



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

Relatório Mensal
Abril 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 08/05/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 15/05/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: Abril/2019

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: 7

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: 8.449.360

Mensagem aos Investidores

Retorno:

Em abril/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,5% com base na cota de fechamento do mês de R\$ 84,6/cota. Em termos de rentabilidade, no período citado, o Fundo apresentou um retorno de 0,5% (vs IFIX 1,0%).

Mercado:

Em Abril, a reforma da previdência continuou sendo o principal ponto de incerteza para os mercados locais, com uma preocupação cada vez maior no poder de articulação do governo.

Este impasse nas negociações acarreta, naturalmente, maior volatilidade aos mercados no curto prazo. Contudo, permanecemos otimistas com uma aprovação da reforma nos próximos meses, mesmo que de forma parcial. Em caso de sucesso, esperamos que o aumento da confiança dos investidores contribua para que o Brasil cresça a níveis mais elevados.

Adicionalmente, observamos (i) que o comportamento da inflação segue em patamares confortáveis e (ii) que o Banco Central voltou a enfatizar que o balanço de risco para a inflação encontra-se simétrico, estando as projeções de inflação dependentes da aprovação de reformas estruturais.

Esta combinação de inflação controlada e crescimento econômico abaixo do esperado contribui para que o patamar de juros continue em níveis baixos. Por sua vez, os juros baixos favorecem bastante a recuperação do mercado imobiliário, motivo pelo qual estamos otimistas com o mercado de FIIs.

Valor de
Mercado
714,8
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
84,6
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
86,6
(R\$ /cota)

Rendimento
0,53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7,5%
(a.a)

Retorno de
0,5%
no mês

Investidores
50.621

Volume
negociado
34,1
(R\$ milhões)
no mês

Desconto
2,3%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 30/04/2019

Resultado

No mês de Abril/19 o rendimento do BCFF foi de R\$ 0,53/cota tendo o resultado do Fundo registrado o valor de R\$ 0,42/cota.

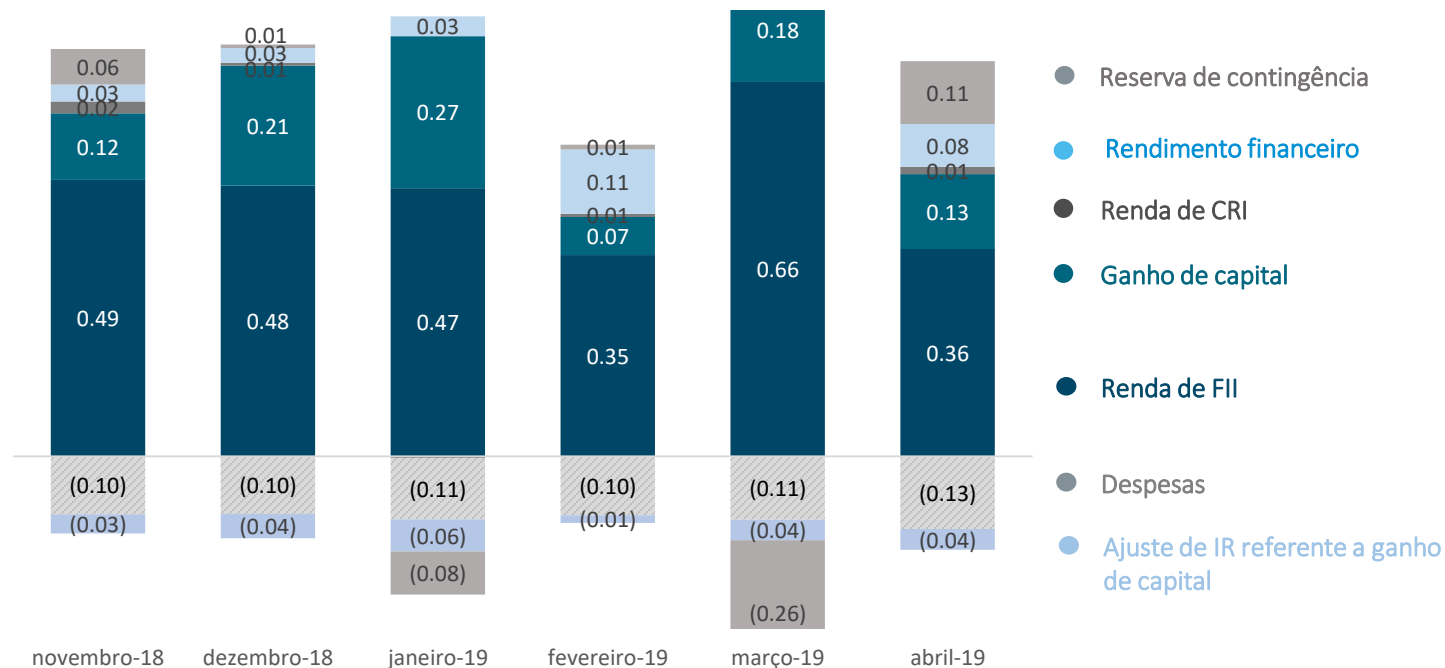
O rendimento foi influenciado negativamente pela ineficiência do caixa ainda não investido da 7ª emissão de cotas, que ocorreu no fim do mês de janeiro/19, e a gestão vem trabalhando na alocação dos recursos de maneira eficiente (*mais detalhes na seção do investidor*).

