

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

7.948

Patrimônio Líquido

R\$ 519.140.798,68

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 87,26

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

O FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários (BCFF) distribuiu R\$0,51 por cota no mês de dezembro, resultando em um Dividend Yield de 7,8% considerando a cota de fechamento do mês de dezembro 2017 (R\$78,45). No mercado secundário, a cota do BCFF permaneceu com uma elevada liquidez ao movimentar aproximadamente R\$23,8 milhões, ficando na 7ª posição em termos de liquidez na Indústria de FIIs no mês. Adicionalmente, destacamos que no ano de 2017 o BCFF apresentou um retorno de 25.7% (vs IFIX 19.4% e CDI Líquido de 8.4%).

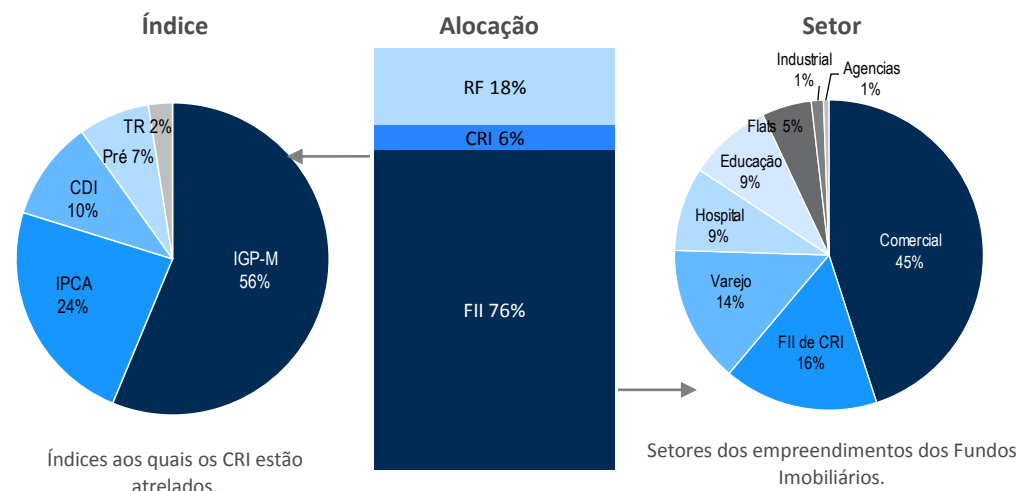
No mês de dezembro, o BCFF comunicou em fato relevante o recebimento de R\$ 4.2mm referentes à devolução de 40 de um total de 45 processos de restituição de imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de fundos de investimento imobiliário, processos esses solicitados em 25/06/2015, e corrigidos à Selic. No entanto, como a decisão, na qual foi declarada a referida restituição, ainda pode ser objeto de revisão pelas autoridades fiscais, o valor recebido será retido pelo Fundo e alocado em ativos de maior liquidez até o parecer final da Receita Federal.

Quanto ao rendimento do BCFF de dezembro, o mesmo continua sendo impactado pelos baixos níveis do IGPM observados nos últimos meses, o que afeta diretamente o rendimento dos investimentos em CRIs e FII de CRI. Além da inflação, (i) a sentença transitada em julgado contra o JRDM, (ii) a vacância em fundos, como o BRGR, CNES e TBOF, (iii) inadimplências/descontos, especialmente no EDGA e NSLU e (iv) estratégias em recuperação como o WPLZ, contribuem para uma distribuição mensal do BCFF abaixo do seu potencial. No entanto, no mês de dezembro como ponto positivo observamos um aumento superior a 10% na receita de FIIs quando comparado com o mês anterior, que é em parte justificado por um aumento da receita proveniente do HMX (5% do PL) em 126%, estratégia que começa a sinalizar os primeiros sinais de recuperação.

Complementarmente, vale ressaltar que o fundo passou a publicar o [relatório trimestral](#) com o intuito de apresentar uma visão detalhada sobre a carteira do Fundo, bem como a visão da gestão para o futuro do BCFF.

Composição da Carteira – Competência: dezembro/2017

No final do mês, 76% do capital integralizado do Fundo estava investido em Fundos Imobiliários, 6% em CRI e 18% 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.



Giro e Rendimentos

Ao longo do mês de dezembro, o Fundo movimentou aproximadamente R\$ 20mm no mercado secundário procurando manter o ritmo de alocação dos recursos captados em sua 6ª emissão de cotas. Com relação às aquisições, o BCFF aumentou a exposição em 7 FIIs diferentes, valendo destacar a alocação de R\$8mm em ofertas primárias de Shoppings. Quanto às vendas, destacamos a redução da exposição em AEFI e HGRE, ambas com ganho de capital.

