



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

Relatório Mensal
Outubro 2018



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 08/10/2018 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 16/11/2018 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: outubro/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 outubro/18, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, sendo equivalente a um *dividend yield* de 7,7% (140% do CDI líquido¹) com base na cota de fechamento do mês de R\$ 82,3/cota. Em termos de rentabilidade, o Fundo apresentou um retorno de 7,0% (vs IFIX 5,0%) e nos últimos 12 meses um retorno de 15,0% (vs IFIX -3,9%).

Mercado:

Em outubro tivemos o primeiro e o segundo turno das eleições de 2018, o resultado foi bem aceite pelo mercado, por exemplo o IMA-B² apresentou uma variação positiva de 10,7% (o maior retorno mensal de série histórica desde 2003).

Seguindo uma análise *top-down* observamos que a (i) vitória de um candidato reformista, (ii) a retomada da economia e do consumo, (iii) a queda dos juros futuros e (iv) uma inflação controlada devem contribuir para um aumento do apetite por FIs por parte dos investidores.

Adicionalmente, quando fazemos uma análise detalhada do mercado imobiliário também estamos otimistas, em especial com setor de lajes corporativas em São Paulo e com shopping centers, pois ainda observamos que existe espaço para a queda da vacância e reajuste dos aluguéis (hoje o preço pedido médio em lajes comerciais em São Paulo³ ronda os R\$ 80/m² vs R\$ 136/m² em 2012).

Valor de
Mercado
489,3
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
82,3
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
83,9
(R\$ /cota)

Rendimento
0,53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7,7%
(a.a)

Retorno de
7,0%
no mês

Investidores
17.474

Volume
negociado
18,4
(R\$ milhões)
no mês

Deságio
1,9%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 31/10/2018

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%

2- IMA-B+5: Índice que acompanha as carteiras de títulos públicos indexados a inflação com vencimento superior a 5 anos

3 – Fonte: C&W

Resultado

Nos últimos meses o Fundo registrou um aumento expressivo do rendimento recorrente, tendo obtido um rendimento sem ganho de capital de R\$ 0,50/cota, o dobro do valor de maio/18.