Com o intuito de criar menos volatilidade no rendimento do BCFF, o recurso referente ao dividendo extraordinário distribuído pelo BC Fund, a título de lucro na operação de compra e venda com a Brookfield, deverá ser suavizado ao longo do semestre.

Adicionalmente, vale destacar que no final de Abril/19, o BCFF contava com uma reserva de lucros de R\$ 0,19/cota, o qual será distribuído ao longo do 1º semestre de 2019.

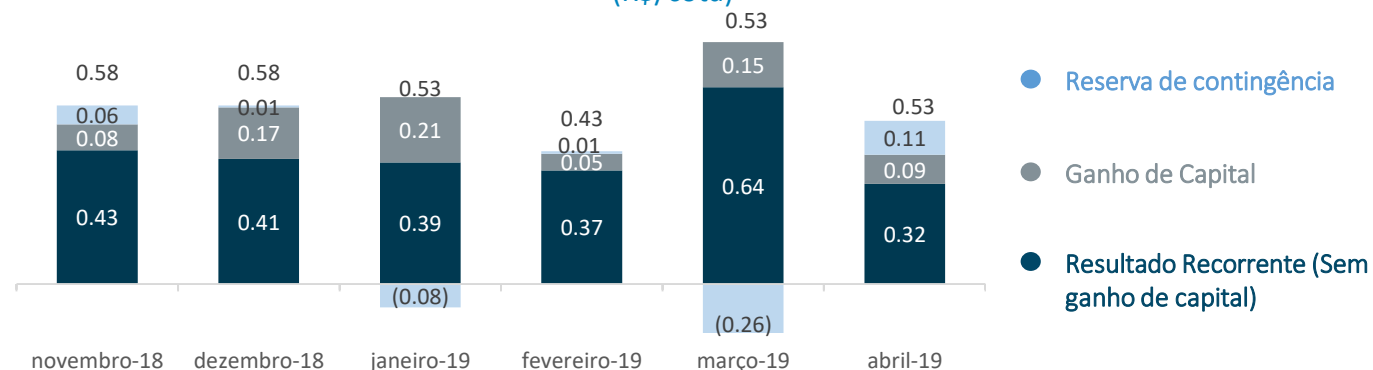
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



