



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

Relatório Mensal
Setembro 2018



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 05/10/2018 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 15/10/2018 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: setembro/2018

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: 6

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: 5.949.361

Mensagem aos Investidores

Retorno:

Em setembro/18, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, sendo equivalente a um *dividend yield* de 8,2% (133% do CDI líquido¹) com base na cota de fechamento do mês de R\$ 77,4/cota. Em termos de rentabilidade, o Fundo apresentou um retorno de 0,1% (vs IFIX -0,2%) e nos últimos 12 meses um retorno de 17,3% (vs IFIX -3,9%), figurando como o 3º FII do IFIX com maior rentabilidade na mesma janela.

Mercado:

A incerteza com as eleições presidenciais contribuíram para o aumento dos juros futuros, bem como para um desempenho negativo do IFIX desde Abril/18. Contudo, acreditamos que o candidato eleito, independentemente do partido, vai ser comprometido em menor ou maior dimensão com uma agenda reformista o que permitirá alguns anos de crescimento do PIB e do mercado imobiliário.

Num ambiente de elevada volatilidade e incerteza, onde aparecem as oportunidades de investimento mais interessantes, gostamos sempre de fazer uma análise fundamentalista do mercado e aproveitamos para mencionar que estamos “cautelosamente otimistas” (proteção da carteira com uma exposição de 30% em FIIs de CRI ou CRI) com (i) melhoria das expectativas dos fundamentos do mercado imobiliário, em especial em lajes comerciais em São Paulo, e (ii) um patamar de juros abaixo dos dois dígitos, o que se mostra atrativo para a valorização do mercado de FIIs.

Valor de
Mercado

460,3

(R\$ milhões)

Valor de
Mercado

77,4

(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial

81,0

(R\$ /cota)

Rendimento

0,53

(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*

8,2%

(a.a)

Retorno em

17,3%

12 meses

Investidores

16.715

Volume
negociado

14,9

(R\$ milhões)
no mês

Deságio

4,4%

(mercado vs
patrimonial)

Data base: 28/09/2018

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%

Resultado

Nos últimos meses o Fundo registrou um aumento expressivo do rendimento recorrente, tendo obtido um rendimento sem ganho de capital de R\$ 0,45/cota, o que representa um aumento de 30% face ao último relatório gerencial publicado.

