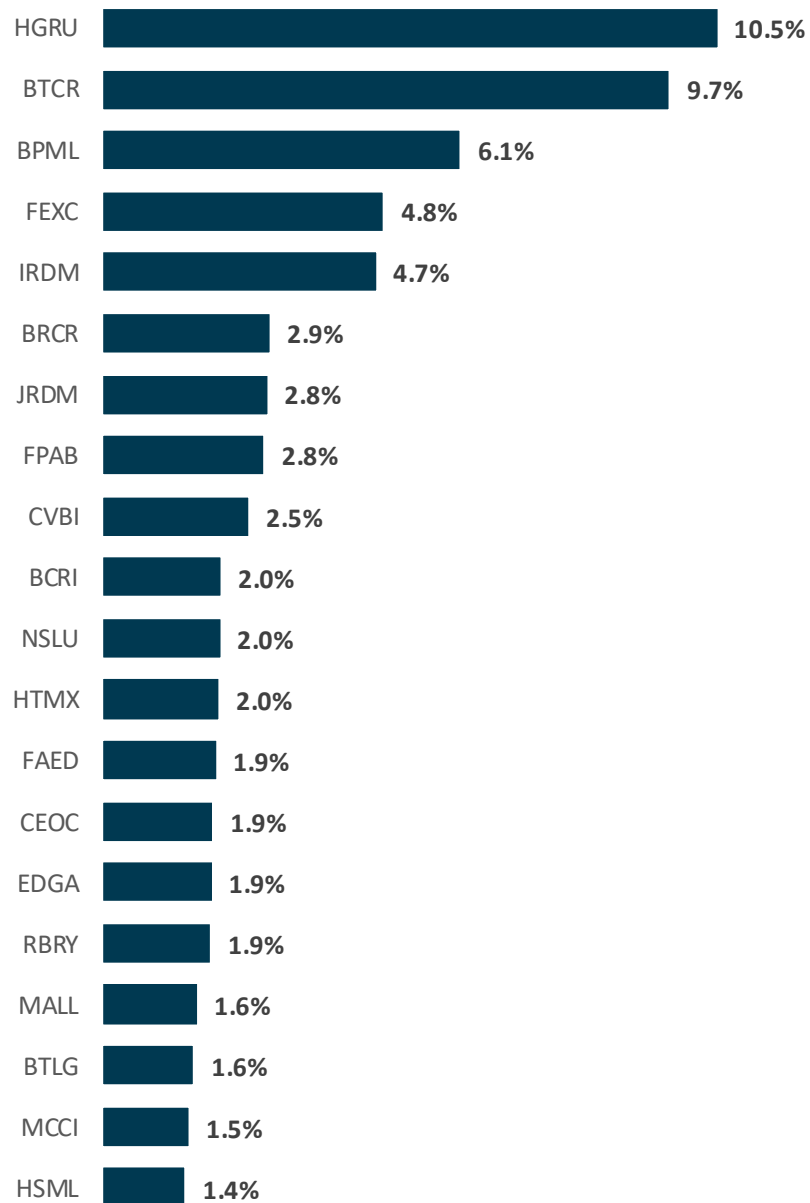
Composição da carteira

(% Total Ativos)



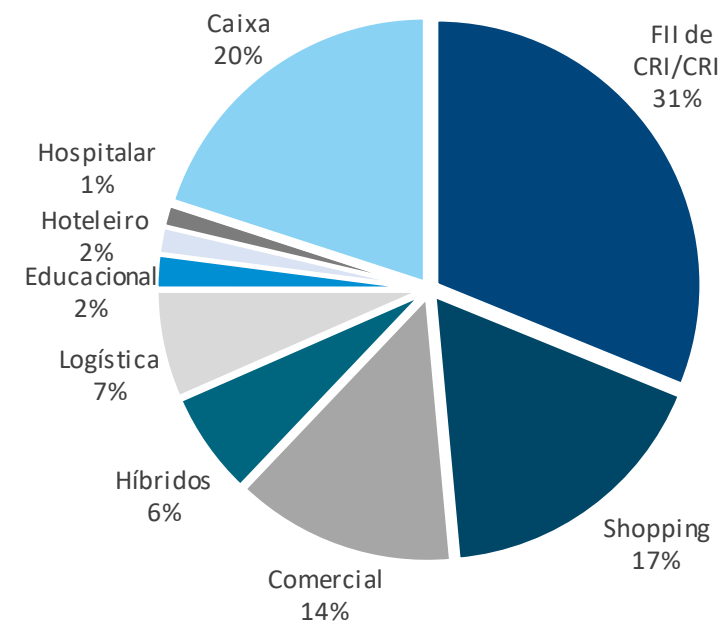
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



