



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

Relatório Mensal
Maio 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 07/06/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/06/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: Maio/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 Maio/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,4%, com base na cota de fechamento do mês de Maio. Em termos de rentabilidade, no período citado, o Fundo apresentou um retorno de 2,1% (vs IFIX 1,8%).

Mercado:

A disputa comercial entre os EUA e a China continuou como principal destaque no cenário global, assim como a desaceleração da atividade econômica das principais economias mundiais. Neste ambiente, alguns Bancos Centrais já têm apontado para uma manutenção ou mesmo corte nos juros, favorecendo ainda mais os ativos brasileiros.

Adicionalmente, no mês de maio/19, foi divulgado o recuo de 0,2% do PIB do Brasil no 1T19, realidade não observada desde 2016. A fraca atividade econômica gerou debates no mercado sobre uma possível redução da Selic ainda neste ano, tendo a título de exemplo a valorização de 3,4% ao longo do mês do índice IMA-B, que mede o comportamento de uma cesta de títulos públicos atrelados à inflação, e que apresenta uma forte correlação com os FII's.

Deste modo, observamos um horizonte com um cenário de inflação controlada e de juros cada vez mais baixos, o que tende a favorecer ainda mais os Fundos Imobiliários.

Valor de
Mercado
725,8
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
85,9
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
86,9
(R\$ /cota)

Rendimento
0,53
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7,4%
(a.a)

Retorno de
2,1%
no mês

Investidores
55.582

Volume
negociado
41,1
(R\$ milhões)
no mês

Desconto
1,2%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 31/05/2019

Resultado

No mês de Maio/19 o rendimento do BCFF foi de R\$0,53/cota, tendo o resultado do Fundo registrado o valor de R\$0,52/cota.

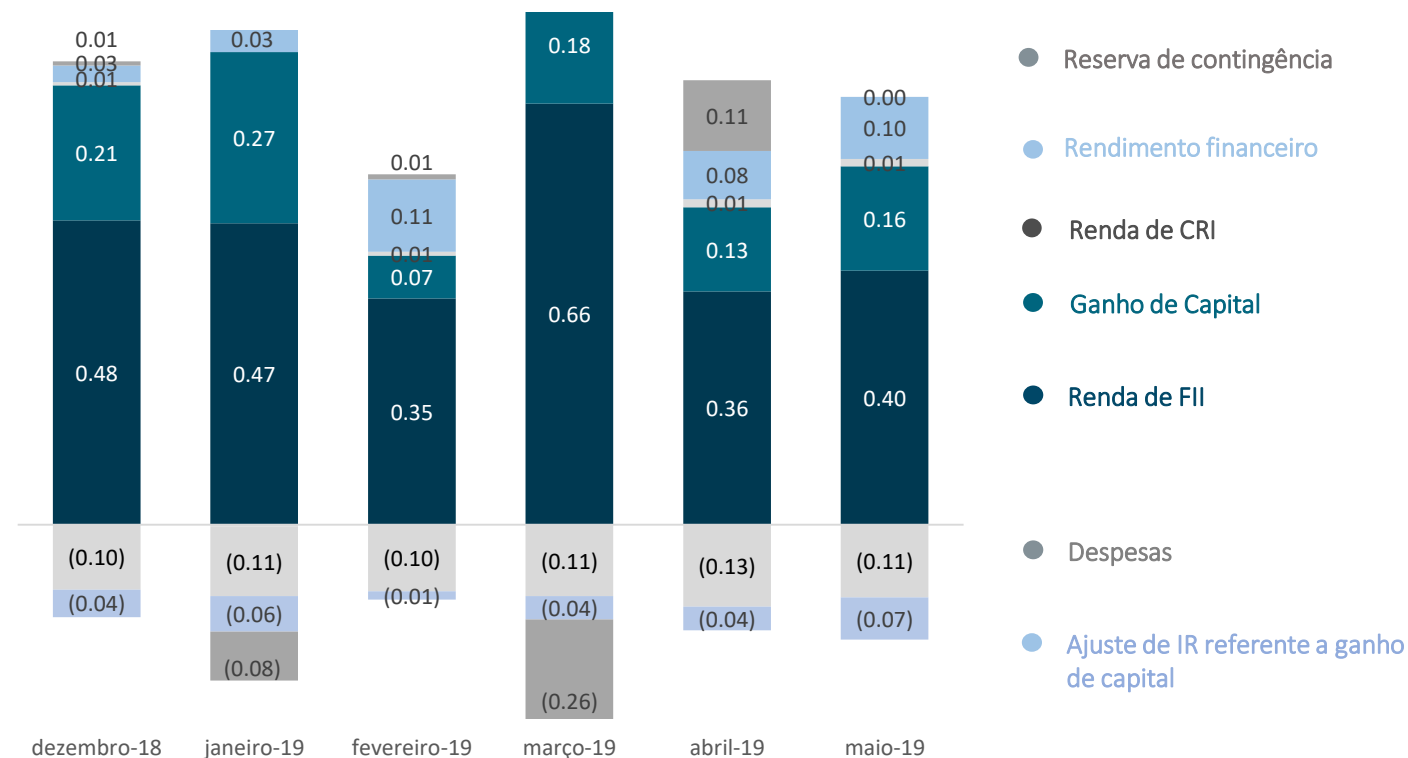
Dentre as principais movimentações realizadas no mês, vale ressaltar o SDIL11. Participamos do direito de preferência na emissão a R\$96,13, e decidimos diminuir nossa exposição ao longo do mês vendendo a Mercado.