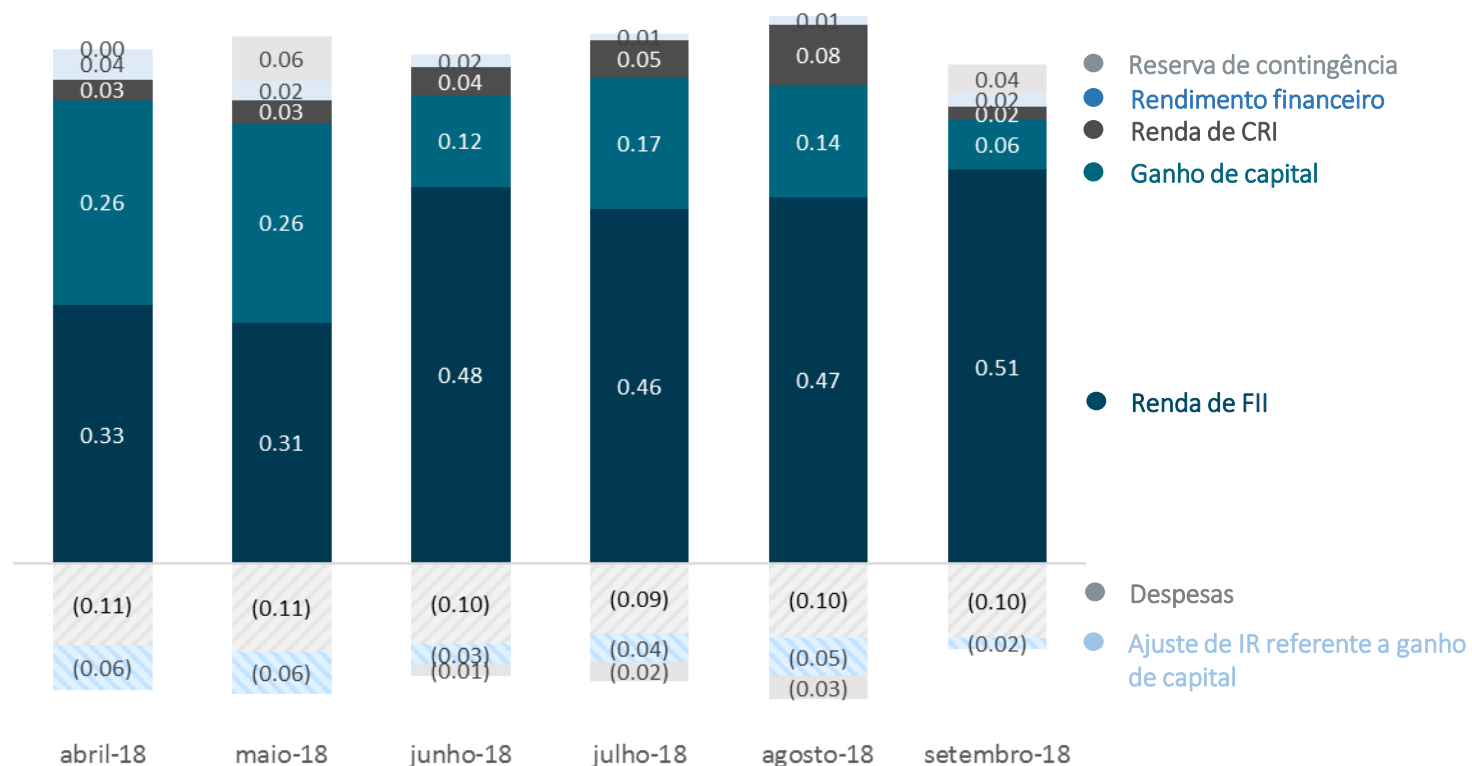
No mês de setembro/18 a parcela de ganho de capital representou 12% do valor de provento distribuído.

Como destaques de rendimentos do mês tivemos o FEXC (9,7% do PL), posição montada no ano passado quando o IGP-M estava negativo e que apresentou um *dividend yield* anualizado de 11,7% com base no fechamento do mês. O FEXC aparece como o 4º FII de maior rentabilidade em 12 meses.

Adicionalmente, acreditamos que o impacto dos fatos relevantes anunciados pelos FIIs investidos pelo o BCFF permitiram destravar valores significativos de rendimentos extraordinários para os cotistas no curto/médio prazo (+R\$ 0,84/cota).

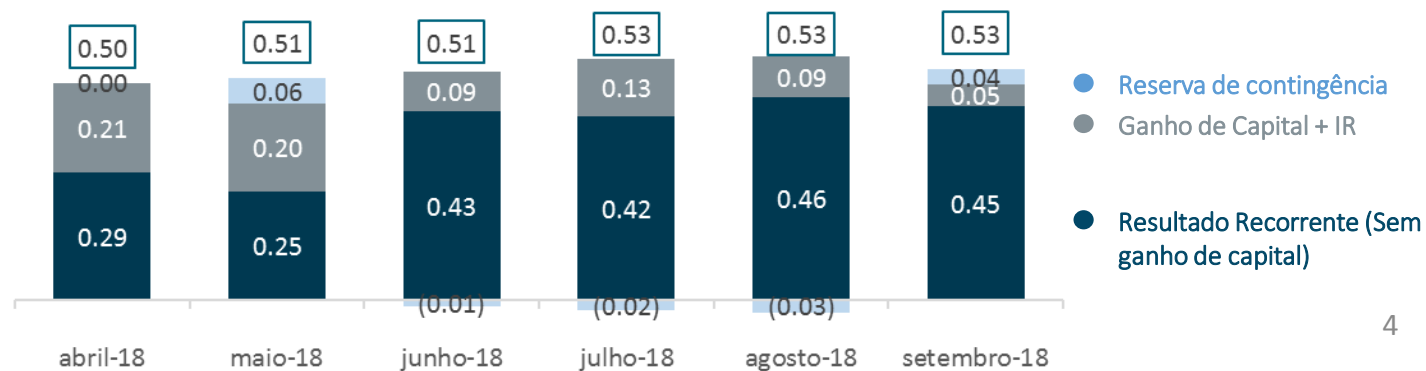
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



