



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

Relatório Mensal
Janeiro 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 07/02/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/02/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: janeiro/2019

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: 7

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: 8.449.360

Mensagem aos Investidores

Retorno:

Em janeiro/18, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,2% (131% do CDI líquido¹) com base na cota de fechamento do mês de R\$ 87,9/cota. Em termos de rentabilidade, o Fundo apresentou um retorno de 15,9% (vs IFIX 5,4%) em 12 meses.

Mercado:

Em janeiro, os ganhos do IFIX foram explicados por um otimismo do mercado com relação ao desenvolvimento das pautas econômicas do novo governo, onde a pauta da reforma da Previdência assume principal destaque.

Caso a questão fiscal seja bem encaminhada, esperamos um cenário macroeconômico brasileiro de juros baixos, inflação sob controle, bem como um aumento da confiança dos empresários e dos consumidores, o que irá favorecer um crescimento econômico do Brasil e, conseqüentemente, uma mais rápida recuperação do mercado imobiliário.

Adicionalmente, o mercado também reagiu positivamente às declarações do banco central do EUA que sinalizou que os atuais níveis de inflação e atividade econômica não devem permitir um aumento dos juros locais. Este cenário mostra-se favorável para mercado brasileiro, contribuindo para a queda dos juros reais no Brasil e para aumento do apetite por ativos de maior risco (valorização dos FIIs).

7ª emissão de cotas:

Em janeiro/19, o Fundo encerrou com êxito a 7ª emissão de cotas, onde foram captados R\$ 202,5mm, atingindo o BCFF 31.333 investidores.

Valor de
Mercado
742,7
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
87,9
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
84,0
(R\$ /cota)

Rendimento
0,53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7,2%
(a.a)

Retorno de
15,9%
em 12 meses

Investidores
31.333

Volume
negociado
39,9
(R\$ milhões)
no mês

Ágio
4,7%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 31/01/2019

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%

Resultado

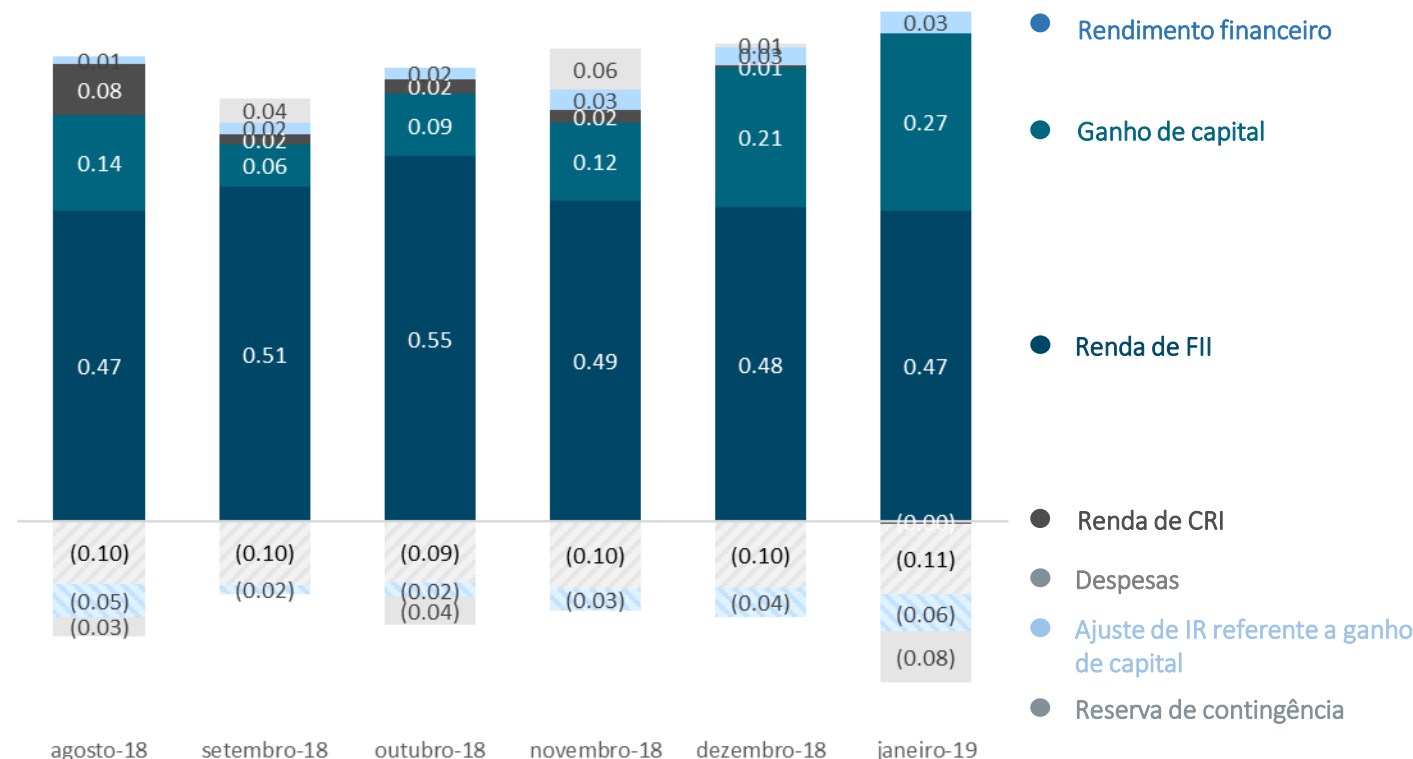
No mês de janeiro/19 o rendimento do BCFF foi de R\$ 0,53/cota, tendo o resultado do Fundo registrado um valor de R\$ 0,60/cota.