No decorrer de Maio, enxergamos oportunidades de compra e aumentamos a posição em alguns ativos, ainda referente a uma parcela dos recursos da 7ª emissão de cotas, que acabaram por não gerar rendimentos no período, fruto do descasamento na data de corte. Porém, este aumento deve ser refletido no FFO do Fundo nos próximos meses.

Adicionalmente, cabe destacar que no final de Abril/19, o BCFF contava com uma reserva de lucros de R\$0,20/cota.

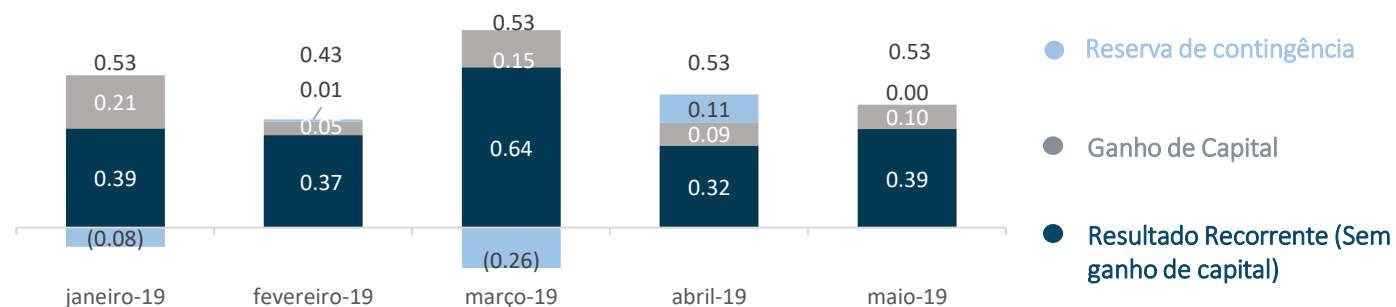
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



