



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

Relatório Mensal
Novembro 2018



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 07/11/2018 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/12/2018 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,58
- Mês de referência: novembro/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 novembro/18, o BCFF distribuiu R\$ 0,58/cota, o que representa um aumento de 9,4% face ao mês anterior e equivalente a um *dividend yield* de 8,5% (169% do CDI líquido¹) com base na cota de fechamento do mês de R\$ 81,6/cota. Em termos de rentabilidade, o Fundo apresentou um retorno de 10,9% (vs IFIX 3,9%) em 12 meses.

Mercado:

Em novembro, o novo presidente eleito anunciou a equipe econômica do seu governo que, como esperado, estará alinhada com uma estratégia liberal e responsável fiscalmente.

Continuamos com uma visão de que o Brasil deverá entrar num ciclo econômico positivo após a crise dos últimos anos, se a questão fiscal for bem encaminhada. Nomeadamente, a capacidade ociosa da indústria, o desemprego alto e os juros baixos permitem condições favoráveis para um crescimento do PIB e um processo inflacionário contido.

Deste modo, esperamos que a queda da incerteza e a melhor da confiança econômica acelerem o ritmo de crescimento econômico nos próximos meses e, consequentemente, a recuperação do mercado imobiliário, com a queda da vacância e aumento dos aluguéis.

Valor de
Mercado

485,5
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado

81,6
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial

84,9
(R\$ /cota)

Rendimento

0,58
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*

8,5%
(a.a)

Retorno de

10,9%
em 12 mês

Investidores

18.686

Volume
negociado

15,1
(R\$ milhões)
no mês

Deságio

3,9%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 30/11/2018

Notas: 1 – Considera taxa de IR de 15%

Resultado

No mês de novembro/18 o rendimento do BCFF foi de R\$ 0,58/cota, o que representa um aumento de 9,4% face ao mês anterior.

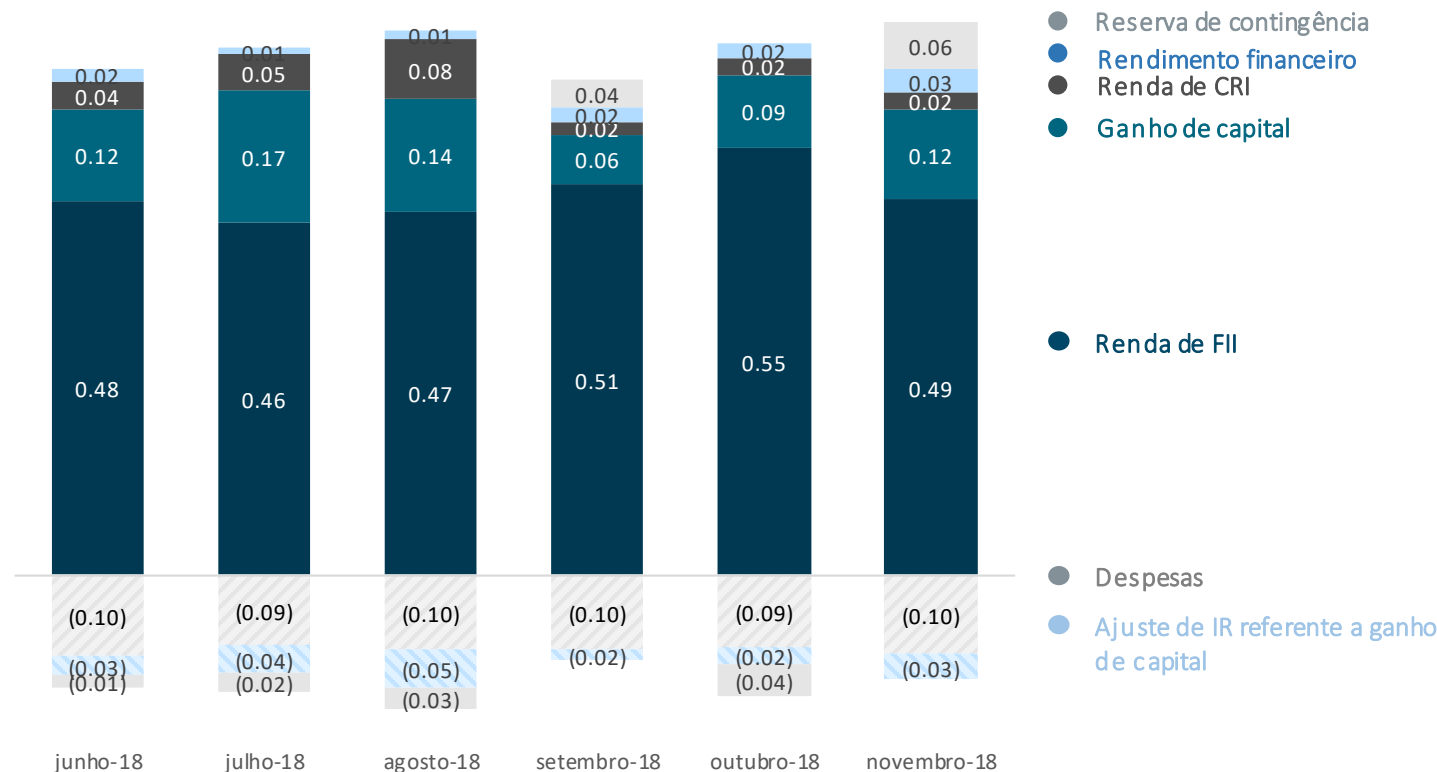
Nos últimos meses o Fundo registrou um aumento expressivo do rendimento recorrente, tendo obtido um rendimento sem ganho de capital de R\$ 0,44/cota.