No que diz respeito ao rendimento recorrente do Fundo, este foi pontualmente influenciado pela contração da inflação, que impacta negativamente as nossas posições em fundos de CRI e CRIs no curto prazo.

Antevendo este movimento, o BCFF reduziu nos meses anteriores a exposição no FEXC para 4% do PL (vs 10%¹) e no HGCR para 1% do PL (vs 3%¹) o que explica, em parte, o ganho de capital obtido ao longo dos meses recentes.

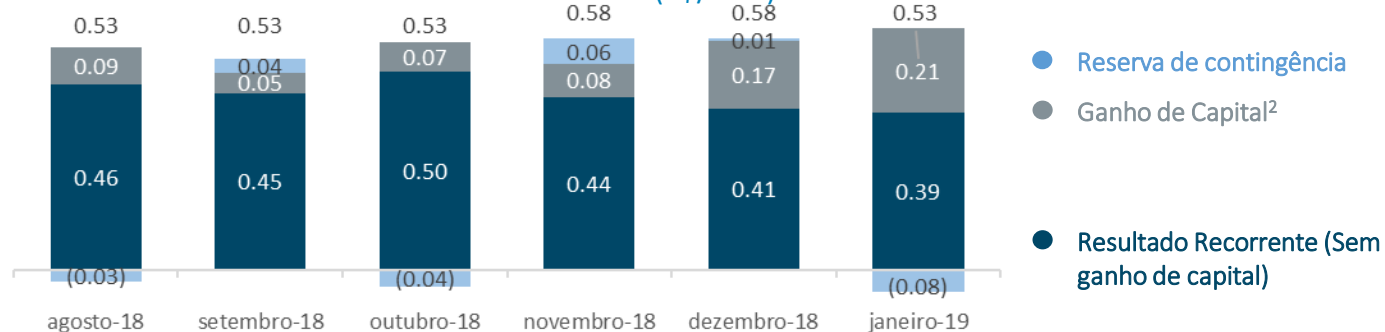
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



