

Informações

Objeto e Perfil 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").

Início do Fundo

07/01/2010

Quantidade de Emissões

6

Gestora

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA.

Taxa de Gestão

1,10% a.a. sobre o patrimônio líquido*

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,15% a.a. sobre o valor de mercado do fundo

Taxa de Performance

20% do que exceder o maior entre: (I) IGP-M +3% a.s. (II) 4,5% a.s.

Cotistas

5.720 – Pré 6ª Emissão
6.766 – Pós 6ª Emissão

Patrimônio Líquido

R\$ 509.975.897,15

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 85,72

Cotas

5.949.361

*Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 28/04/2017, após a atingida a captação mínima da 6ª Emissão o desconto concedido de forma voluntária passou a vigorar de forma definitiva.

Nota do Gestor

No mês de junho o Fundo encerrou sua 6ª emissão de cotas com um montante captado de R\$122,2 mm, acima do proposto pela oferta. Do total, 34,45% foi exercido por direito de preferência e o restante a mercado. Após a emissão, a base de cotistas do Fundo saltou de 5.720 para 6.766¹ investidores e o patrimônio passou de aproximadamente R\$ 387,8 mm para R\$ 510,0 mm, um crescimento de 31,52%. Acrescentamos uma seção especial sobre a emissão no final do relatório com detalhes sobre captação e a aplicação dos recursos.

A distribuição de junho foi de R\$ 0,50 por cota, resultando em um Dividend Yield de 8,6% considerando a cota de fechamento do mês (R\$ 69,83). Adicionalmente, o fundo também distribuiu os rendimentos pro-rata referentes a cada um dos seis períodos de captação conforme tabela ao lado.

Tranches	Rend./Cota (R\$)
Tranche 1	1,2773
Tranche 2	0,9758
Tranche 3	0,7925
Tranche 4	0,5691
Tranche 5	0,3543
Tranche 6	0,1690

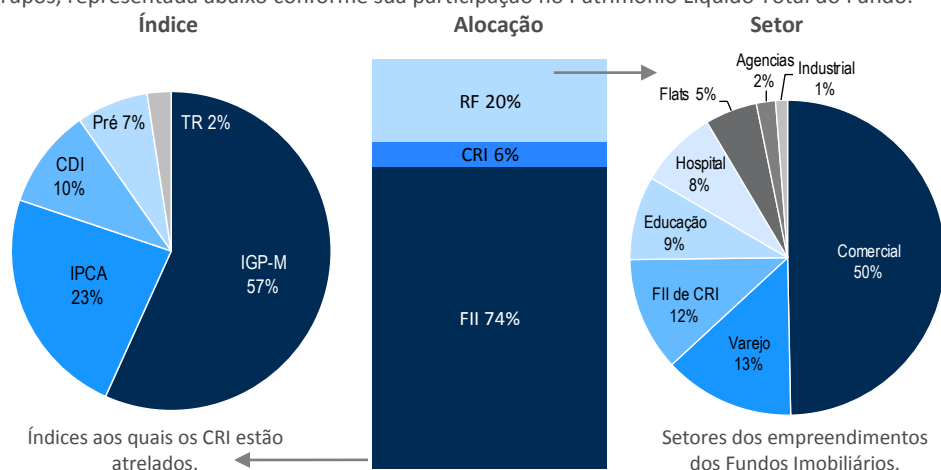
Giro e Rendimento

O aviso de encerramento da emissão ocorreu em 21 de junho e mesmo assim a cota do BCFF movimentou cerca de R\$7,7 milhões no mercado secundário naquele mês, enquanto a indústria de FII totalizou aproximadamente R\$ 583 milhões, o segundo valor mais elevado nos últimos 12 meses. O desempenho dos rendimentos do Fundo permaneceu estável face ao mês anterior, influenciado principalmente pela contração do IGPM nos últimos meses, que afetou diretamente o rendimento dos investimentos em CRIs (6% da carteira) e FII de CRI (8% da carteira), lembrando que o atual nível do IGP-M representa o menor valor semestral desde o início da divulgação do índice datado de 1989. Além da inflação, alguns motivos que tem contribuído para a repressão da distribuição são (i) a vacância observada em alguns ativos dos FIIs investidos (p. ex. TBOF, CNES, BRCR e HGRE), (ii) os períodos de carência concedidas em alguns contratos de locação (p. ex. BRCR e CEOC) e (iii) as inadimplências parciais ou descontos temporários observados (p. ex. NSLU, EDGA e FAED), entre outros.

