



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

Relatório Mensal
Fevereiro 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 11/03/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 18/03/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,43
- Mês de referência: fevereiro/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 fevereiro/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,43/cota, o que representa um *dividend yield* de 6,3% (101% do CDI líquido¹) com base na cota de fechamento do mês de R\$ 82,5/cota. Em termos de rentabilidade, o Fundo apresentou um retorno de 6,04% (vs IFIX 5,33%) em 12 meses.

Mercado:

Em fevereiro, após diversos rumores que acabaram por causar volatilidade no mercado, o governo entregou ao Congresso a proposta de Reforma da Previdência, que foi recebida positivamente pelo mercado e contribuiu para a valorização do IFIX no mês em 1,0%.

Acreditamos que esta não vai ser a sua versão final, fruto da pressão de diferentes segmentos para a sua suavização da proposta. Contudo, esperamos que será aprovada uma reforma parcial da Previdência, o que ajudará a trazer mais confiança para a economia e crescimento econômico e, consequentemente, intensificar a recuperação do ciclo imobiliário.

Adicionalmente, o cenário de juros baixos longo prazo, faz com que o *yield* distribuído pelos FIs siga atrativo, o que tem vindo a contribuir para uma indústria cada vez mais dinâmica. A título de exemplo destacamos: o volume de negociação no mercado secundário que atingiu a média de R\$ 67 milhões/dia em 2019 (+46% em relação à média diária de 2018) e o número de investidores de FIs alcançou os 230 mil (+73% nos últimos 12 meses).

Valor de
Mercado
738,3
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
82,5
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
85,1
(R\$ /cota)

Rendimento
0,43
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
6,3%
(a.a)

Retorno de
6,0%
em 12 meses

Investidores
35.581

Volume
negociado
60,6
(R\$ milhões)
no mês

Desconto
3,1%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 28/02/2019

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%

Resultado

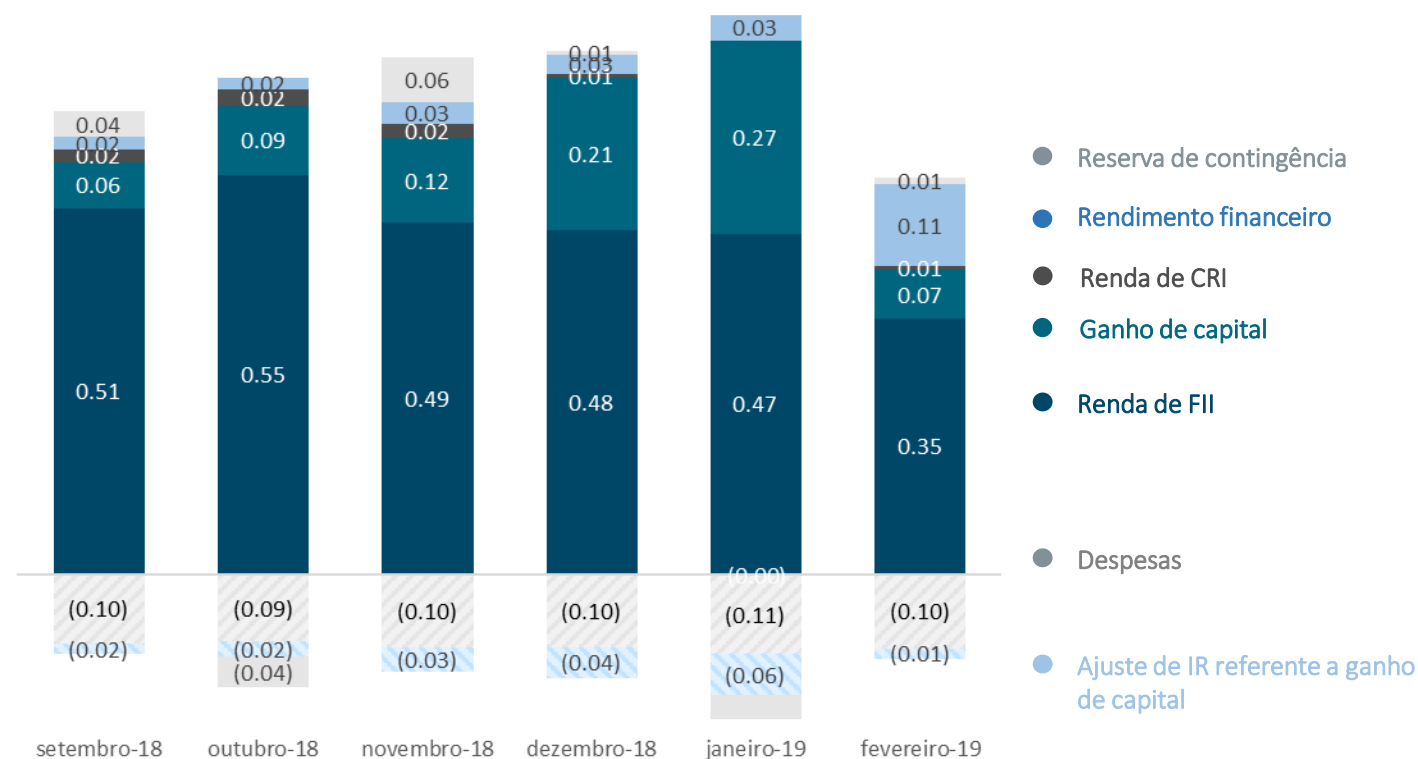
No mês de fevereiro/19 o rendimento do BCFF foi de R\$ 0,43/cota, tendo o resultado do Fundo registrado um valor de R\$ 0,42/cota.