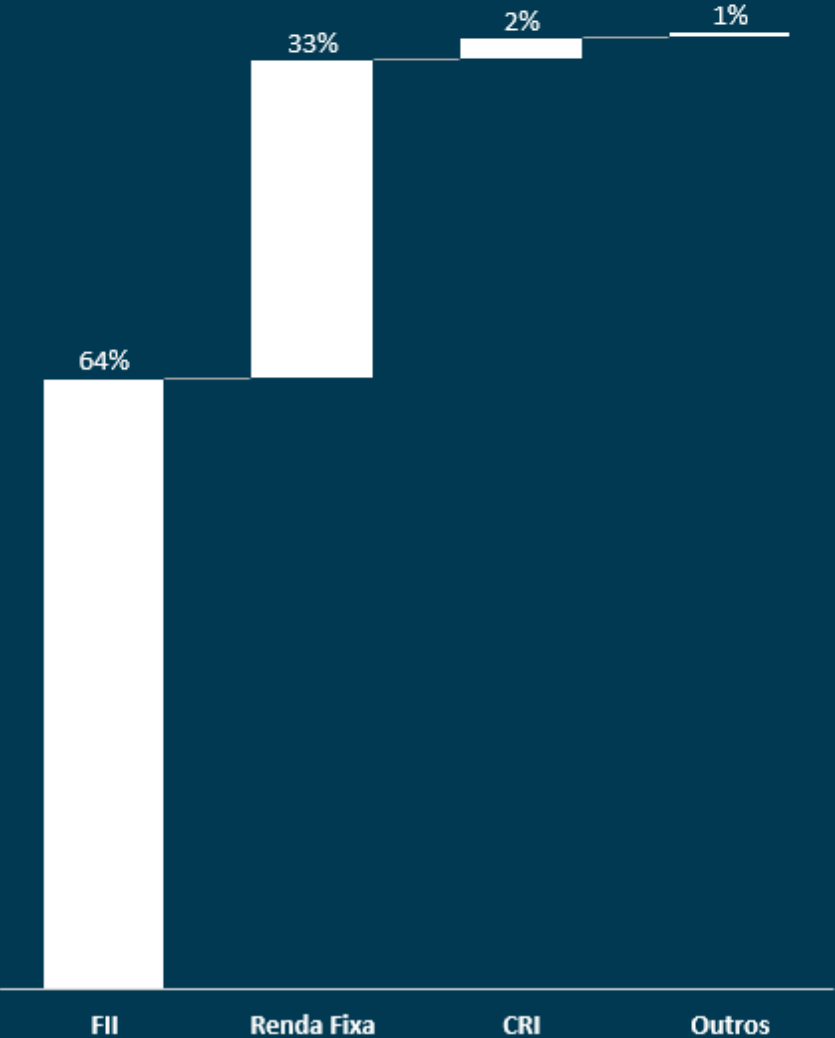
Rendimentos

(R\$/cota)



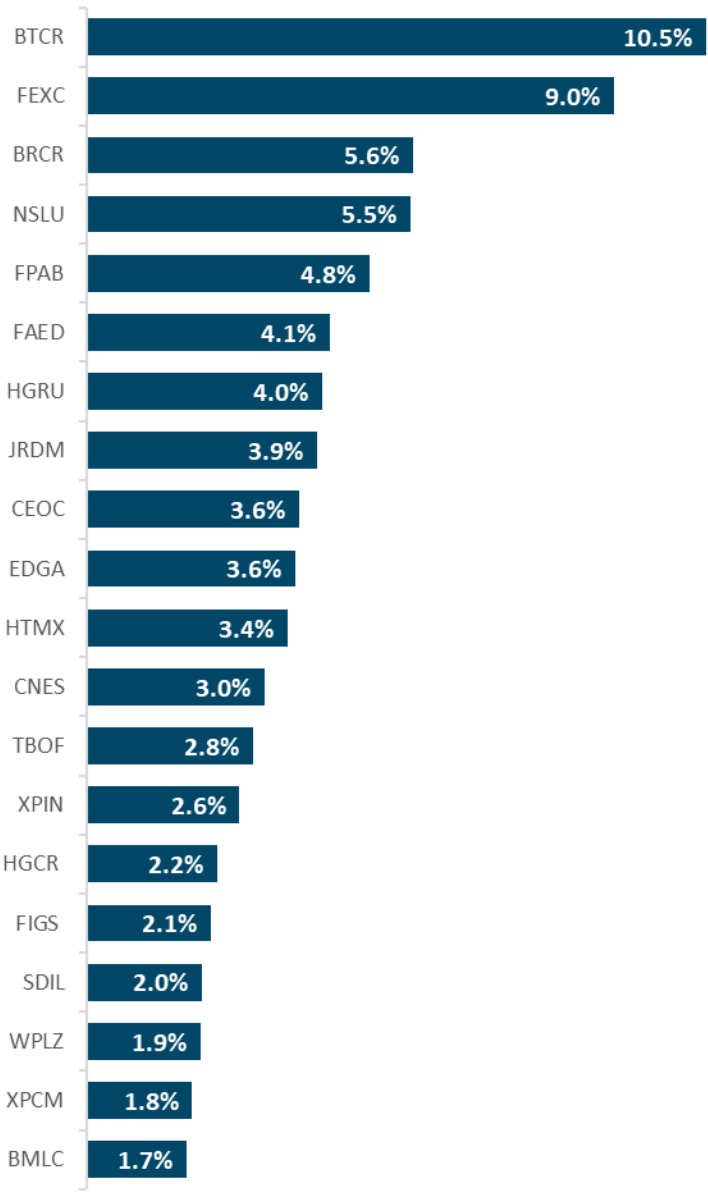
Composição da carteira

(% Total Ativos)