Como destaques de rendimentos no mês tivemos o EDGA, com um novo aumento do rendimento distribuído fruto dos trabalhos de recuperação dos créditos devidos.

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

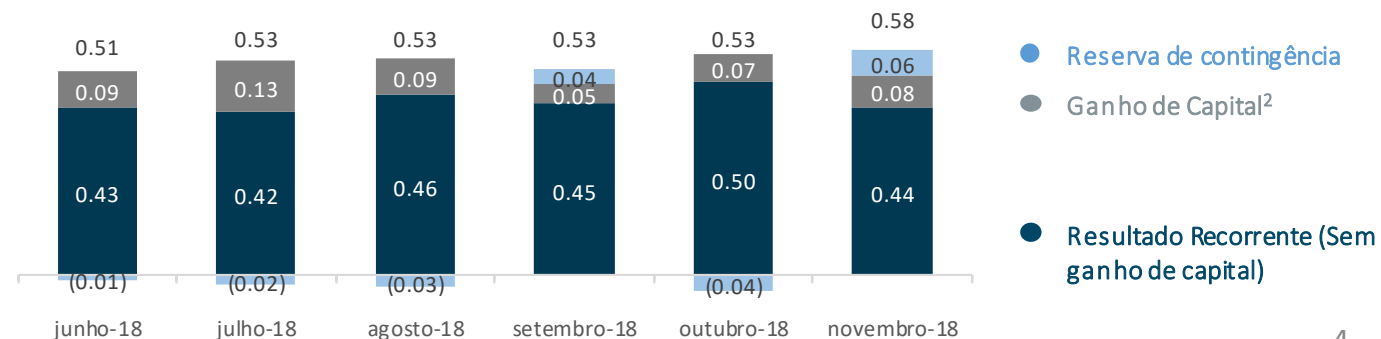
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