No que diz respeito ao rendimento recorrente do Fundo, este foi pontualmente influenciado pelo caixa relacionado com a 7ª emissão de cotas, que ocorreu no final do mês anterior, estando a gestão trabalhando na alocação dos recursos de maneira eficiente *(mais detalhes na seção do investidor)*.

Adicionalmente, acreditamos que o impacto dos fatos relevantes anunciados pelos FII's investidos pelo o BCFF, com destaque para o BRCR (BC Fund), permitem compensar, em parte, o carrego menos eficiente durante o período de alocação dos recursos.

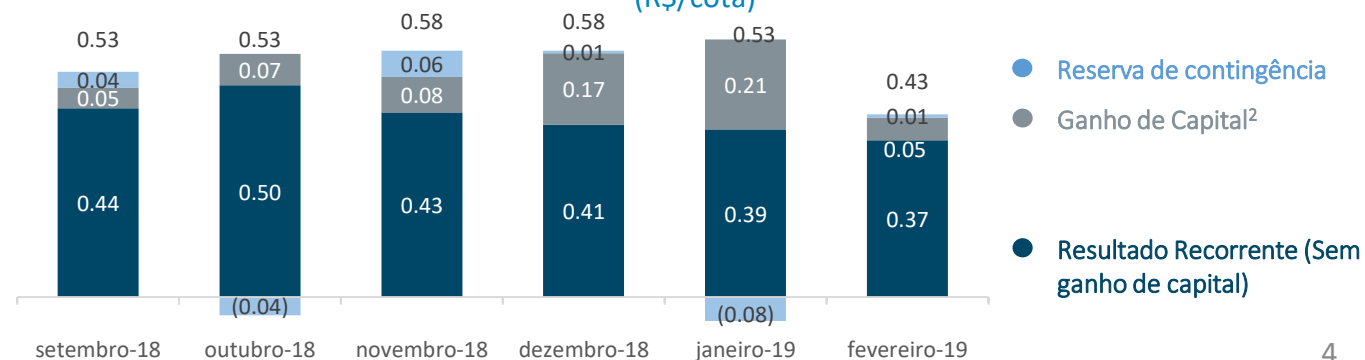
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