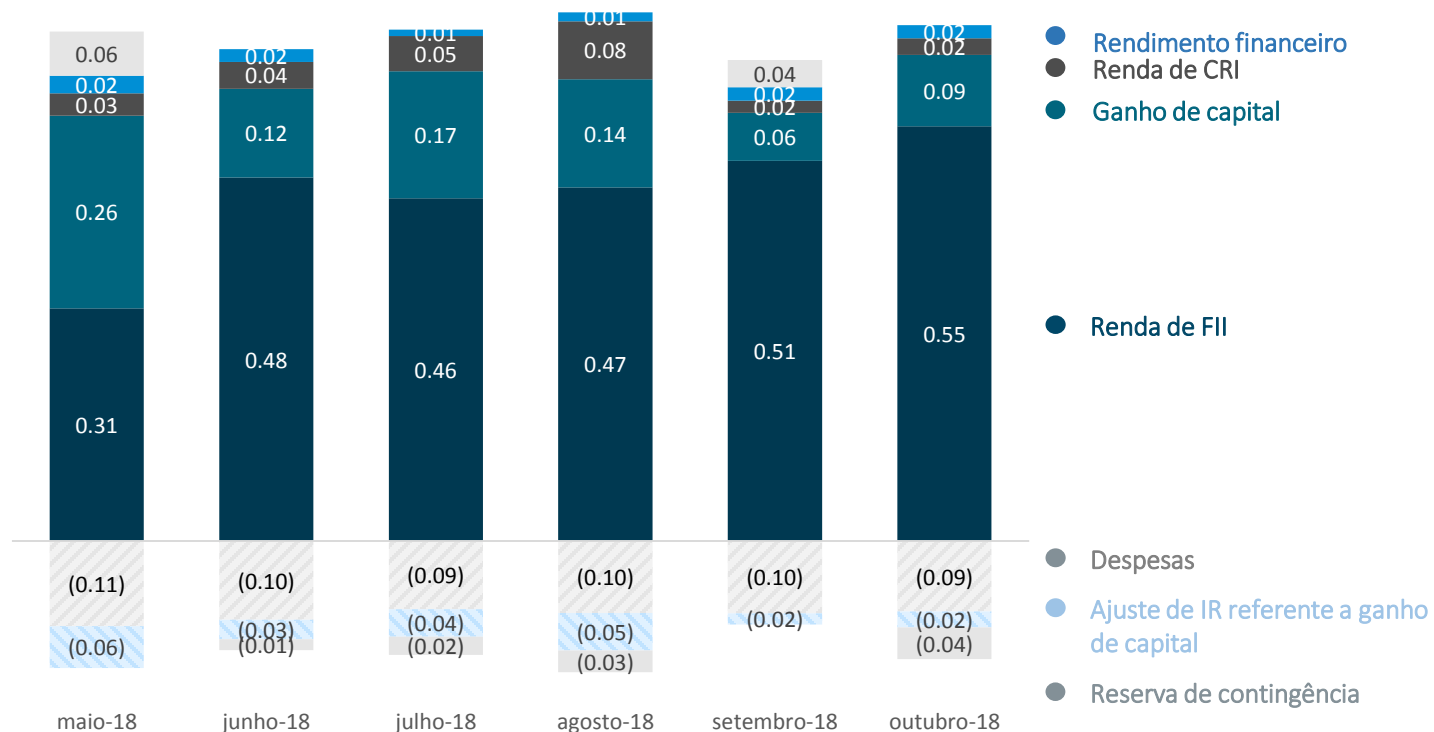
No mês de outubro/18 o resultado do BCFF foi superior a R\$ 0,57, sendo que a parcela de ganho de capital representou 6% do rendimento distribuído (R\$ 0,53/cota).

Como destaques de rendimentos no mês tivemos o FPAB com a distribuição do valor relativo à ação de cobrança do processo de renda mínima garantida, um pleito onde participamos ativamente junto da administradora.

Adicionalmente, acreditamos que o impacto dos fatos relevantes anunciados pelos FIIs investidos pelo o BCFF têm vindo a destravar valores significativos de rendimentos extraordinários para os cotistas no curto/médio prazo (+R\$ 0,85/cota¹).

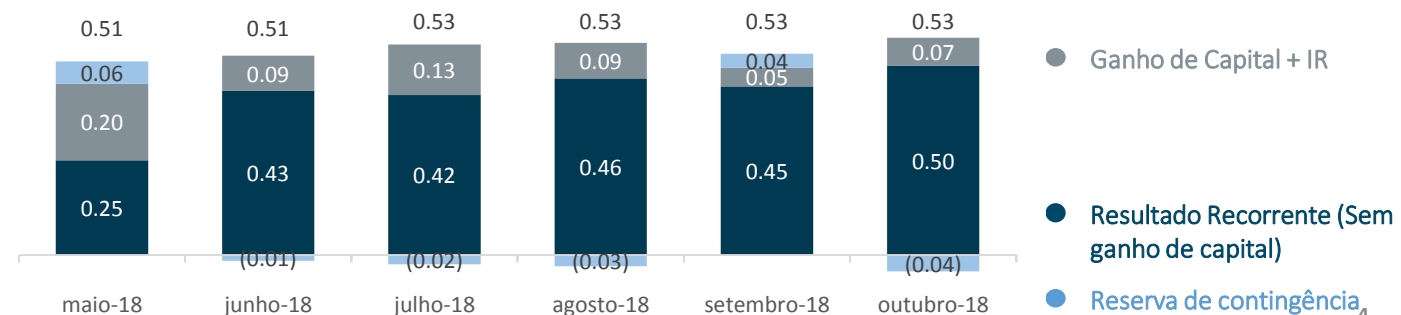
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



