

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 total de ativos

Taxa de Performance

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

Cotistas

13.461

Patrimônio Líquido

R\$ 537.339.249,71

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 90,32

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

Em março, o FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários (BCFF) distribuiu R\$ 0,50/cota, o que representa um Dividend Yield de 6,9% a.a., considerando a cota de fechamento do mês (R\$ 86,00). O Fundo apresenta uma performance de 13,3% em 2018 (vs IFIX 5,9% e CDI Líquido de 1,3%), tendo obtido no mês de março uma rentabilidade de 5,1% (vs IFIX 2,0% e CDI Líquido de 0,5%). No mercado secundário, (i) o volume médio negociado por dia voltou a permanecer em patamares elevados com R\$ 2,2mm e a (ii) pulverização da base de cotistas segue aumento de mês para mês, tendo alcançado o máximo histórico de 13.461 cotistas em março (+46% face a Dez./17). Adicionalmente, destaque para o retorno ajustado pelo risco (Sharpe ratio) na janela de 6 meses do BCFF, uma vez que ocupa a 1ª posição entre todos o FIIs líquidos no mercado.

Nos últimos meses verificamos um progressivo aumento das receitas recorrentes do BCFF. No entanto, essa tendência foi revertida momentaneamente no mês março em função de alocações em ofertas primárias de FIIs que acabaram, como esperado, não pagando rendimentos no decorrer do mês. Neste âmbito, vale destacar que estas alocações se mostram benéficas para o BCFF na medida em que esperam não só gerar ganho de capital, bem como obter um dividend yield de 8,7%. Adicionalmente, o rendimento do BCFF continua com potencial de crescimento fruto (i) da vacância e carência em fundos como o TBOF, (ii) de pontuais inadimplências e desconto, especialmente em EDGA e NSLU, (iii) de estratégias em recuperação como o WPLZ e (iv) do recente fato relevante do BRCC (5,4% do PL) que deverá aumentar o seu FFO recorrente, isto excluindo a distribuição de ganho de capital resultante da venda de alguns dos seus ativos o que também deverá beneficiar o rendimento do BCFF.

Complementarmente, ressaltamos que o fundo publicou o relatório trimestral referente ao 4T17 com uma visão detalha sobre a carteira do Fundo, bem como a visão da gestão para o futuro do BCFF ([Informe 4º Tri/2017](#)).

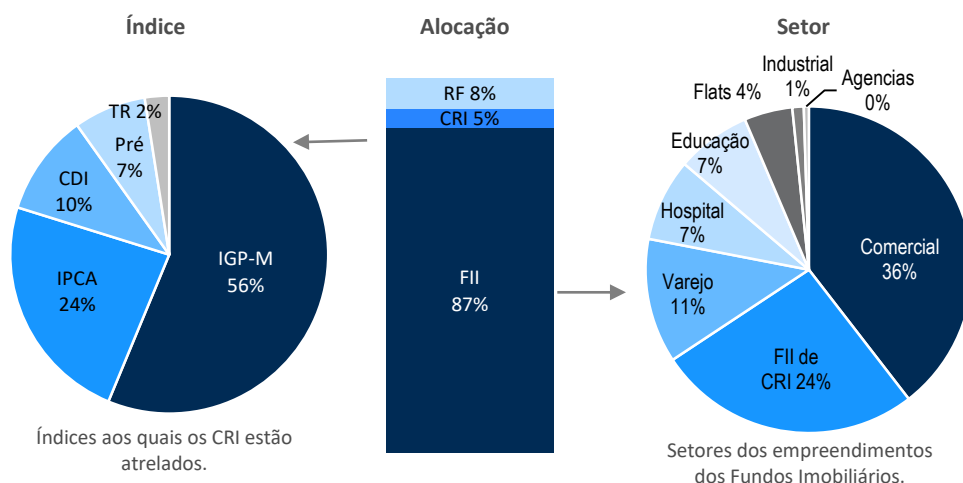
Giro e Rendimentos

No nível das alocações, em conformidade com a estratégia de investimento em Fundos de CRI, que visa maximização de rendimento do BCFF, previsibilidade de fluxo e pouca volatilidade da cota investida, foram alocados em março R\$ 50mm em uma estratégia de FII de CRI High Grade com um dividend yield esperado de 8,6% líquido de taxas. Essa alocação não contou com custos de distribuição, e o Fundo investido não cobrará taxa de administração ou gestão até ultrapassar 75% de alocação em ativos. Adicionalmente, o BCFF irá investir em duas estratégias exclusivas de lajes comerciais, sendo uma com dividend yield esperado de 7,8%, e outra em ativos de renda urbana com dividend yield esperado de 8,6%. Com os recentes investimentos, o BCFF deve ficar com 3% de caixa livre, frente ao patrimônio.

Com relação às vendas, destaque para a realização de parte da posição em FIGS, Fundo com a maior rentabilidade do mercado de FIIs nos últimos 12 meses.

Composição da Carteira – Competência Março/2018

No final do mês, 87% do capital integralizado do Fundo estava investido em Fundos Imobiliários, 5% em CRI e 8% em ativos de Renda Fixa. 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 FIs encontra-se diversificada em oito grupos, representada abaixo conforme sua participação no Patrimônio Líquido Total do Fundo.