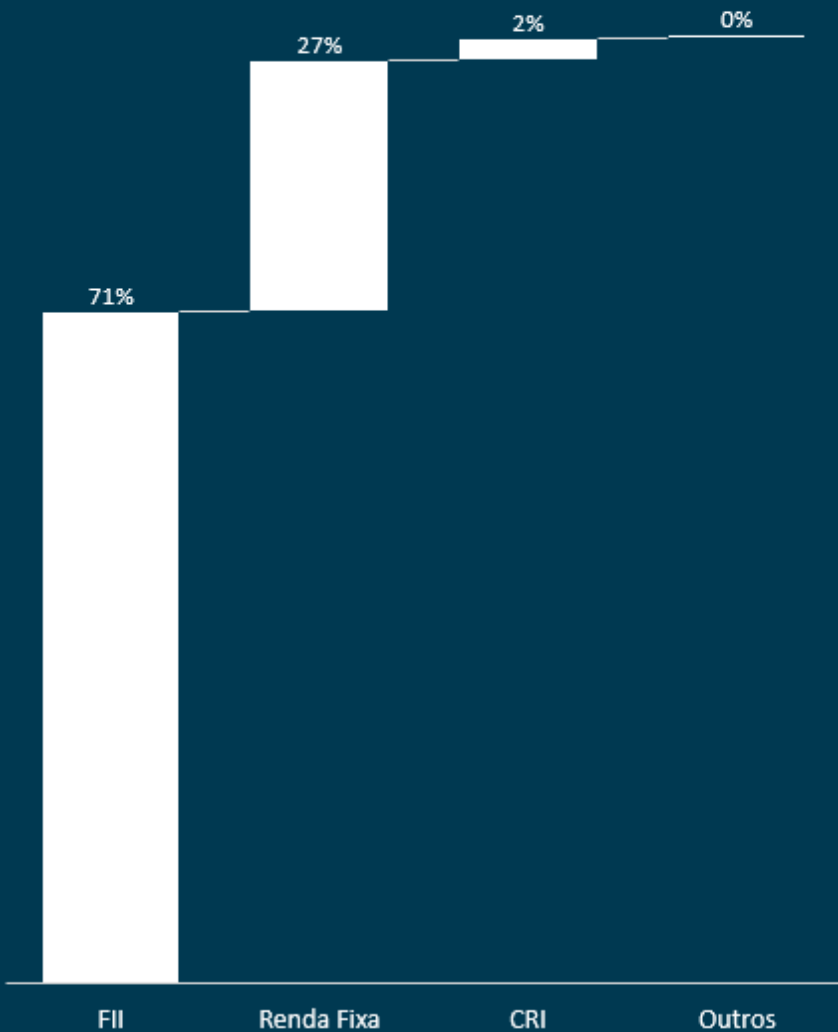
Rendimentos

(R\$/cota)