1- Mais informações na página 6

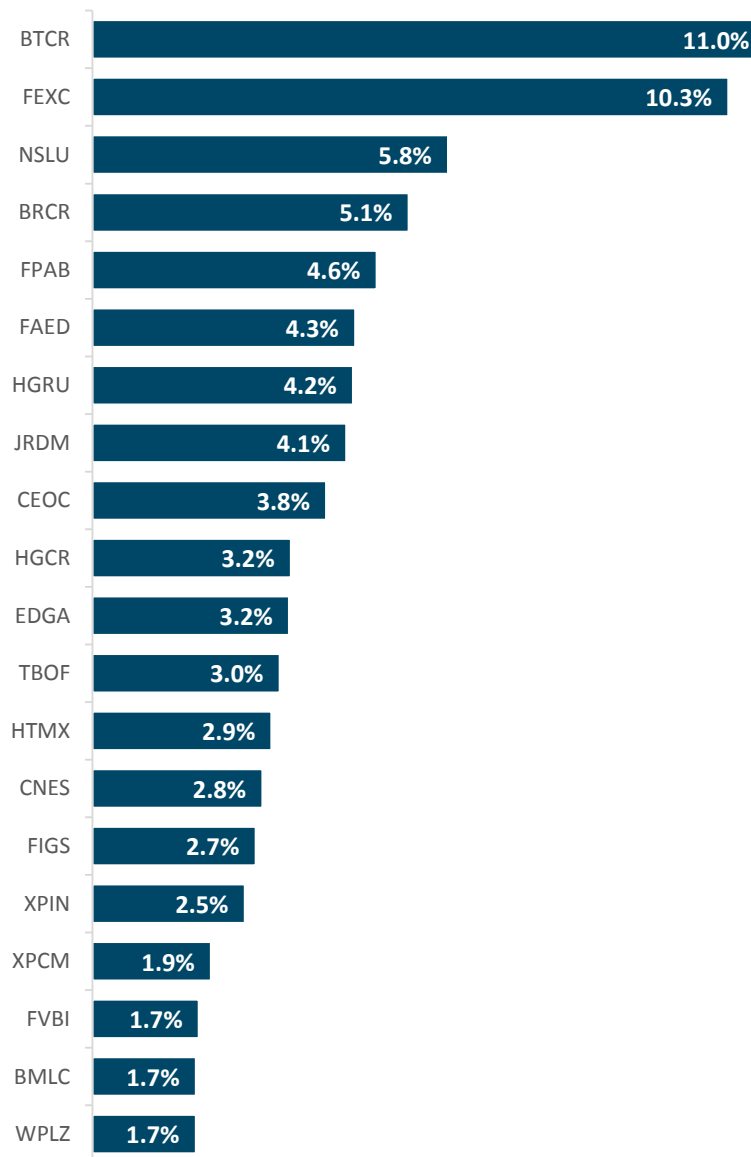
Composição da carteira

(% Total Ativos)