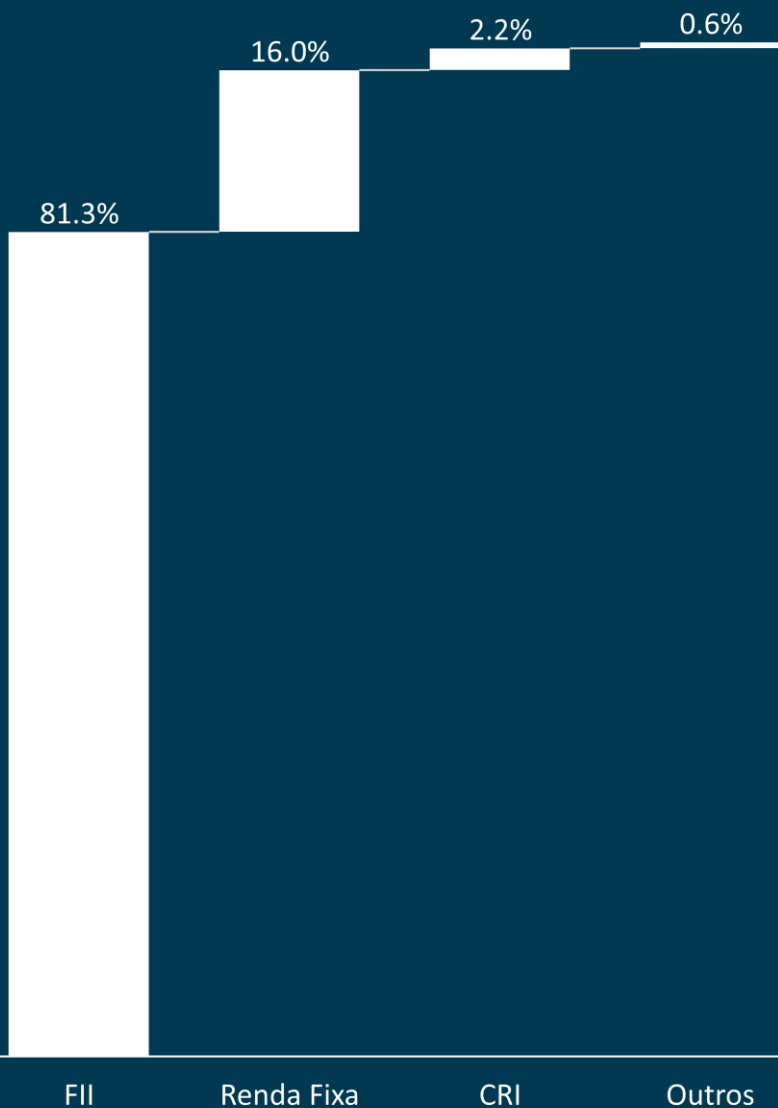
Rendimentos

(R\$/cota)