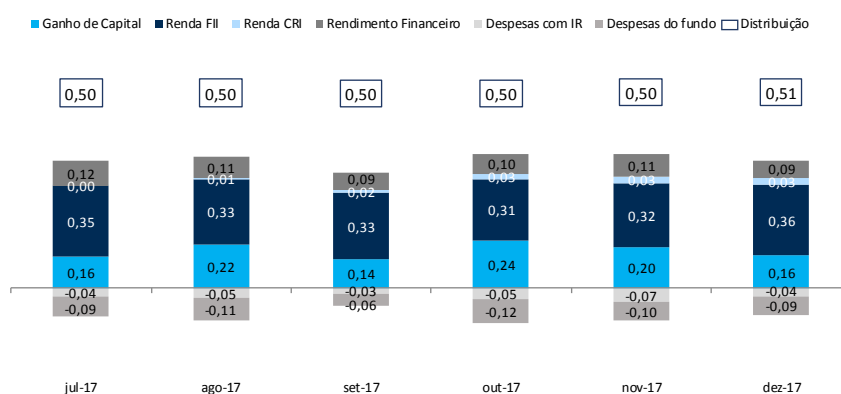
Demonstração Consolidada de Resultados

	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Receitas	3.796.549	3.925.545	3.456.019	3.995.609	3.983.801	3.821.531
Rendimentos FII	2.084.060	1.950.201	1.978.032	1.861.881	1.928.400	2.122.414,8
Receita de ganho de capital	950.466	1.301.001	861.044	1.401.577	1.216.392	967.174,1
Renda Fixa	742.923	642.791	509.514	580.424	651.296	532.478,4
CRI	19.101	31.553	107.429	151.727	187.711	199.463,4
Despesas do Fundo ⁱ	(556.636)	(561.051)	(430.051)	(582.762)	(572.026)	(742.342)
Despesas com IR	(265.242)	(287.431)	(181.809)	(319.079)	(410.364)	(258.754)
Resultado Líquido	2.974.671	3.077.063	2.844.159	3.093.768	3.001.411	2.820.435

ⁱ Está incluso nas Despesas do Fundo o valor referente a Reserva de contingência. No mês de dezembro/2017 a reserva de contingência estava em R\$274,205.50

Rentabilidade do Fundo

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.

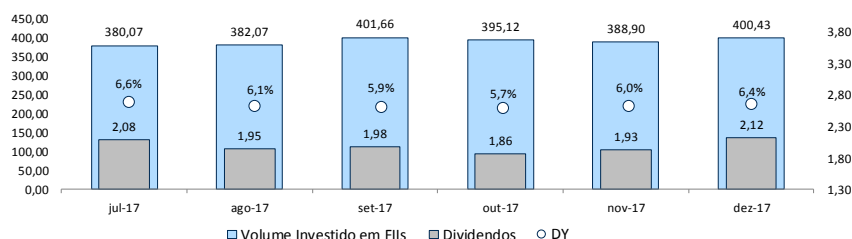


Rentabilidade FIIs Investidos (R\$mm)

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.



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.

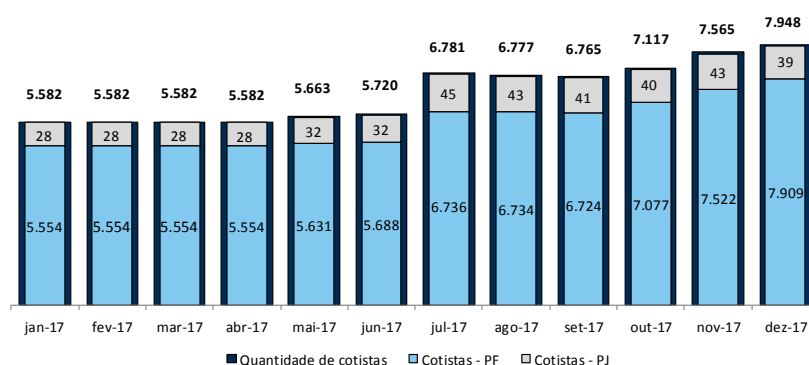
Data base: 08/01/2018

Data de pagamento: 15/01/2018

Rendimento: R\$ 0,51

Mês de referência: dezembro

Cotistas



Mercado Secundário

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

Negociação no mês de dezembro

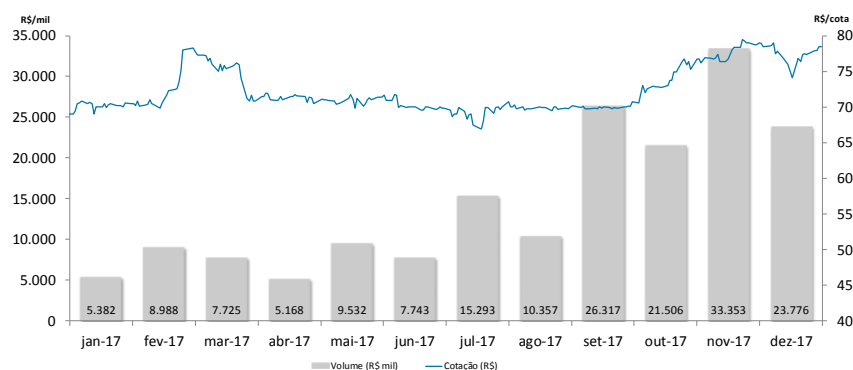
Cotas negociadas: 307.591

Cotação de fechamento: R\$ 78,45

Volume: R\$ 23.776.269

Fonte: Economática

Evolução da cota nos últimos 12 meses



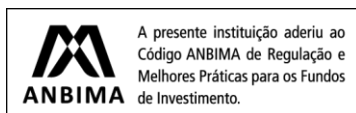
Glossário

- **JRDM:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BM JARDIM SUL - FII
- **BRCR:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
- **CNES:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII CENESP
- **TBOF:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII TB OFFICE
- **EDGA:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA
- **NSLU:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES
- **HTMX:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII HOTEL MAXINVEST
- **WPLZ:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII SHOPPING WEST PLAZA
- **CEOC:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

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



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.