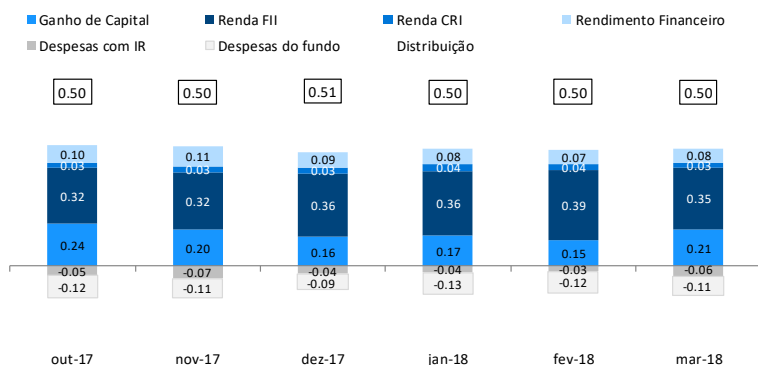
Demonstração Consolidada de Resultados

	Out/17	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18
Receitas	3.995.609	3.983.801	3.821.531	3.917.136	3.828.956	3.939.838
Rendimentos FII	1.861.881	1.928.400	2.122.414,8	2.158.594	2.313.703	2.055.280
Receita de ganho de capital	1.401.577	1.216.392	967.174,1	1.010.410	874.256	1.235.618
Renda Fixa	580.424	651.296	532.478,4	500.569	404.367	487.515
CRI	151.727	187.711	199.463,4	247.563	236.632	161.425
Despesas do Fundo ⁱ	(582.762)	(572.026)	(742.342)	(575.470)	(594.895)	(669.292)
Despesas com IR	(319.079)	(410.364)	(258.754)	(211.007)	(176.902)	(348.297)
Resultado Líquido	3.093.768	3.001.411	2.820.435	3.130.659	3.057.159	2.922.249

ⁱ Está incluso nas Despesas do Fundo o valor referente a Reserva de contingência. No mês de Março/2018 a reserva de contingência estava em R\$274,205.50

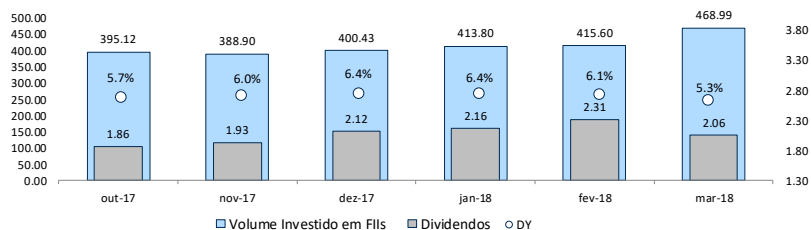
Rentabilidade do Fundo

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.



Rentabilidade¹ 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.



¹Para o cálculo da rentabilidade foi considerada a receita bruta dos FIIs investidos.

Rentabilidade FIIs Investidos (R\$mm)

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.

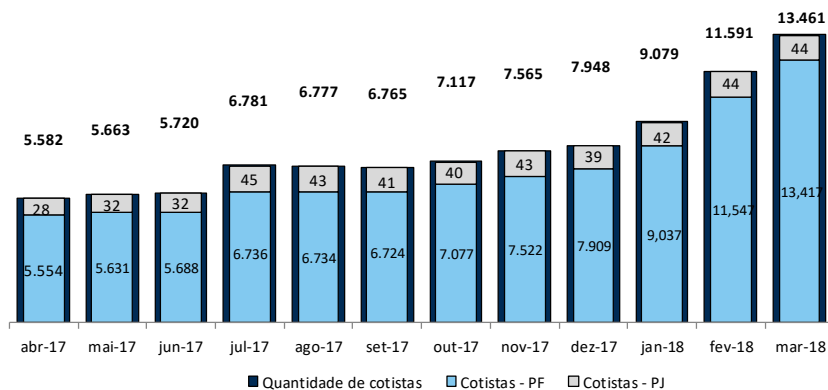
Data base: 06/04/2018

Data de pagamento: 13/04/2018

Rendimento: R\$ 0,50

Mês de referência: Março

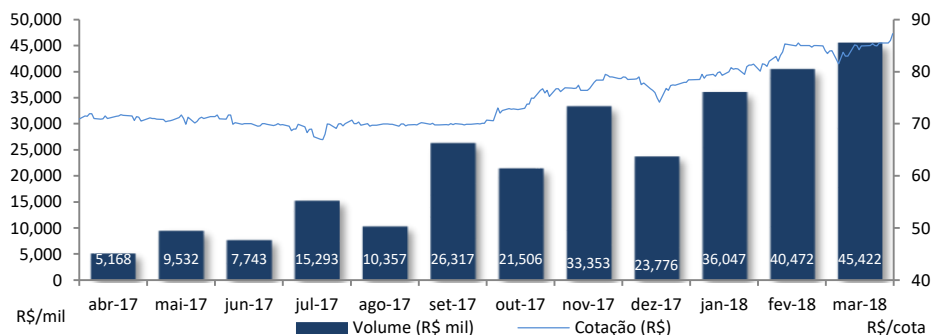
Cotistas



Mercado Secundário

As cotas do BTG Pactual Fundo de Fundos (BCFF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 537.991
Cotação de fechamento: R\$ 87,25
Volume: R\$ 45.421.522
Mês de referência: Março



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

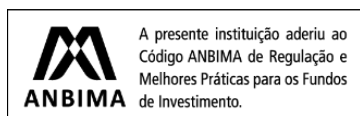
Glossário

- **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
- **FIGS:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII
- **AEFI:** AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
- **HGRE:** CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
- **FEXC:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI

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, consequentemente, 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.