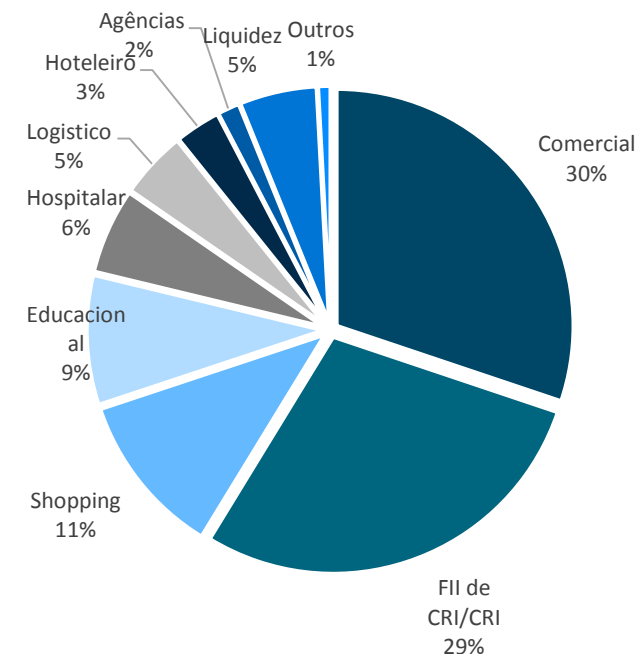
Top 20 FIIs na carteira

(% PL)¹



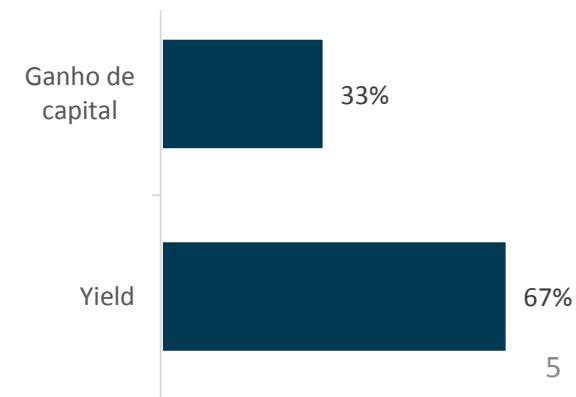
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



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

Estratégia

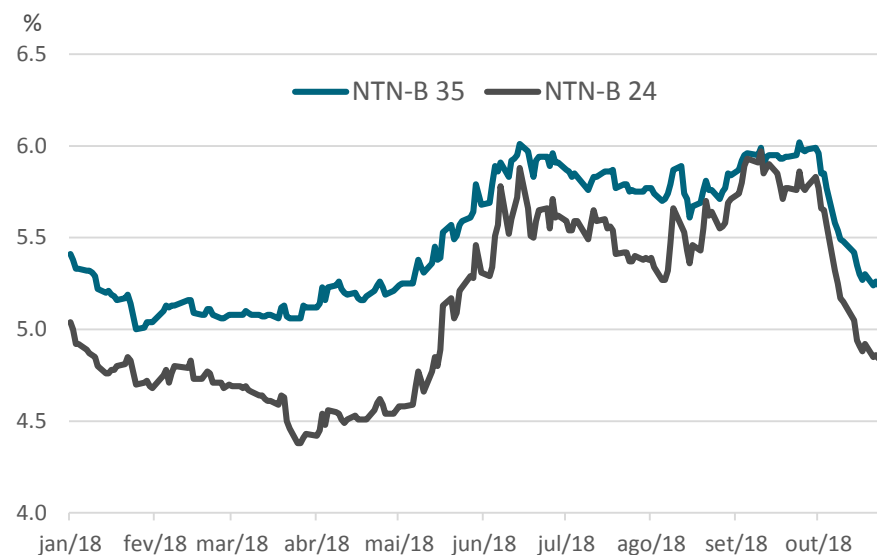
1 Preservar capital para o investidor

- A vitória de um candidato reformista e liberal permitiu que as taxa de juros longas caíssem expressivamente ao longo no mês.
- A queda dos juros favorece bastante a atratividade dos FIIs, uma vez que existe um forte correlação negativa entre os FIIs e as NTN-Bs.

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.
- Mantemos a posição nessas estratégias, de forma a capturar os rendimentos extraordinário.

1 – Investimento



Aumento da atratividade dos FIIs

Com a queda dos Juros longos, o prêmio de risco dos FIIs aumentou.

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	0,05
CRI BMG	n/a	Multa de pre-pagamento	0,03
Jardim Sul	JRDM11	Recebimento seguradora	0,01
Total			0,85

Seção do Investidor

Block-trades

Tese de investimento

O BCFF busca constantemente criar oportunidades de investimento diferenciadas no mercado.

Uma das estratégias adotada consiste em compras pré-acordados com as contrapartes via operações em bolsa “Block-trades”.