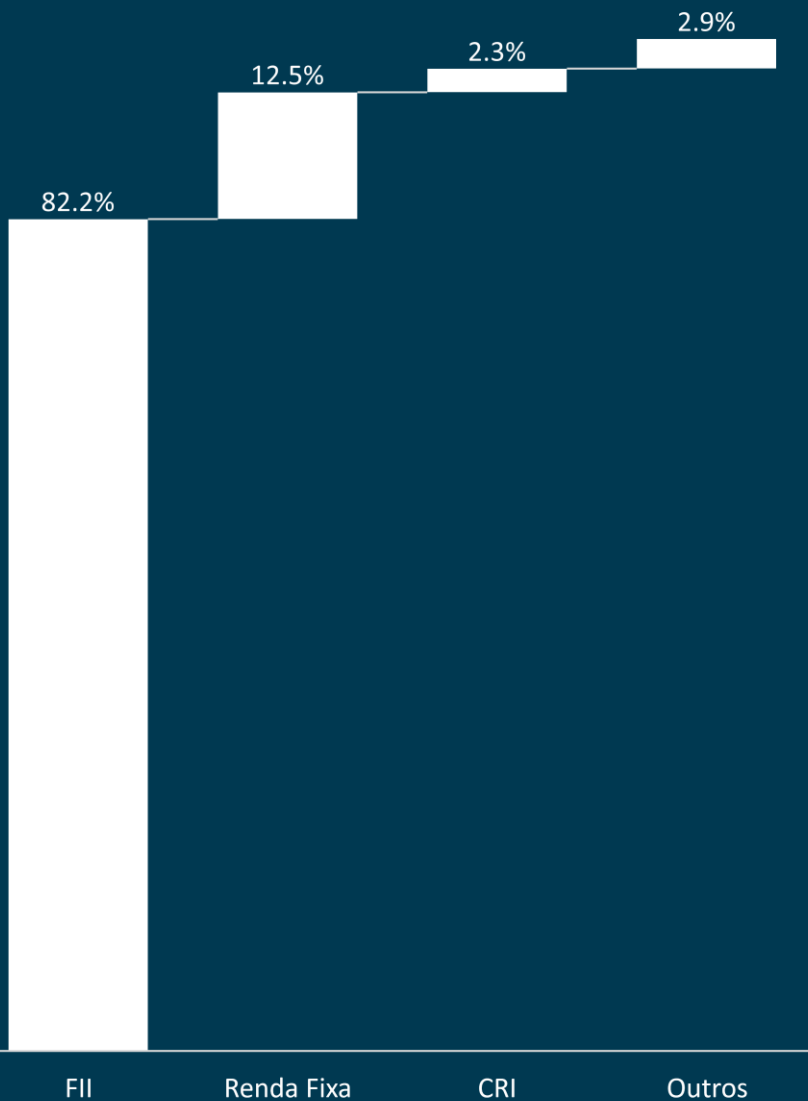
Rendimentos

(R\$/cota)



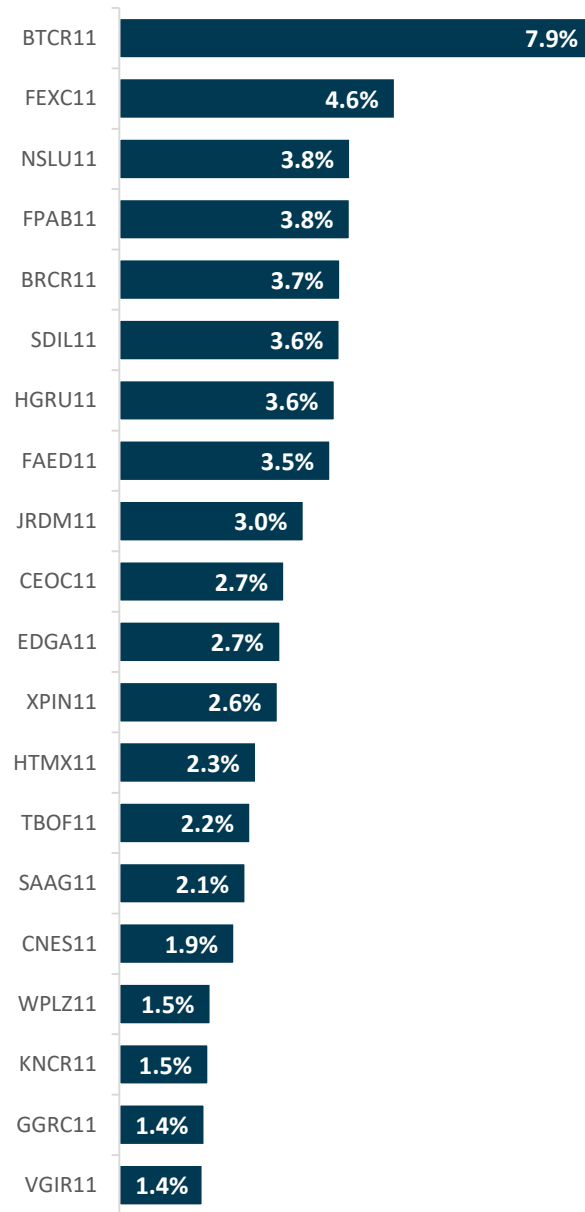
Composição da carteira

(% Total Ativos)