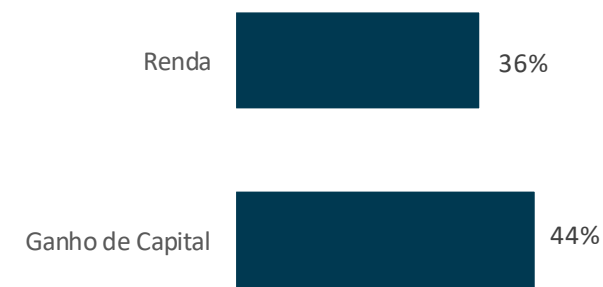
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

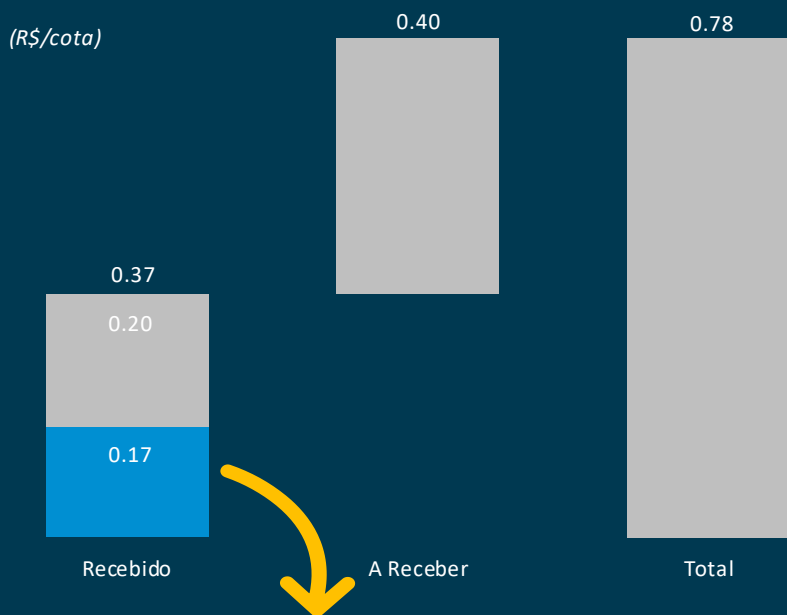


Nota: (1) Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

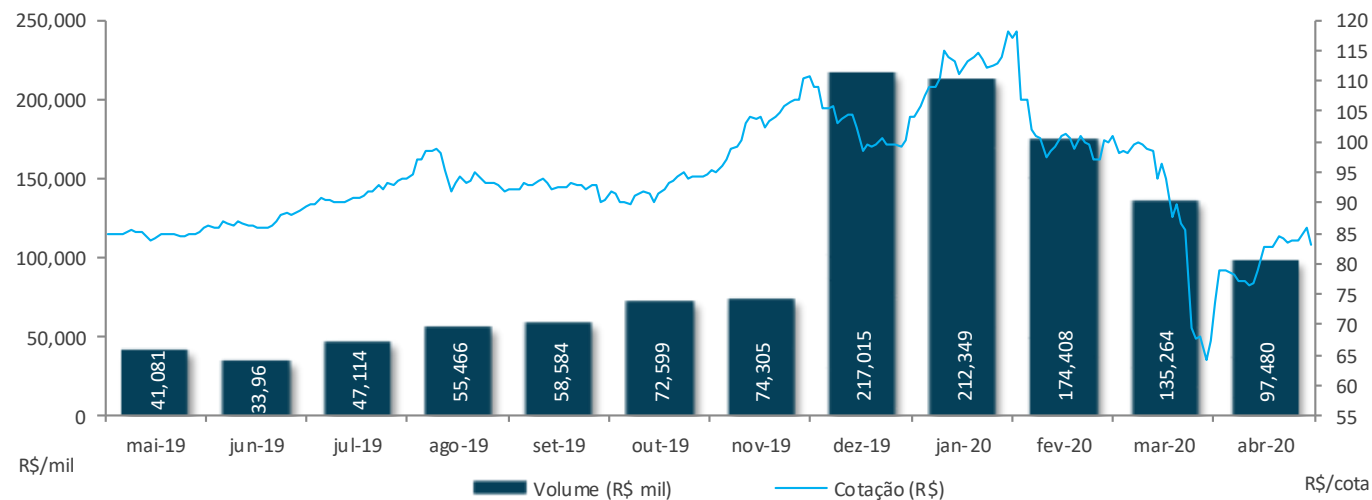
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's