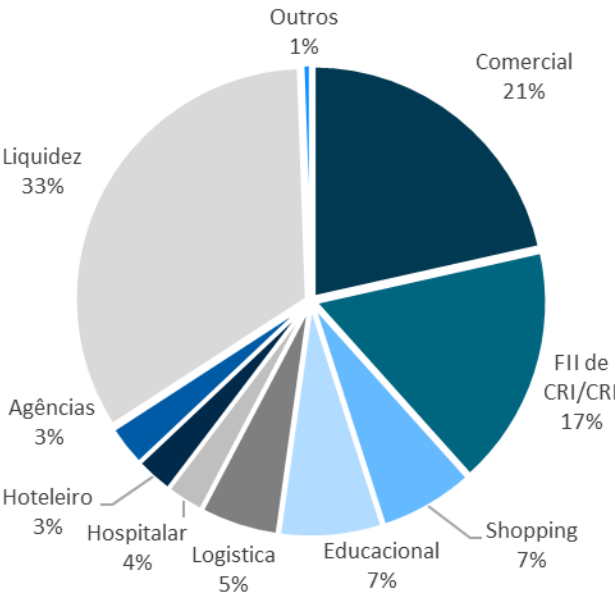
Top 20 FIIs na carteira

(% PL)¹



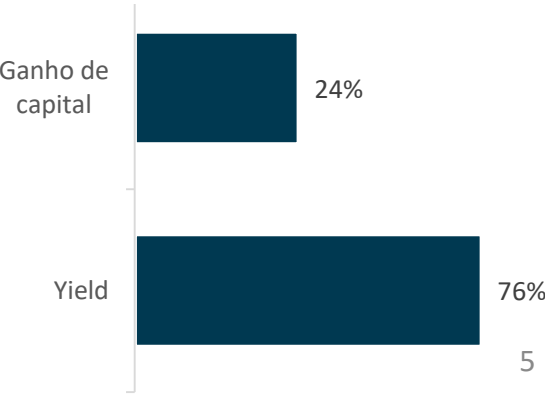
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1-Carteira apresentada com 3 meses de defasagem | 2 – O FII BTCR esta desenquadrado passivamente

Seção do Investidor

7ª emissão de cotas

A partir de 9 de fevereiro, todas as cotas provenientes da oferta foram convertidas em BCFF11. Deste modo, no próximo mês o Fundo vai distribuir um rendimento igual 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:

- Mercado secundário
- Ofertas primárias
- Block-trades
- Ofertas restritas

1 Volume captado: R\$ 202mm

- Volume captado contemplou lote adicional e lote suplementar
- Novo valor patrimonial: R\$ 709mm (R\$ 84,0/Cota)
- Aumento do valor patrimonial do Fundo em 41% face a dezembro/18

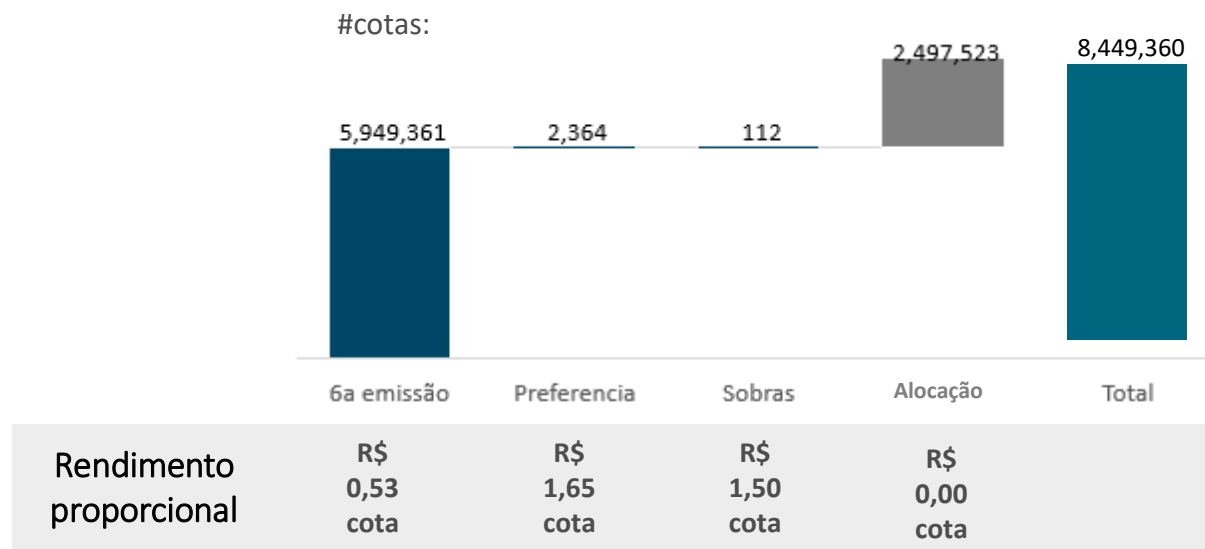
2 Número de cotistas: 31.333

- Aderiam à oferta: 6.348 cotistas
- Aumento da base de cotistas em +246% face a janeiro/18