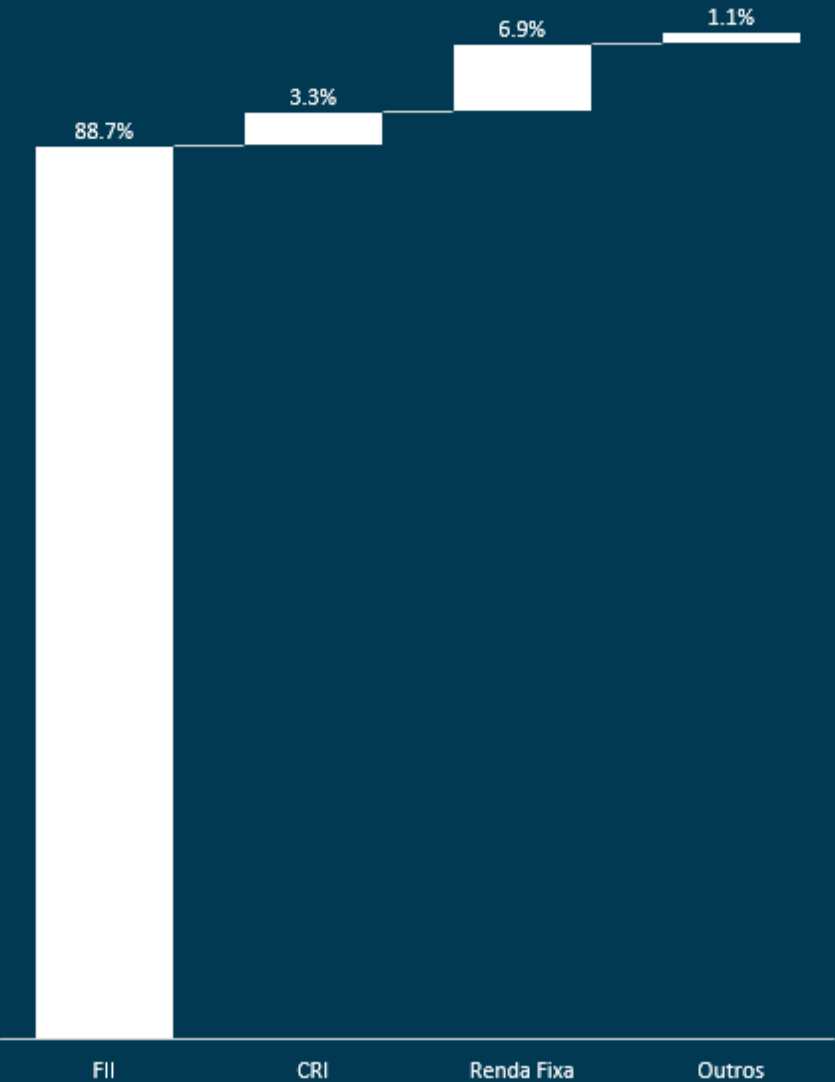
Rendimentos

(R\$/cota)



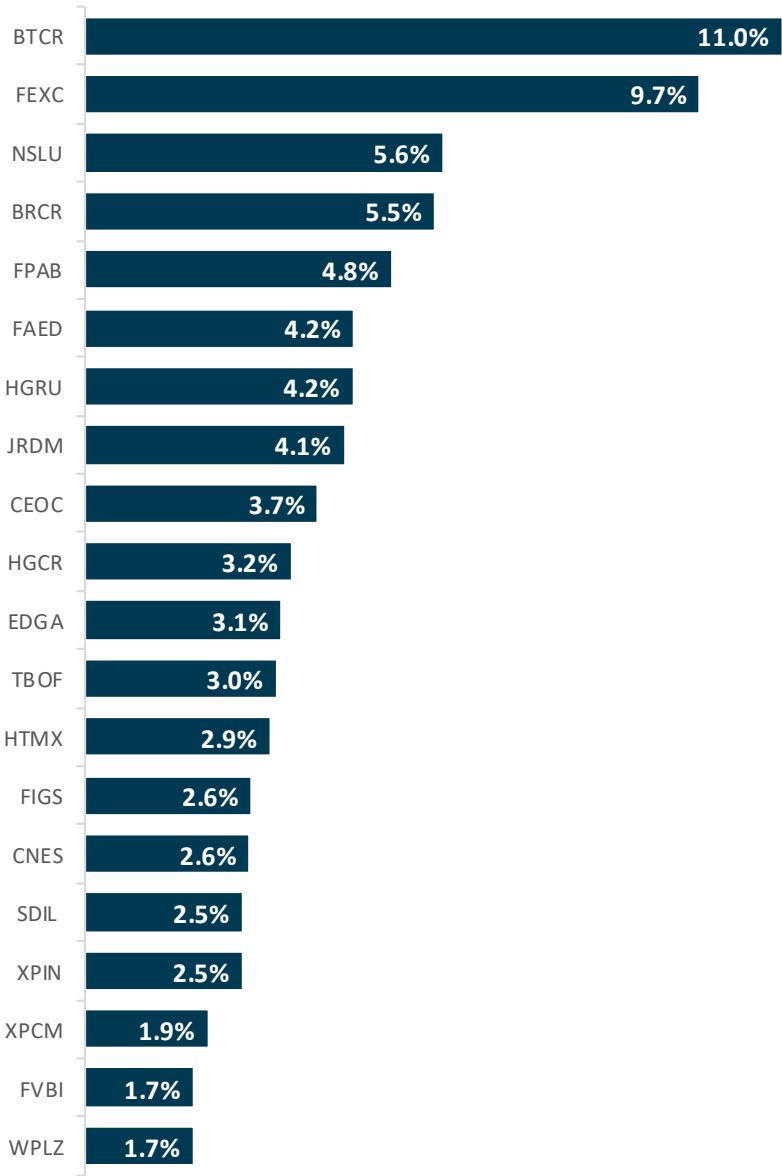
Composição da carteira

(% Total Ativos)