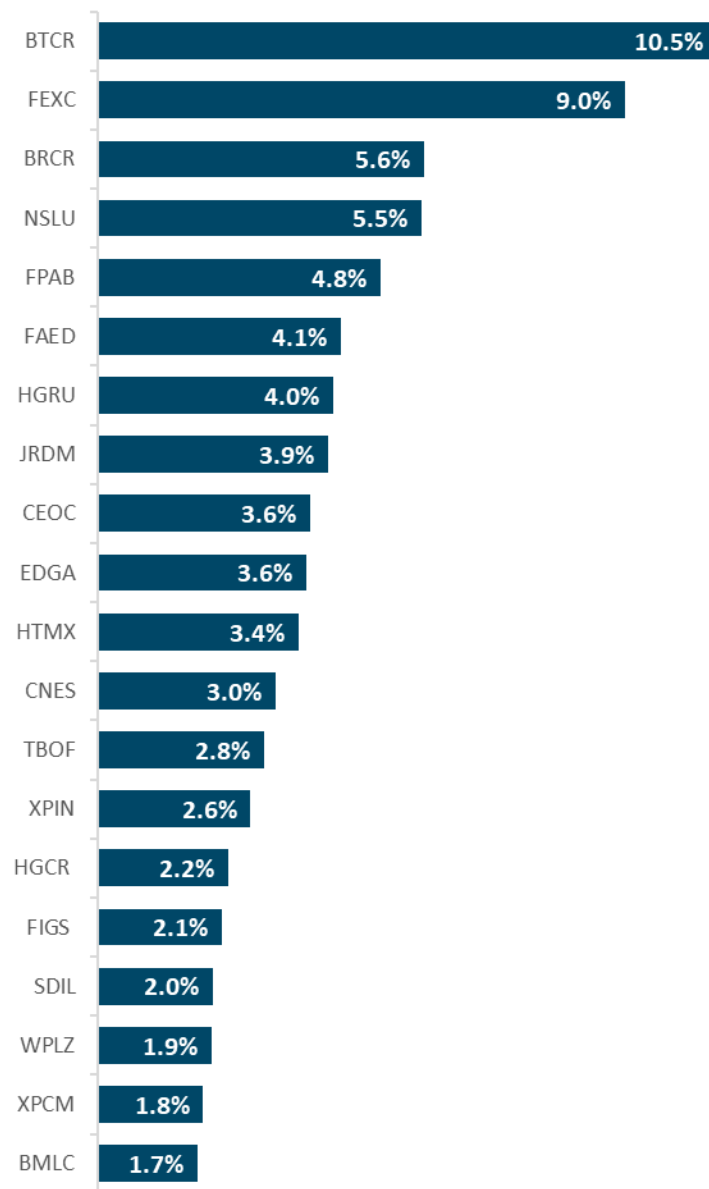
Composição da carteira

(% Total Ativos)



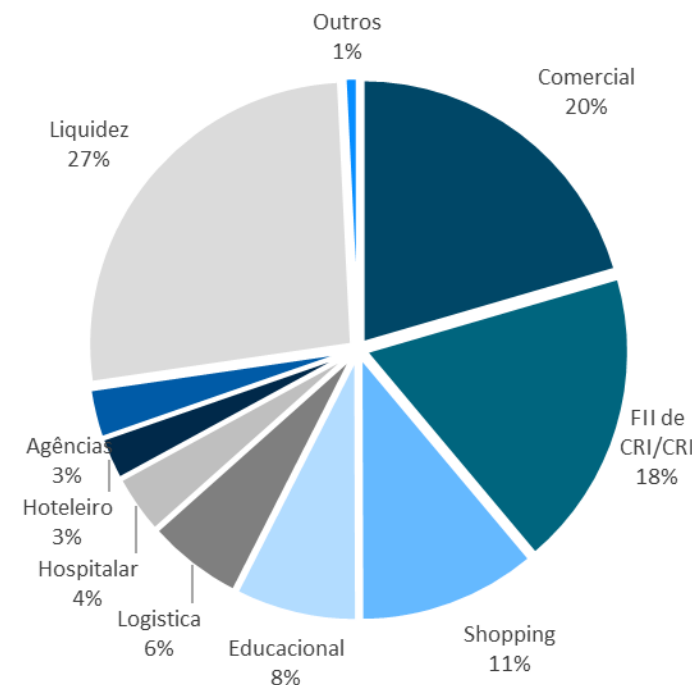
Top 20 FIIs na carteira

(% PL)¹



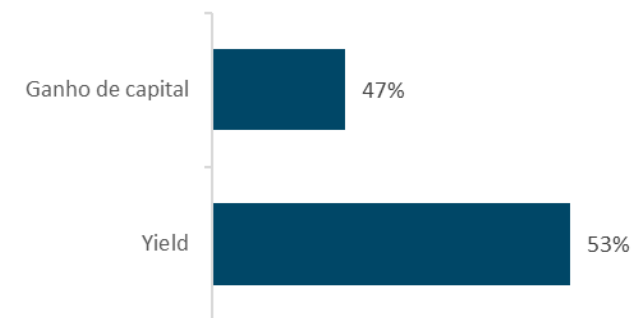
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Seção do Investidor

7ª emissão de cotas

Do volume captado em Janeiro/19, o BCFF destinou 61% desse valor em 15 diferentes FIs no decorrer do mês de Fevereiro.