A gestora olha com uma perspectiva positiva o desempenho do Fundo, não só pela aproximação da maturação de ativos já investidas, com destaque para HTMX e CEOC dentre outros, mas também pela aplicação do restante do montante captado em ativos com bons rendimentos e boas perspectivas de valorização, em complemento à atual carteira investida.

Composição da Carteira – Competência: Junho/2017

No final do mês, 74% do capital integralizado do Fundo estava investido em Fundos Imobiliários, 6% em CRI e 20% em ativos de Renda Fixa, principalmente em decorrência da recente emissão. A carteira de CRI está aplicada em papéis com pagamento de juros mensal, atrelados a diferentes índices (IGP-M, IPCA, CDI e TR) ou pré-fixados. A carteira de FIIs encontra-se diversificada em oito grupos, representada abaixo conforme sua participação no Patrimônio Líquido Total do Fundo.



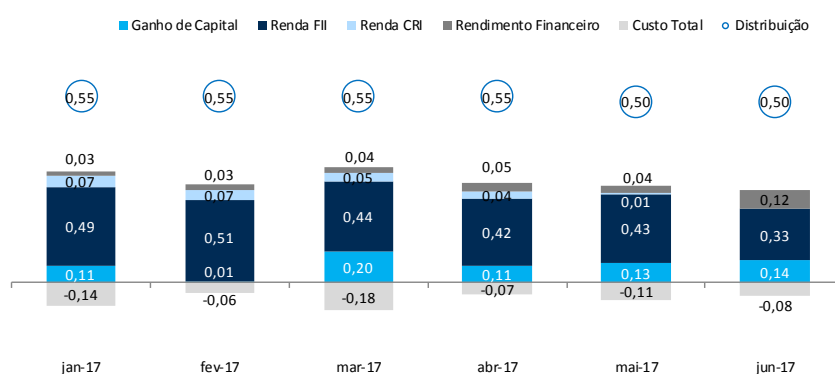
¹ Base de Cotistas após a integralização das cotas da 6ª Emissão que ocorreu na distribuição de rendimentos divulgada no dia 07/07/2017.

Demonstração Consolidada de Resultados

	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17	jun-17
Receitas	2.926.125	2.581.895	3.056.589	2.627.493	3.079.496	3.439.452
Rendimentos FII	2.070.403	2.133.135	1.837.995	1.778.340	1.811.875	1.936.113
Receita de ganho de capital	454.748	34.400	840.522	448.335	533.918	817.494
Renda Fixa	109.709	129.783	156.242	224.485	697.318	706.784
CRI	291.265	284.578	221.831	176.333	36.385	20.939
Despesas	(414.059)	(454.041)	(595.124)	(453.909)	(453.821)	(593.843)
Resultado Líquido	2.512.066	2.127.854	2.461.466	2.173.584	2.625.674	2.845.610

Rentabilidade do Fundo²

A renda distribuída reflete a composição do rendimento dos papéis (FII, CRI e Renda Fixa) e do ganho ou perda de capital na venda de ativos. Enquanto os rendimentos sofrem uma forte influência da inflação sobre os CRI, trazendo flutuações, a parcela de capital deve apresentar, nos próximos meses, oscilações conforme a estratégia de giro de cotas adotada para o período.