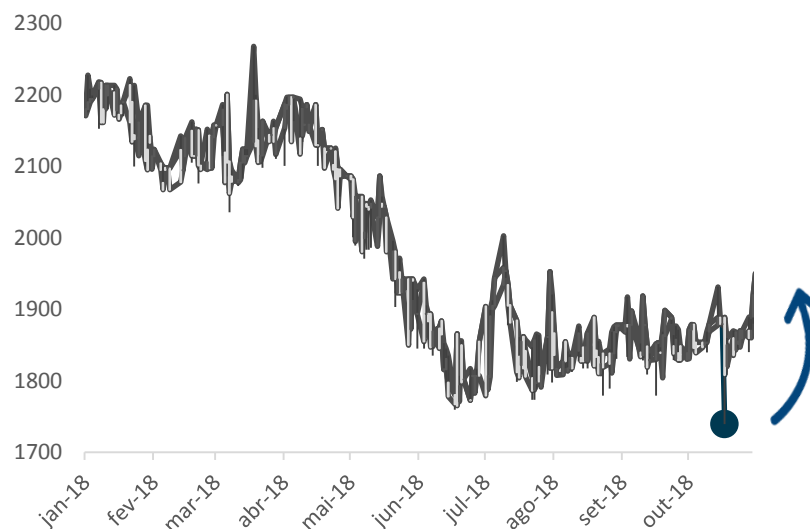
Com os block-trades conseguimos não ficar sujeitos às condições de liquidez do mercado. Por exemplo, dos recursos captados na 6ª emissão de cotas, R\$ 46mm foram alocados por meio de block-trades tendo obtido uma rentabilidade 39% (2,4x IFIX) nos primeiros 12 meses.

Os block-trades também permitem ao BCFF entrar de maneira cirúrgica em FIs de forma a montar posições de controle e implementar estratégias para destravar valor, além das estratégias de oportunistas de giro de posições.

Tese de investimento

- Block-trades permitem uma alocação recursos e um giro da carteira de uma maneira rápida e eficiente.
- Consideramos essencial estar na ponta forte da negociação. Dessa Forma, temos todos os FIs líquidos mapeados por:
 - Preço de entrada e de saída: o que permite oferecer uma agilidade na negociação diferenciada.
 - Rating de risco próprio: o que garante uma alocação estratégica de portfolio
- A procura por oportunidades de block-trades acontece tanto de forma ativa, com a identificação de blocos de controle nos FIs, como de forma passiva de investidores.

Exemplo de block trade no mês: FCFL11



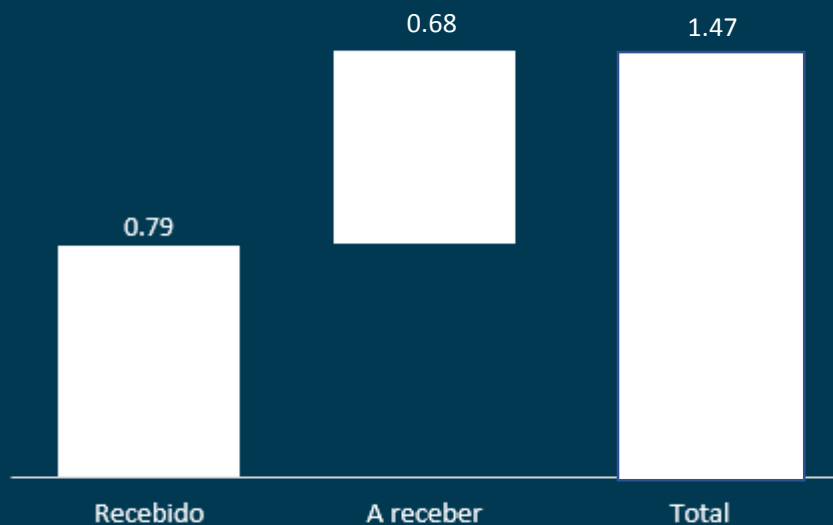
- › Preço de compra: R\$ 1.750/cota (menor valor de 2018)
- › Retorno mensal: 11%
- › Dividend Yield de aquisição: 8% a.a.
- › Tipo de operação: Via leilão em bolsa