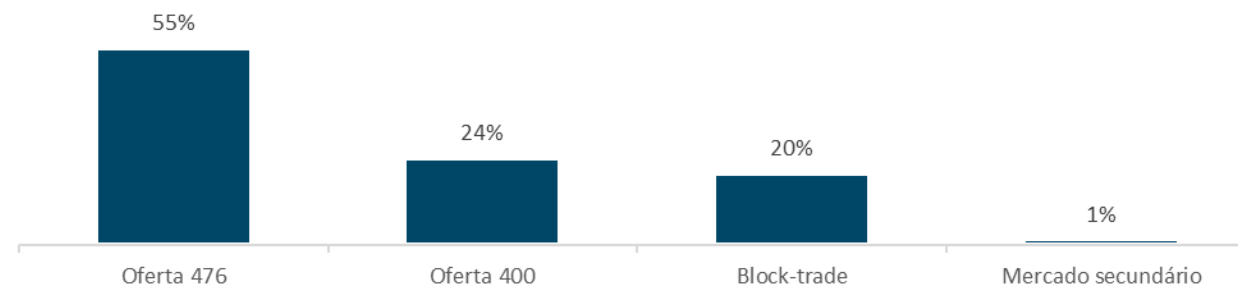
O BCFF encontra-se em fase de investimento, pretendendo alocar o capital com eficiência por meio das seguintes alternativas:

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

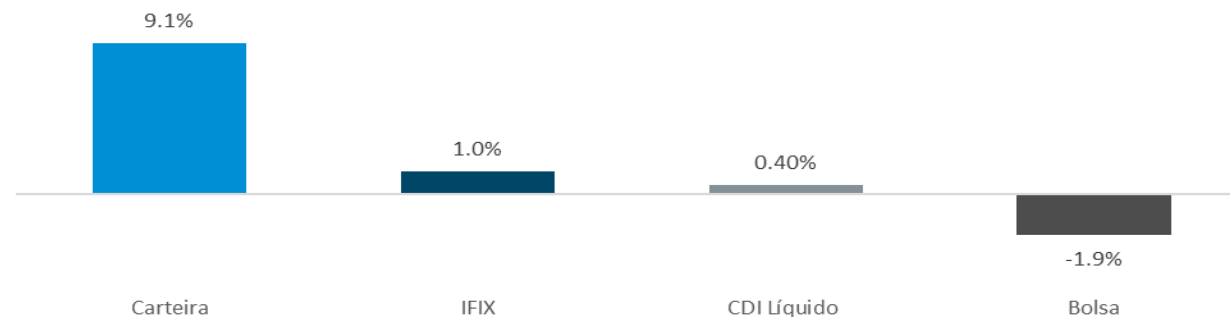
1 Volume: 61% do valor destinado em apenas 1 mês