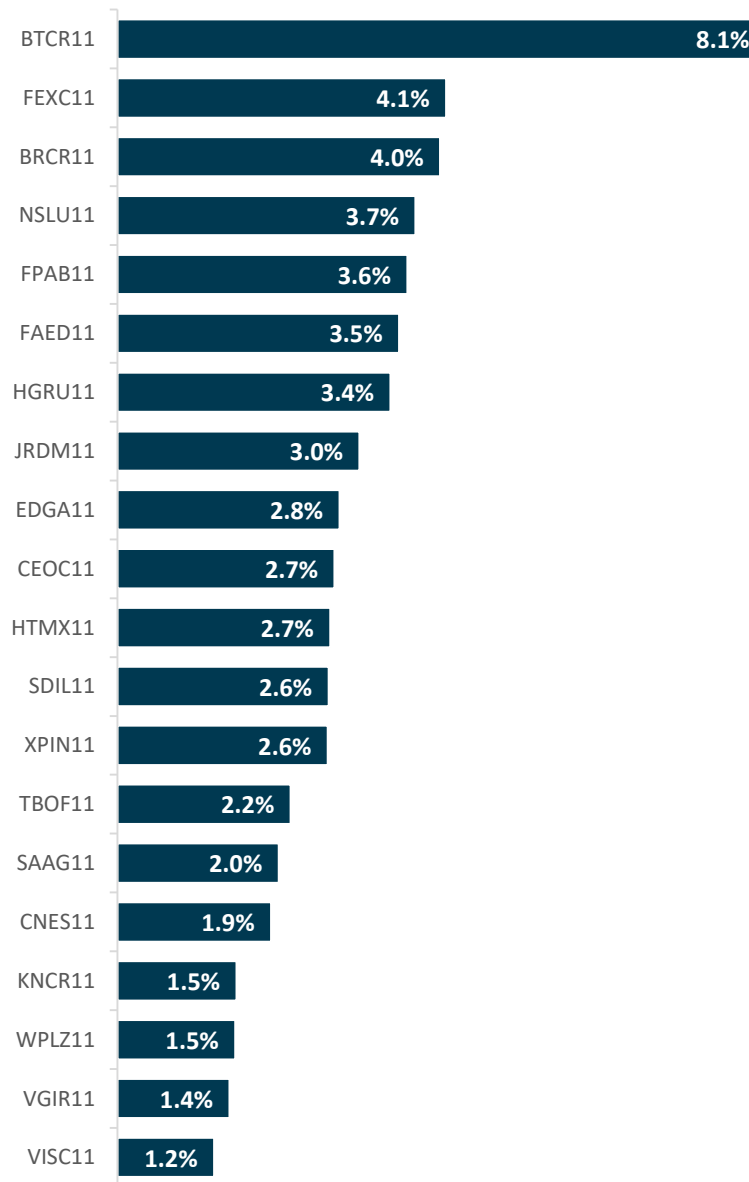
Composição da carteira

(% Total Ativos)



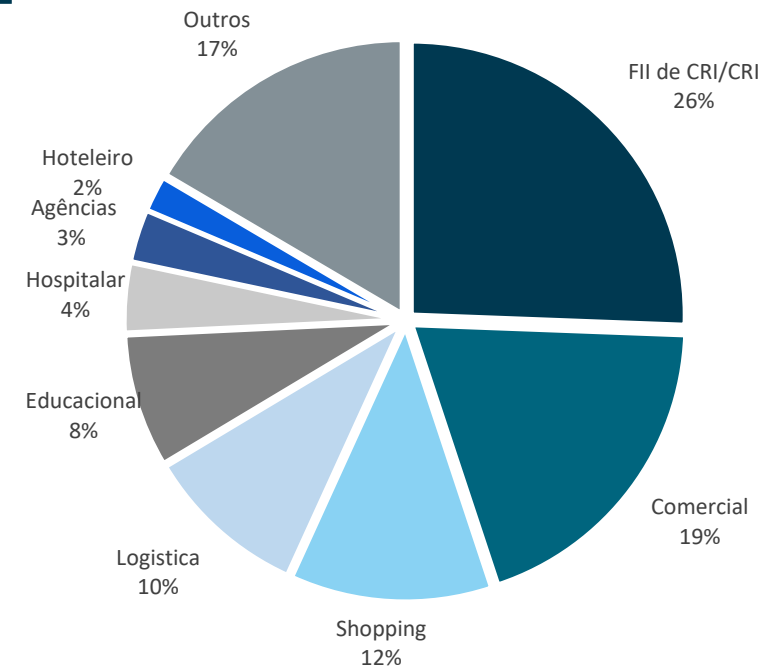
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Seção do Investidor