**Capacidade
de alocação
diferenciada**

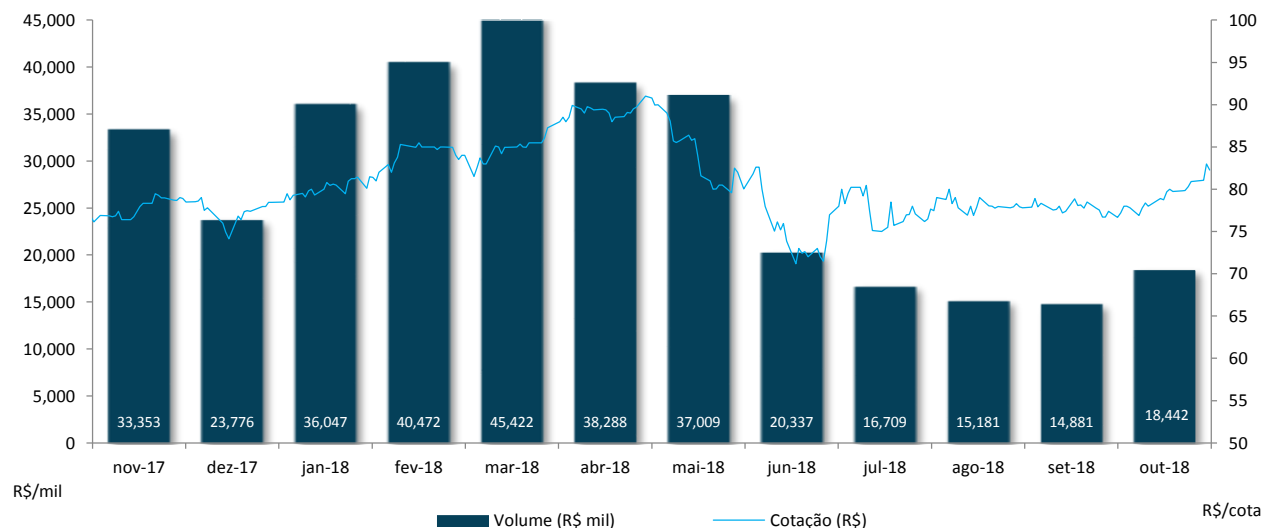
Restituição do imposto de renda

(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	7,0%	11,0%	17,3%	32,0%
IFIX	5,0%	0,7%	-3,9%	18,9%
CDI Líquido	0,5%	4,6%	5,7%	15,6%
IBOV	10,2%	14,4%	6,8%	34,7%

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

	Mai-18	Jun-18	Jul-18	Ago-18	Set-18	Out-18
Receitas	3.692.257	3.899.379	4.047.983	4.192.914	3.593.526	4.089.169
Rendimentos FII	1.844.496	2.881.711	2.717.643	2.802.954	3.014.223	3.288.271
Receita de ganho de capital	1.528.859	702.665	1.000.374	1.096.940	380.440	564.999
Renda Fixa	139.259	100.840	50.425	72.484	104.239	103.134
CRI	179.643	214.162	279.541	220.536	94.624	132.766
Despesas do Fundo ¹	(670.622)	(622.988)	(540.993)	(569.716)	(572.211)	(557.725)
Despesas com IR	(330.139)	(153.732)	(208.172)	(171.820)	(89.309)	(126.077)
Reserva de Contingência	138.129	(88.485)	-	-	-	-
Resultado Líquido	2.829.626	3.034.174	3.298.818	3.451.378	2.932.006	3.405.368

No mês de Outubro/2018 a reserva de contingência estava em R\$474.924,85

Histórico de Distribuição