2 Perfil de alocação: destaque para ofertas restritas

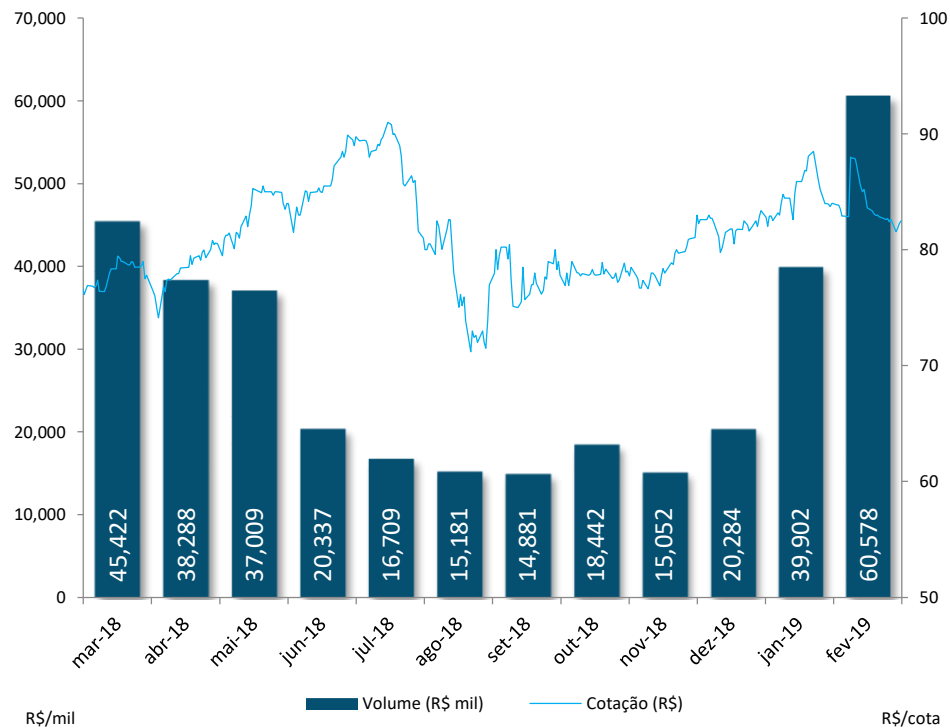


3 Rentabilidade carteira alocada 7ª emissão de cotas



Mercado de capitais

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade¹

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	-5,6%	-2,7%	6,0%	25,1%
IFIX	1,0%	3,5%	5,3%	20,0%
CDI Líquido ²	0,4%	0,9%	5,5%	13,5%
IBOV	-1,9%	8,8%	12,0%	43,4%

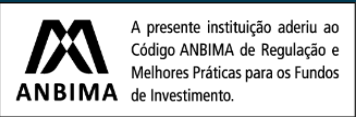
Notas:

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

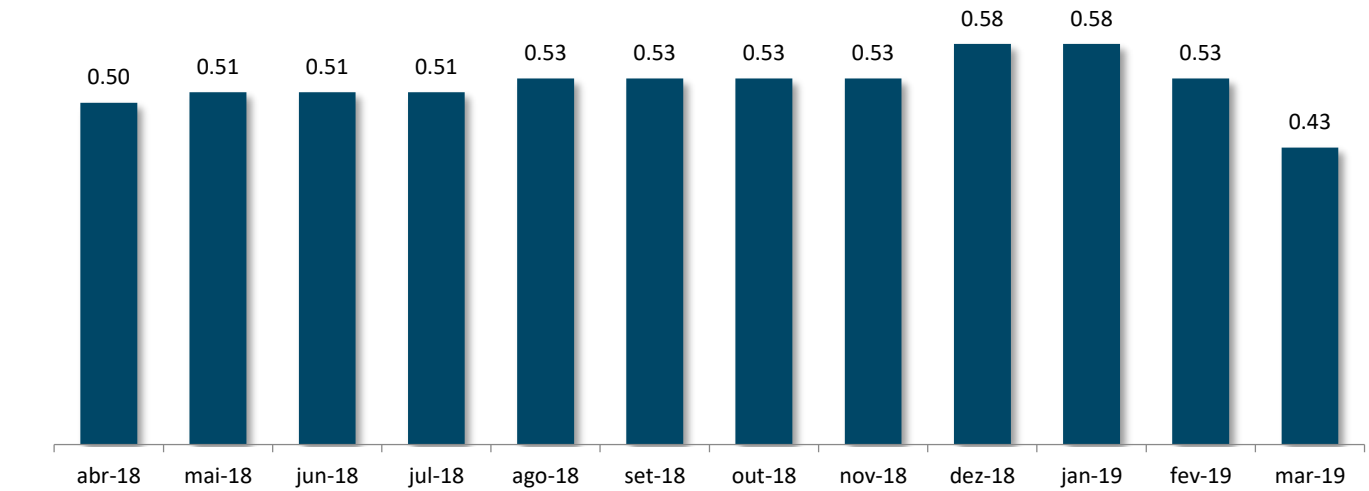
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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

	Ago-18	Set-18	Out-18	Nov-18	Dez-18	Jan-19	Feb-19
Receitas	4,192,914	3,593,526	4,089,169	3,890,118	4,271,506	4,563,655	4,622,197
Rendimentos FII	2,802,954	3,014,223	3,288,271	2,890,162	2,830,612	2,784,756	2,988,236
Receita de ganho de capital	1,096,940	380,440	564,999	698,304	1,254,212	1,591,197	566,275
Renda Fixa	72,484	104,239	103,134	179,284	155,346	206,231	1,021,532
CRI	220,536	94,624	132,766	122,367	31,336	(18,529)	46,153
Despesas do Fundo ⁱ	(569,716)	(572,211)	(557,725)	(606,386)	(601,949)	(643,073)	(877,018)
Despesas com IR	(171,820)	(89,309)	(126,077)	(202,074)	(255,717)	(332,719)	(179,829)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	(69,163)	-	-
Resultado Líquido	3,451,378	2,932,006	3,405,368	3,081,657	3,344,677	3,587,862	3,565,350

Histórico de Distribuição



R\$/cota