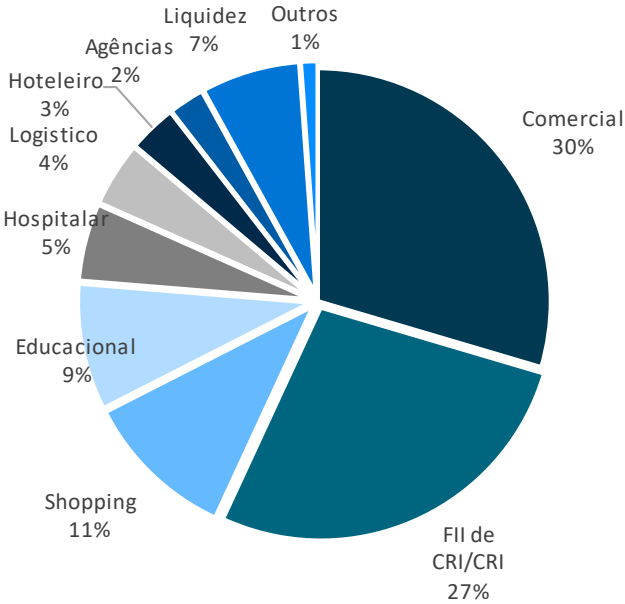
Top 20 FIIs na carteira

(% PL)¹



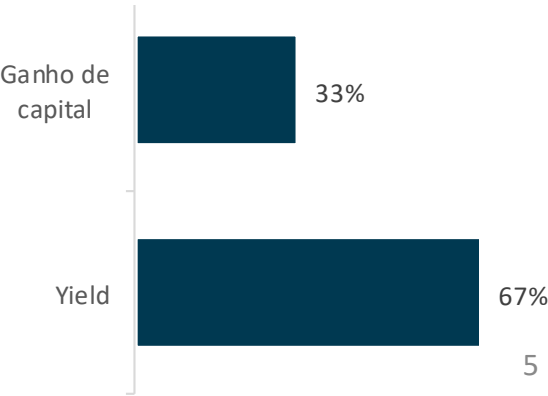
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1-Carteira apresentada com 3 meses de defasagem | 2 – O FII BTCR esta desenquadrado passivamente

Estratégia

Tese de investimentos

Seguindo uma tese fundamentalista continuamos otimista para o mercado de FIIs, tanto pelo contexto macroeconômico como para cada uma das diversas classes de FIIs:

COORPORATIVO

A ausência de novas entregas devem contribuir para uma recuperação no valor dos aluguéis e redução vacância com aumento dos dividendos e aumento do preço/m² em 2019, principalmente em São Paulo.

LOGISTICO

Mercado em fase de início de recuperação e que se deve beneficiar com o e-commerce nos próximos anos. Adicionalmente, existem oportunidades em FIIs de contratos atípicos que oferecem um bom prêmio face às taxas de juros.

SHOPPINGS

Perspectiva de aumento do consumo, bem como de aumento dos preços dos aluguéis devem proporcionar o aumento dos dividendos.

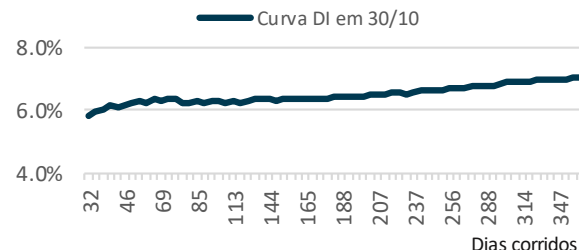
CRI - Recebíveis

Fundos com taxas atrativas para o nível de garantias sólidas apresentadas, funcionando como boa estratégia de proteção e previsibilidade para a carteira.