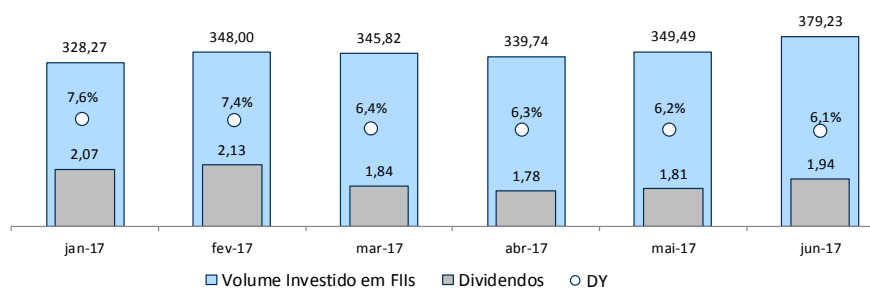


Rentabilidade FIIs Investidos³ (R\$mm)

Ao lado está representada a rentabilidade da carteira de FIIs investidos pelo Fundo.

O volume varia mensalmente de acordo com a valorização das cotas investidas, assim como pela realocação do portfólio.

O dividendo oscila conforme as distribuições de rendimento realizadas pelos FIIs investidos, e, por fim, o Dividend Yield (DY) anualizado representa a evolução do rendimento considerando todos os ativos desta classe.



² O aumento do rendimento financeiro decorre do volume financeiro captado com a 6ª emissão de cotas do fundo investido em aplicações de renda fixa.

³ Valores não consideram o capital da 6ª emissão já investidos em cotas de Fundo Imobiliários.

Distribuição

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.

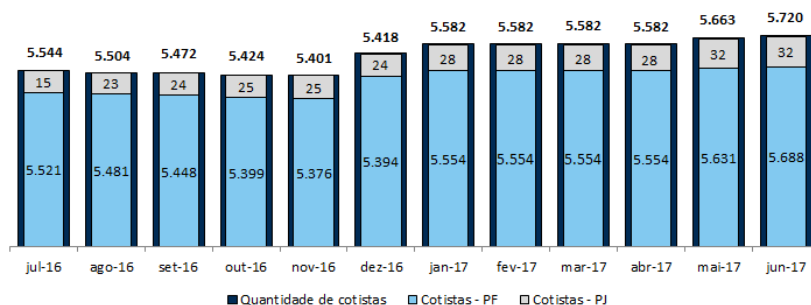
Data base: 07/07/2017

Data de pagamento: 14/07/2017

Rendimento: R\$ 0,5000

Mês de referência: Junho

Cotistas⁴



Mercado Secundário

As cotas do BTG Pactual Fundo de Fundos (BCFF11B) são negociadas na BM&F Bovespa desde julho/2010.

Em junho a movimentação de cotas do BCFF no mercado secundário foi de R\$ 7,7 mm, mantendo o FII entre os mais movimentados da indústria.