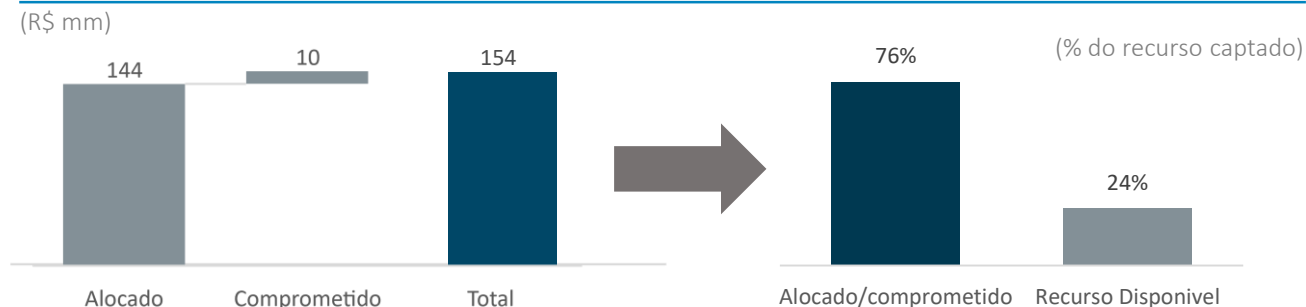
7ª emissão de cotas

Do volume captado em Janeiro/19, o BCFF destinou 76% em 22 diferentes FII's no decorrer de três meses.

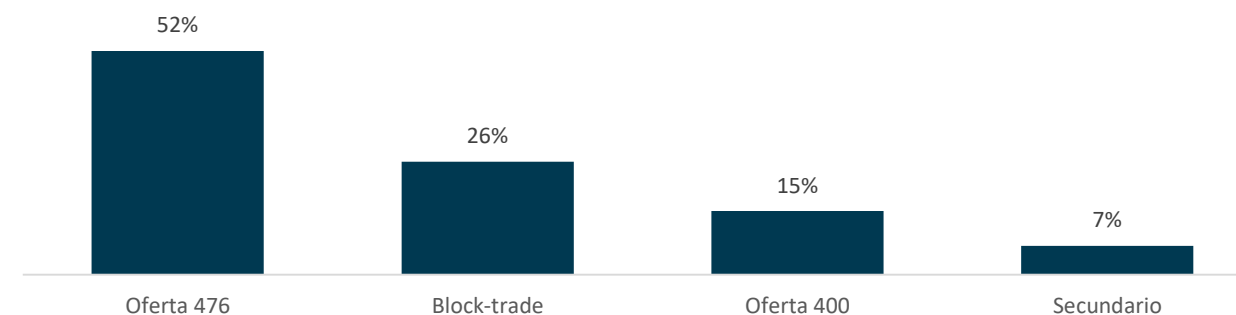
O BCFF encontra-se em fase de investimento, pretendendo alocar o capital com eficiência por meio das seguintes alternativas:

- Mercado secundário
- Ofertas pulverizadas
- Block-trades
- Ofertas restritas

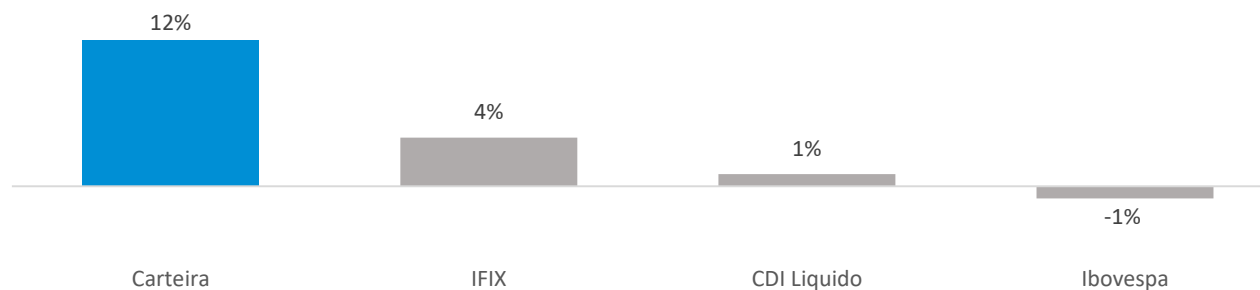
1 Volume: 76% do valor destinado em 3 meses