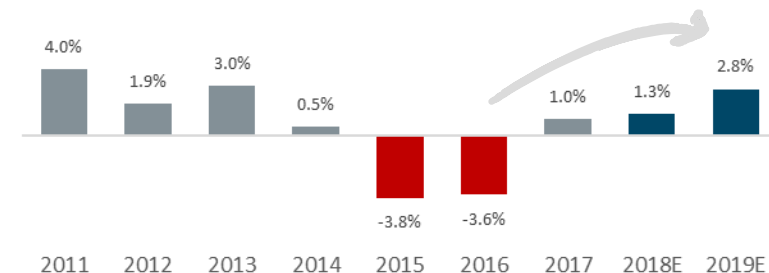
1 Momento macroeconômico

- **Juros futuros:** expectativa de juros futuros estáveis em patamares baixos para o médio prazo
- **Inflação:** atualmente em patamares baixos e projeções estáveis
- **Recuperação do PIB:** expectativa que o Brasil entre em um bom ciclo de crescimento

Juros futuros baixos¹



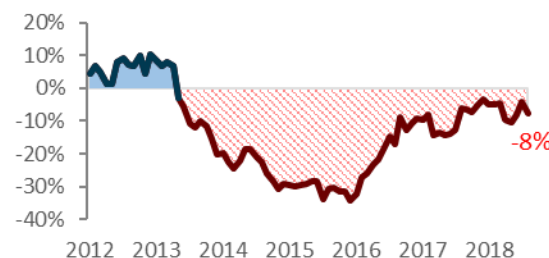
Recuperação do PIB²



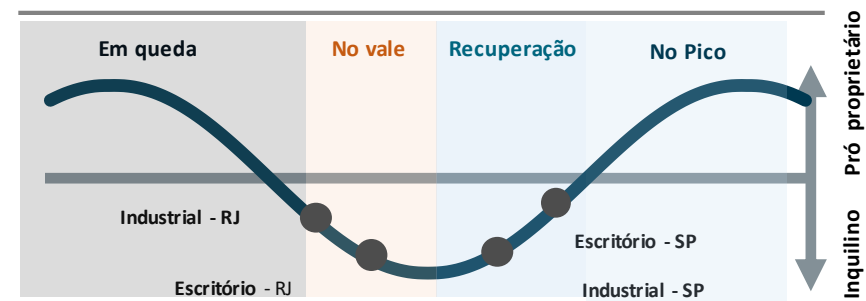
2 Mercado de FIIs

- **Análise Patrimonial:** FIIs apresentam desconto médio de 8% em relação aos seus valores patrimoniais³
- **Retomada do setor imobiliário:** Diminuição da vacância e retomada dos preços de aluguel
- **Custo de reposição:** Possibilidade de aquisição de FIIs abaixo do custo de reposição do ativo
- **Prêmio de risco:** Em linha com níveis saudáveis, porém não considera queda da vacância dos FIIs

Desconto patrimonial vs Mercado³



Inversão do ciclo imobiliário⁴



Seção do Investidor

1 Desconto Patrimonial

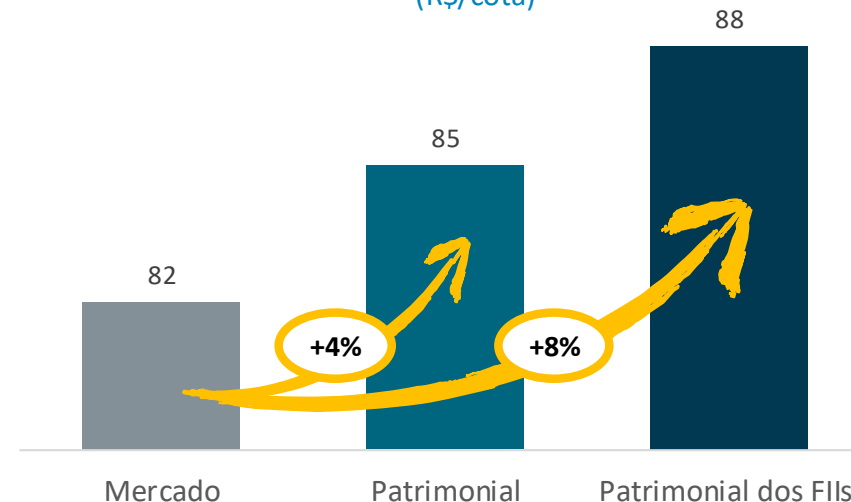
- A cota patrimonial do BCFF consiste no valor da cota a mercado dos FIs investidos pelo BCFF na data de fechamento de cada mês.
- Por sua vez, os FIs investidos também apresentam um valor patrimonial que seria algo muito próximo do laudo de avaliação realizado por entidades independentes.