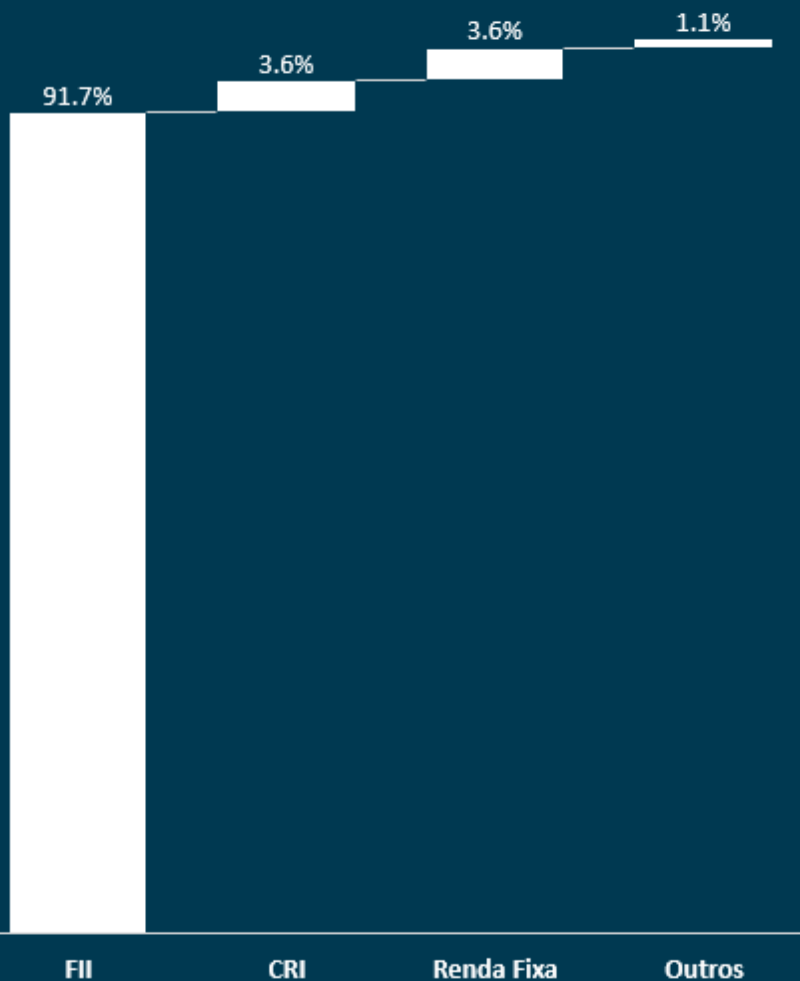
Rendimentos

(R\$/cota)