3 Quantidade de novas cotas: 8.449.360

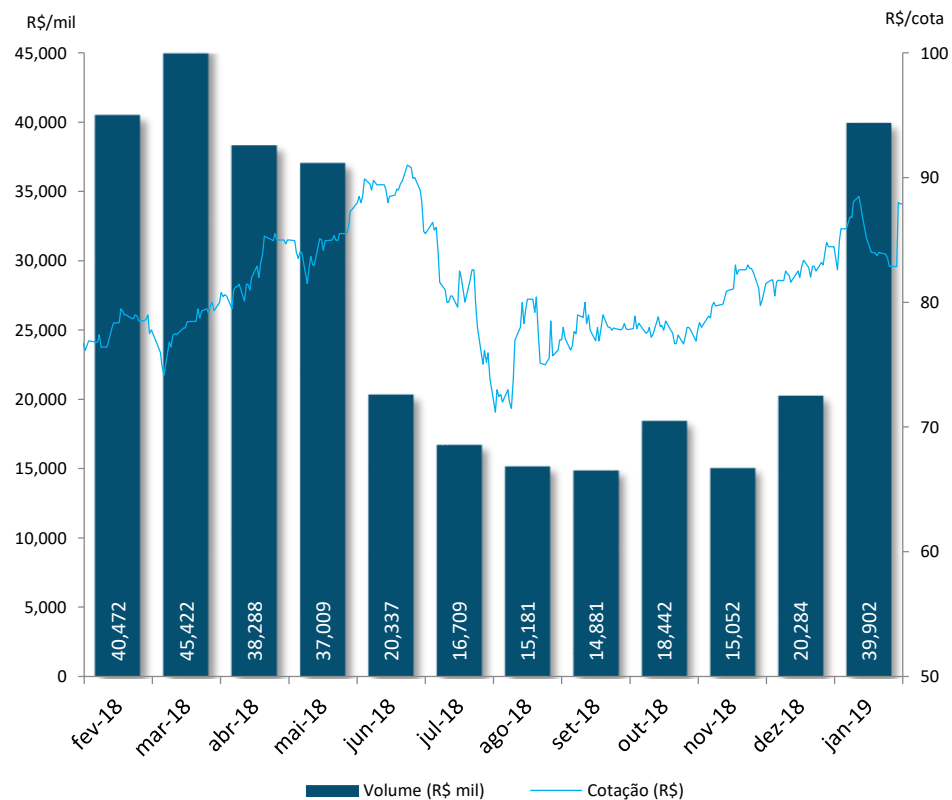
- Aumento de 42% do número de cotas

4 Rendimento proporcional para os cotistas:



Mercado de capitais

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade¹

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	3,0%	3,0%	15,9%	47,7%
IFIX	2,5%	2,5%	5,4%	24,6%
CDI Líquido ²	0,5%	0,5%	5,4%	13,9%
IBOV	10,8%	10,8%	14,7%	50,6%

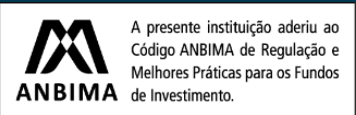
Notas:

1-Rentabilidade considera a data de encerramento do mês do relatório. | 2 - Considera taxa de IR 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

	Jul-18	Ago-18	Set-18	Out-18	Nov-18	Dez-18	Jan-19
Receitas	4,047,983	4,192,914	3,593,526	4,089,169	3,890,118	4,271,506	4,563,655
Rendimentos FII	2,717,643	2,802,954	3,014,223	3,288,271	2,890,162	2,830,612	2,784,756
Receita de ganho de capital	1,000,374	1,096,940	380,440	564,999	698,304	1,254,212	1,591,197
Renda Fixa	50,425	72,484	104,239	103,134	179,284	155,346	206,231
CRI	279,541	220,536	94,624	132,766	122,367	31,336	(18,529)
Despesas do Fundo ⁱ	(540,993)	(569,716)	(572,211)	(557,725)	(606,386)	(601,949)	(643,073)
Despesas com IR	(208,172)	(171,820)	(89,309)	(126,077)	(202,074)	(255,717)	(332,719)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	(69,163)	-
Resultado Líquido	3,298,818	3,451,378	2,932,006	3,405,368	3,081,657	3,344,677	3,587,862

Histórico de Distribuição