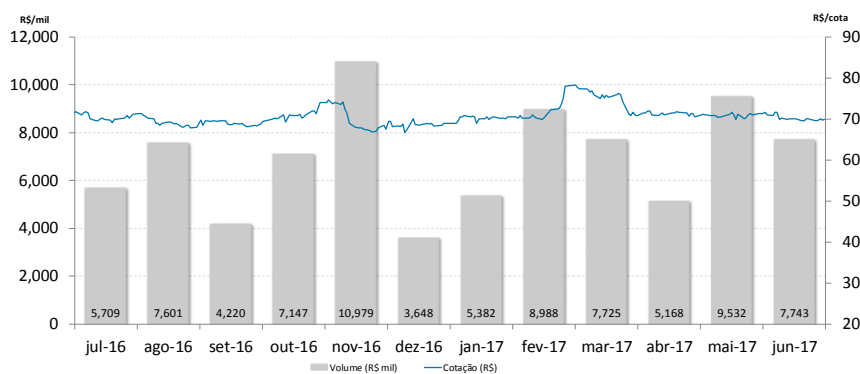
Negociação em junho

Cotas negociadas: 110.160

Cotação de fechamento: R\$ 69,83

Volume: R\$ 7.743.112

Evolução da cota nos últimos 12 meses



Fonte: Economática

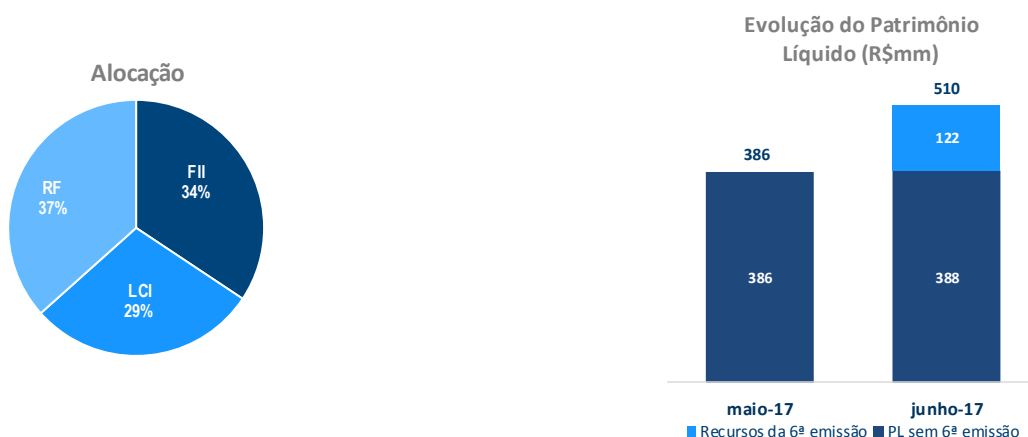
Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

⁴ Número de cotistas antes da 6ª Emissão de cotas

Apêndice da 6ª emissão de cotas

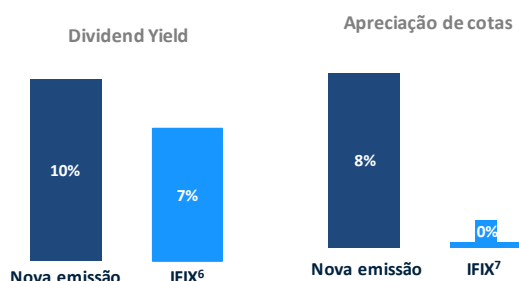
Sumário

No dia 21/06/2017, o fundo encerrou a sua 6ª oferta pública de distribuição primária de cotas com um volume captado de R\$ 122,2mm, tendo o seu patrimônio líquido aumentado 31,5%. O montante captado encontra-se investido conforme gráfico abaixo, juntamente com a evolução do PL.



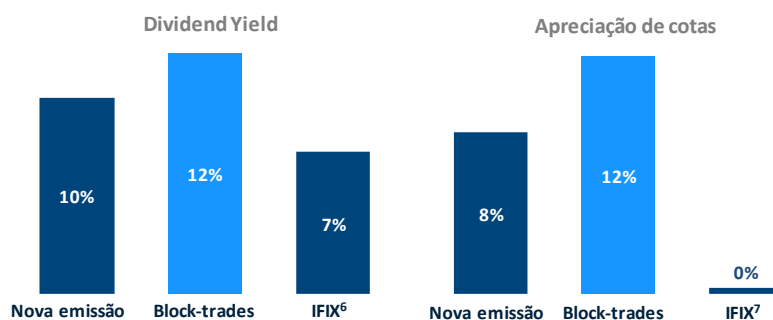
Investimentos

Ao final de junho, do total captado (R\$ 122,2mm) o Fundo já tinha aplicado R\$ 42 mm em cotas de 10 Fundos de Investimento Imobiliário a um dividend yield próximo de 10%, valor superior ao DY médio das cotas que integram o índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) em aproximadamente 300 bps. Em termos de apreciação de cotas, até o final de junho o montante investido em FIIs observou uma valorização de mais de 8% face à valorização das cotas dos FII que compõem o IFIX, que por sua vez permaneceram em patamar estável.



Block-trades⁵

Até final do mês de junho, o fundo havia investido cerca de R\$ 28mm por meio de operações em bloco pré-negociadas com a contraparte, representando 67% do montante investido em FIIs. Considerando apenas o montante investido em block-trades, o FII obteve uma dividend yield superior a 12% e uma apreciação no valor das cotas de 12,3%. IFIX⁶



⁵ Operações com volumes relevantes pré negociadas com uma contraparte.

⁶ Dividend Yield da média ponderada dos fundos que compõem o IFIX.

⁷ Apreciação de cotas da média ponderada dos fundos que compõem o IFIX.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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