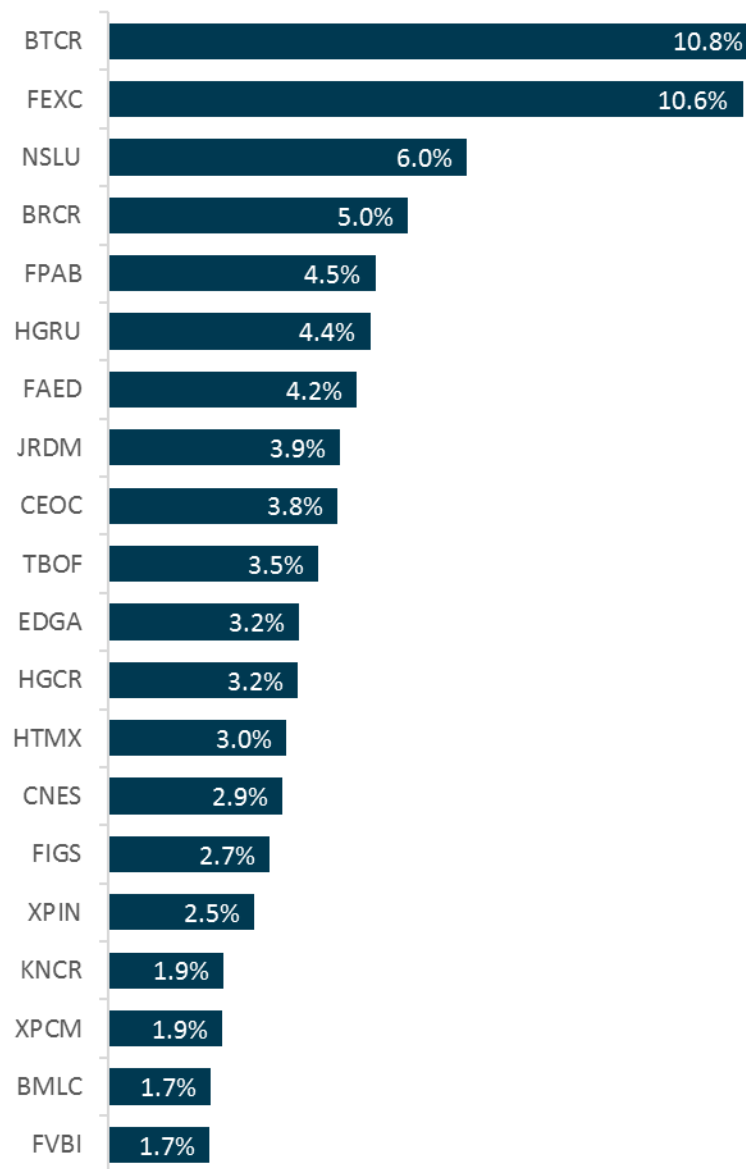
Composição da carteira

(% Total Ativos)