2 Destravas de rendimentos¹

- Do valor dos rendimentos destravados ao longo do semestre (R\$ 0,85/cota) acreditamos que R\$ 0,20/cota devem ser repassados para os cotistas no curto prazo, sendo o valor restante ao longo de 2019.

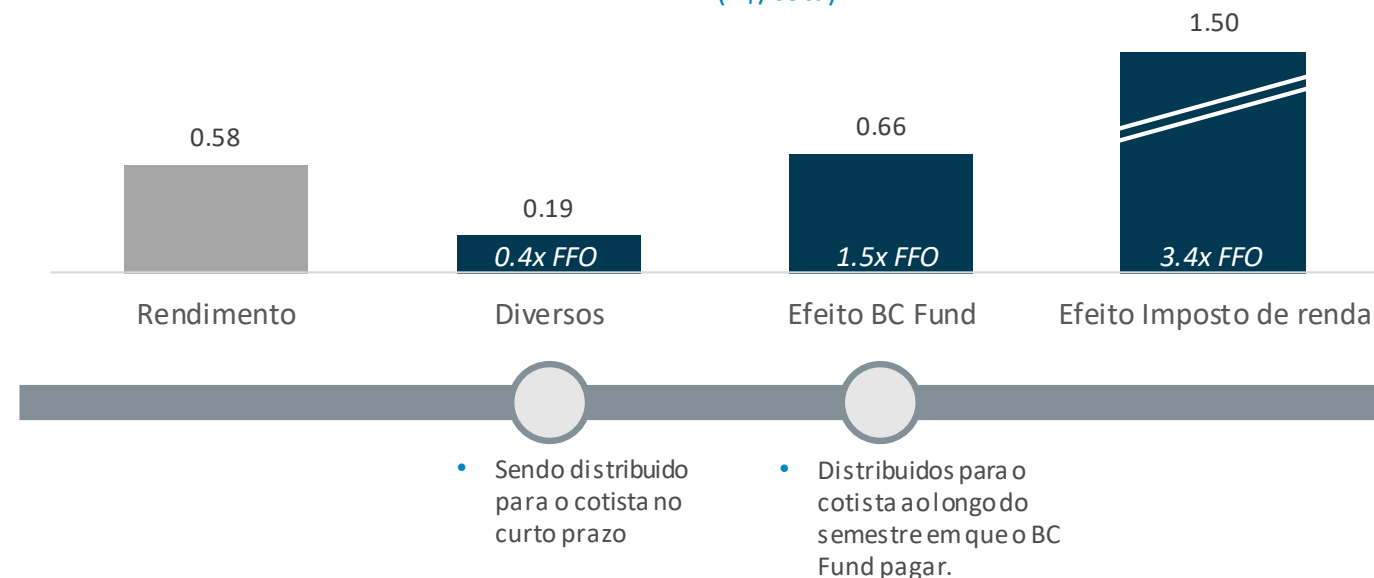
Desconto Patrimonial

(R\$/cota)



Destravas de rendimentos

(R\$/cota)

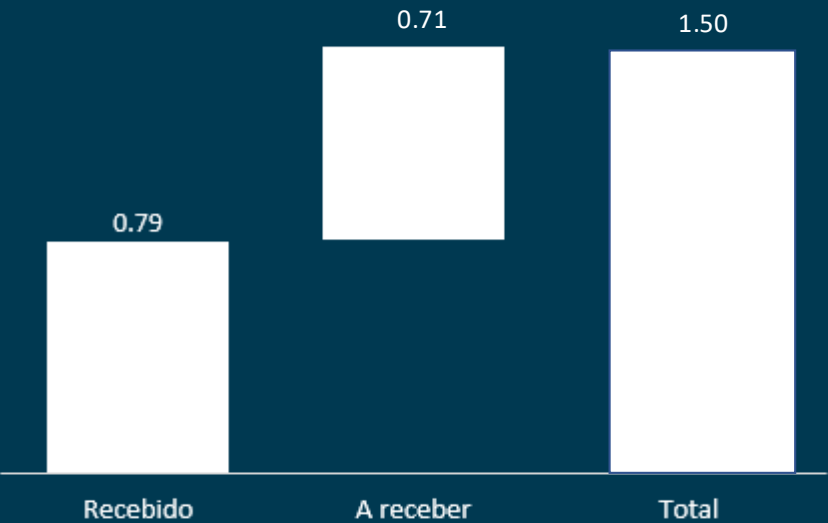


Notas: Dúvidas e sugestões podem ser enviadas para o nosso canal de relações com investidores.