2 Perfil de alocação: destaque para ofertas restritas

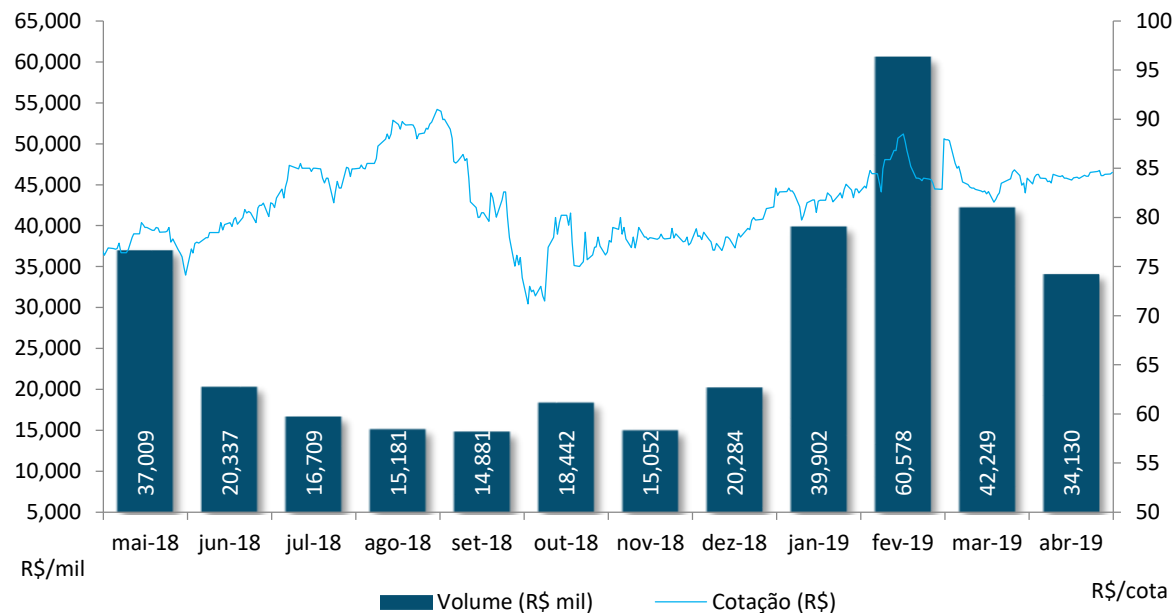


3 Rentabilidade carteira alocada 7ª emissão de cotas



Mercado de capitais

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade¹

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	0,5%	0,9%	-0,2%	39,5%
IFIX	1,0%	6,7%	7,3%	23,2%
CDI Líquido²	0,4%	1,8%	5,4%	12,7%
IBOV	0,3%	9,6%	11,9%	47,3%

Notas:

1 - Reflete a data de encerramento do mês do relatório | 2 - Considera taxa de IR de 15%

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

	Nov-18	Dez-18	Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19
Receitas	3,890,118	4,271,506	4,563,655	4,622,197	7,994,924	4,930,214
Rendimentos FII	2,890,162	2,830,612	2,784,756	2,988,236	5,562,656	3,081,370
Receita de ganho de capital	698,304	1,254,212	1,591,197	566,275	1,550,132	1,105,599
Renda Fixa	179,284	155,346	206,231	1,021,532	777,574	636,186
CRI	122,367	31,336	(18,529)	46,153	104,562	107,060
Despesas do Fundo	(606,386)	(601,949)	(643,073)	(877,018)	(950,511)	(1,075,209)
Despesas com IR	(202,074)	(255,717)	(332,719)	(179,829)	(413,947)	(312,195)
Reserva de Contingência	-	(69,163)	-	-	-	-
Resultado Líquido	3,081,657	3,344,677	3,587,862	3,565,350	6,630,466	3,542,810

Histórico de Distribuição