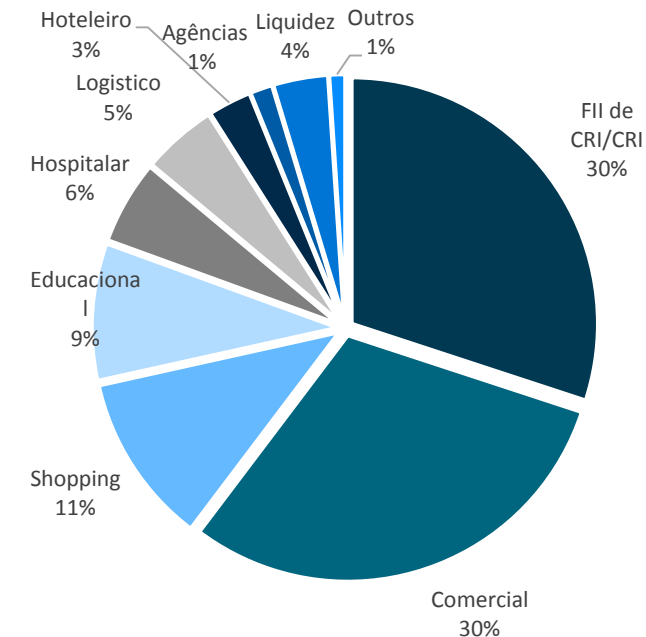
Top 20 FIIs na carteira

(% PL)¹



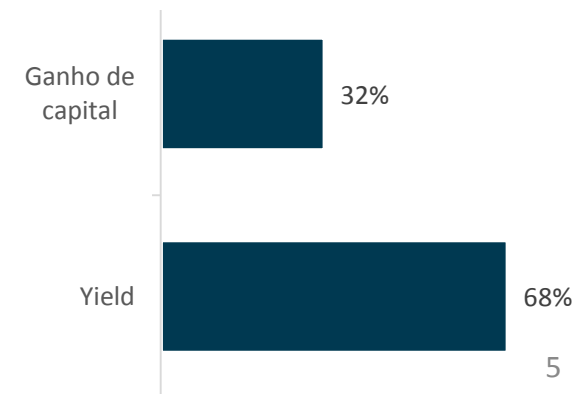
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Notas:
 1-Carteira apresentada com 3 meses de defasagem
 2 – Os FIIs BTCR e FEXC estão desenquadrados passivamente

Estratégia

1 Preservar capital para o investidor

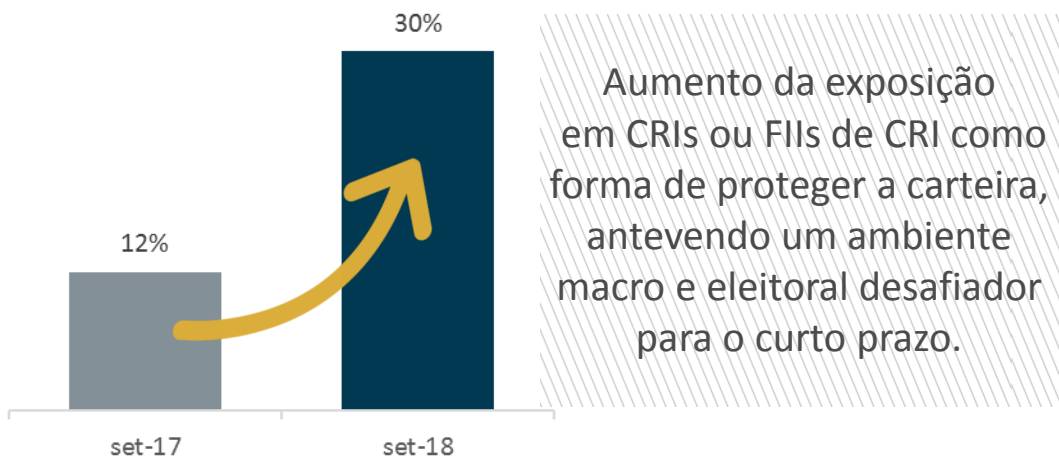
- Fruto do ambiente macro desafiador, o Fundo alocou 30% da carteira em estratégias de CRI ou FIIs de CRI, procurando menor volatilidade e maior previsibilidade para a carteira.
- Os FIIs de CRI mostraram-se ativos atrativos fruto da sua previsibilidade e alto *yield*. Adicionalmente, têm sido positivamente beneficiados pela inflação dos meses anteriores.

2 Destruar rendimentos

- Ao longo dos últimos meses foram destravados diversos rendimentos que devem vir a contribuir positivamente para o rendimento do Fundo nos próximos meses.
- Pelo menos R\$ 0,84/cota (1,87X rendimento recorrente) para distribuir para os cotistas.

1 – Preservar capital

Exposição a CRIs



2 – Gatilhos de rendimento

Investimento	Ticker	Motivo	R\$/Cota
BC Fund	BRCR11	Venda de ativos	0,66
Água Branca	FPAB11	Resultado ação de cobrança RMG	0,09
Galeria	EDGA11	Pagamento inadimplência	0,04
CRI BMG	n/a	Multa de pre-pagamento	0,03
Jardim Sul	JRDM11	Recebimento seguradora	0,01
Total			0,84

Seção do Investidor

FII BTCR

Tese de investimento

Antevendo uma eleição incerta e, conseqüentemente, um aumento da volatilidade no mercado procuramos proteger o capital para os nossos investidores.

Com ativismo estruturamos uma oferta restrita (uma das vantagens de ser um FoF de grande porte) para formar uma carteira de CRIs High Grade e com *yields* atrativos que listamos para negociação no decorrer do mês de setembro/18.