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	9.7%	-14.7%	19.7%	19.5%	67.0%
IFIX	4.4%	-19.3%	3.8%	11.4%	22.9%
CDI Líquido²	0.2%	1.1%	4.4%	10.0%	17.8%
IBOV	10.2%	-32.1%	-16.5%	-6.5%	23.0%

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.

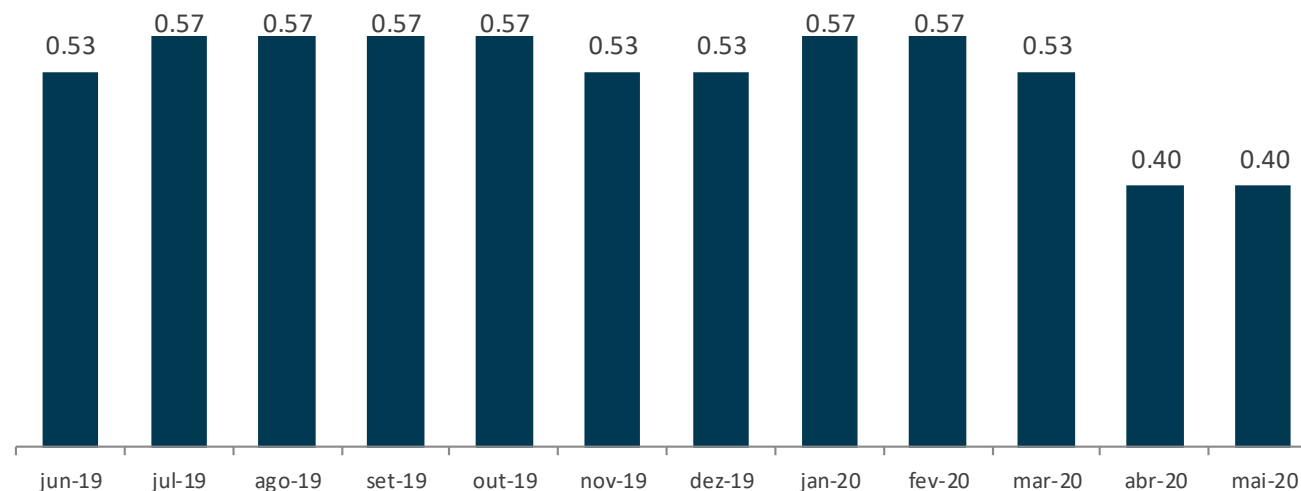


Demonstrações de resultados

	Nov-19	Dez-19	Jan-20	Fev-20	Mar-20	Apr-20
Receitas	8.044.816	6.976.957	11.713.272	8.411.866	12.651.546	7.335.197
Rendimentos FII	3.399.152	3.553.834	4.381.541	5.174.028	5.379.665	5.741.443
Receita de ganho de capital	3.926.923	2.397.087	6.836.619	2.247.047	8.686.836	714.921
Renda Fixa	652.243	296.718	351.874	632.958	845.691	806.005
CRI	66.498	729.319	143.238	357.833	(2.260.646)	72.828
Despesas do Fundo	(1.280.735)	(1.365.256)	(511.245)	(965.349)	(2.544.850)	(884.445)
Despesas com IR	(1.016.223)	(631.639)	(1.433.151)	(541.859)	(112.912)	(166.340)
Reserva de Contingência	-	(1.641.056)	-	-	-	-
Resultado Líquido	5.747.858	3.339.006	9.768.876	6.904.657	9.993.784	6.284.411

Histórico de Distribuição¹

R\$/Cota



Nota: (1) Base Caixa