1- Nenhum destes valores representa uma garantia de rendimento

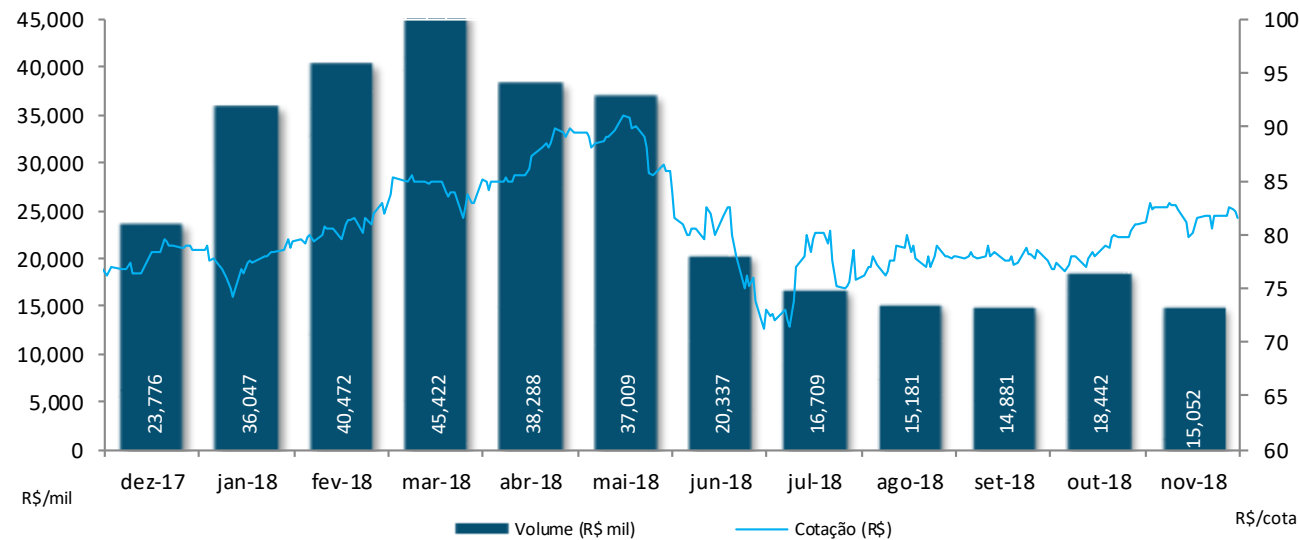
Restituição do imposto de renda

(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 no passado.
- 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, com o objetivo de obter o seu ressarcimento.

Cotação Histórica e Volume Negociado



Rentabilidade¹

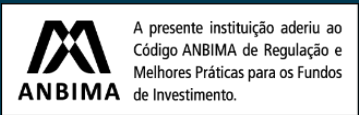
	Mês	2018	12M	24M
BCFF11	-0,2%	10,8%	10,9%	39.4%
IFIX	2,6%	3,3%	3,9%	25,2%
CDI Líquido	0,4%	5,0%	5,5%	15,1%
IBOV	2,4%	17,1%	24,4%	44,6%

Notas:
1-Rentabilidade considera a data de encerramento do mês do relatório. | 2- O valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente 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.



Demonstrações de resultados

	Mai-18	Jun-18	Jul-18	Ago-18	Set-18	Out-18	Nov-18
Receitas	3,692,257	3,899,379	4,047,983	4,192,914	3,593,526	4,089,169	3,890,118
Rendimentos FII	1,844,496	2,881,711	2,717,643	2,802,954	3,014,223	3,288,271	2,890,162
Receita de ganho de capital	1,528,859	702,665	1,000,374	1,096,940	380,440	564,999	698,304
Renda Fixa	139,259	100,840	50,425	72,484	104,239	103,134	179,284
CRI	179,643	214,162	279,541	220,536	94,624	132,766	122,367
Despesas do Fundo ⁱ	(670,622)	(622,988)	(540,993)	(569,716)	(572,211)	(557,725)	(606,386)
Despesas com IR	(330,139)	(153,732)	(208,172)	(171,820)	(89,309)	(126,077)	(202,074)
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	3,081,657

Histórico de Distribuição