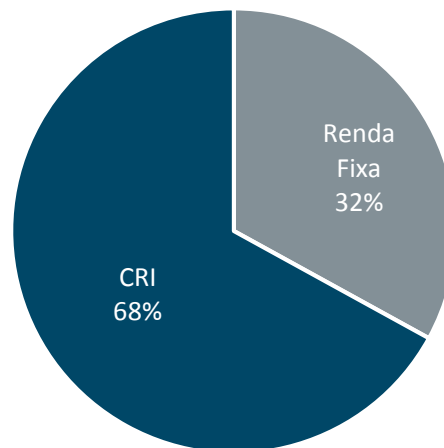
Carteira

- CRI WTC – 22%
- CRI BB Mapfre – 15%
- CRI Rede D’Or – 18%
- CRI Helbor – 15%
- CRI JCC Iguatemi – 17%
- CRI Airport Town - 13%

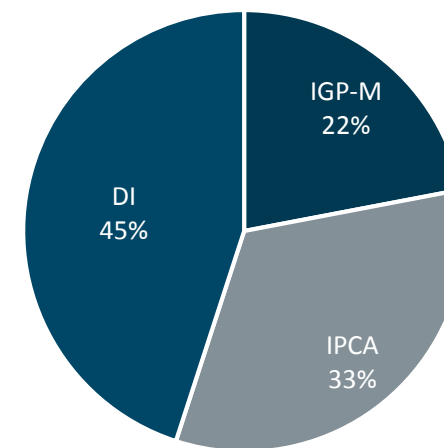
Fundamentos

- Oferta ICVM 476 estruturada pelo BCFF com outros investidores institucionais (R\$ 68mm PL)
- 68% alocação em 6 diferentes CRIs
- Dividend Yield atual dos CRIs: 10,8%
- Portfólio de CRI High Grade que não está cobrando taxa de gestão ou de administração
- Ausência de custos de distribuição ou colocação (otimização para o cotista do BCFF)
- Fundos de CRI negociam na média com ágio (potencial ganho de capital para o BCFF)
- Lâmina do FII: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=32710>

Alocação do Portfolio

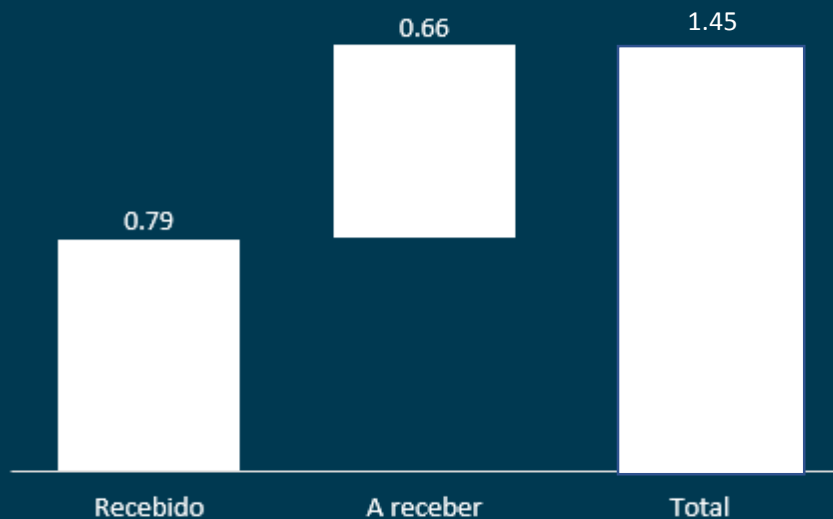


Indexador



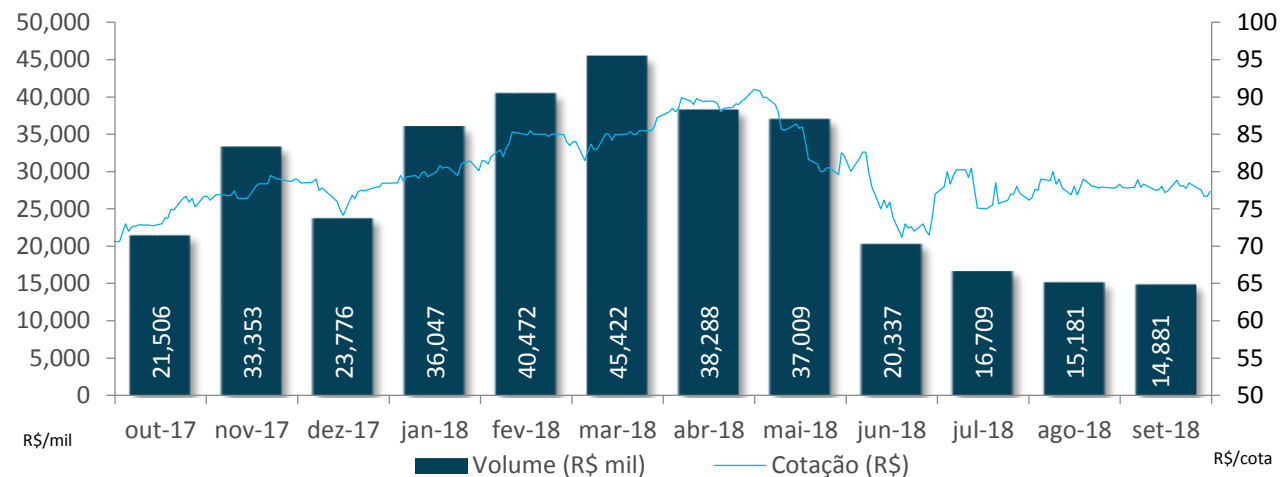
Restituição do imposto de renda

(R\$/cota)²



- O BCFF conseguiu, até ao momento, a restituição parcial do imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs
- Conforme divulgado no Comunicado ao Mercado do dia 20/08/2014, em razão da Solução Consulta nº 181 – Cosit, por meio da qual a Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação, por Fundos de Investimento Imobiliário, de outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%, a Administradora e a Gestora entraram com um processo junto a Receita para reaver os valores recolhidos a título de imposto de renda pelo Fundo.
- Mensalmente o FII recolhe o imposto sobre os ganhos de capital, procedimento com o objetivo de obter o seu ressarcimento.

Cotação Histórica e Volume Negociado



Rentabilidade¹

	Mês	2018	12M	24M
BCFF11	0,1%	3,7%	17,3%	32,5%
IFIX	-0,2%	-4,1%	-3,9%	17,6%
CDI Líquido	0,4%	4,1%	5,7%	16,1%
IBOV	3,4%	3,8%	6,8%	35,9%

Notas:

1-Rentabilidade considera a data de encerramento do mês deste relatório.

2- O valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação.

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.



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

Demonstrações de resultados

	Abril-18	Maió-18	Junho-18	Julho-18	Agosto-18	Setembro-18
Receitas	3.940.135	3.692.257	3.899.379	4.047.983	4.192.914	3.593.526
Rendimentos FII	1.976.625	1.844.496	2.881.711	2.717.643	2.802.954	3.014.223
Receita de ganho de capital	1.573.345	1.528.859	702.665	1.000.374	1.096.940	380.440
Renda Fixa	236.632	139.259	100.840	50.425	72.484	104.239
CRI	153.533	179.643	214.162	279.541	220.536	94.624
Despesas do Fundo	(634.767)	(670.622)	(622.988)	(540.993)	(569.716)	(572.211)
Despesas com IR	(341.910)	(330.139)	(153.732)	(208.172)	(171.820)	(89.309)
Reserva de Contingência	-	138.129	(88.485)	-	-	-
Resultado Líquido	2.963.457	2.829.626	3.034.174	3.298.818	3.451.378	2.932.006

No mês de Setembro/2018 a reserva de contingência estava em R\$224.561

Histórico de Distribuição