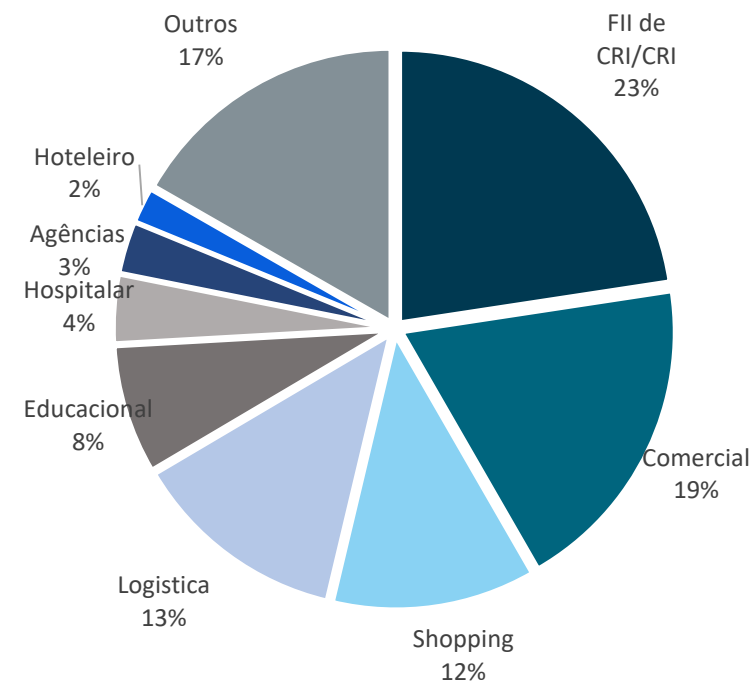
Top 20 FIs na carteira

(% PL) ¹



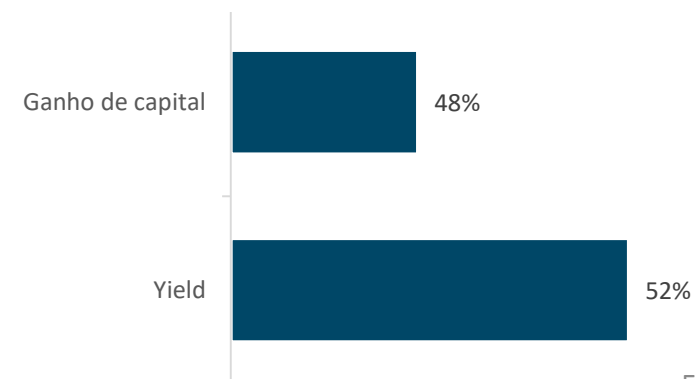
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Seção do Investidor

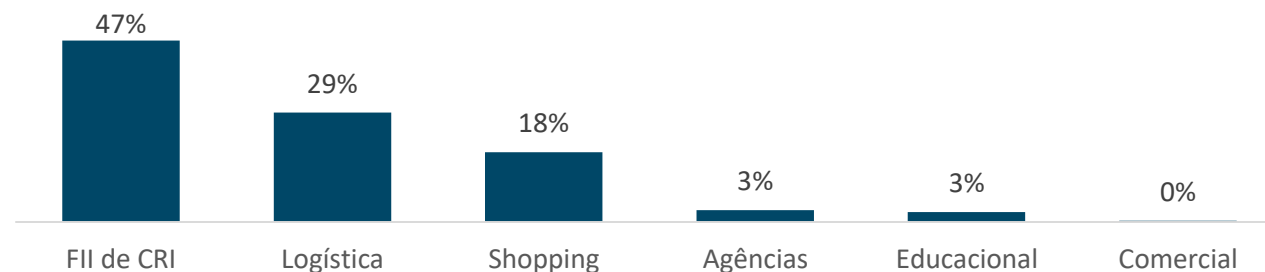
7ª emissão de cotas

Praticamente todo o patrimônio captado em Janeiro/19 já foi investido. As alocações foram, até o momento, divididas em 24 FIIs, de acordo com as melhores oportunidades encontradas no mercado.

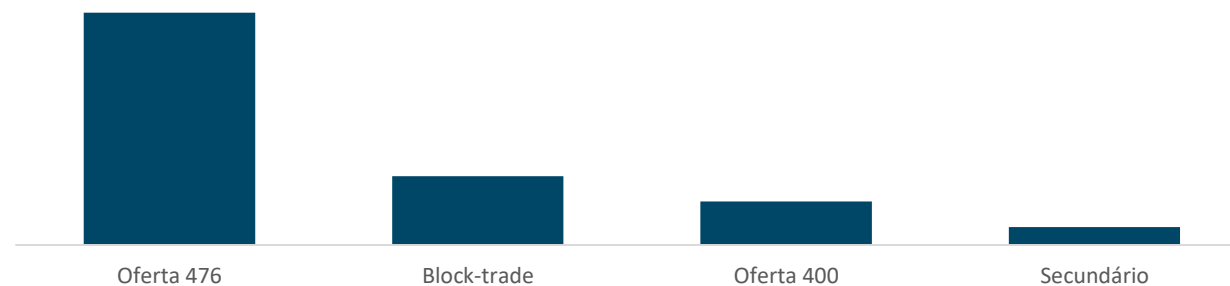
Conforme o perfil de alocação, estes investimentos foram divididos em ofertas restritas e pulverizadas, block-trades e as operações no mercado secundário. Neste âmbito, cumpre destacar que as ofertas destinadas ao público restrito (476) ocuparam 64% das alocações, sendo esta uma das vantagens de se investir em um Fundo como o BCFF, pois permitiu aos seus investidores terem acesso a oportunidades de investimento que, em sua maioria, não teriam.

Como parte da nossa gestão ativa e a busca constante por melhores oportunidades para o Fundo, geramos um lucro próximo de 15% com os recursos provenientes da 7ª emissão de cotas, até ao momento, conforme mostrado no tópico 3 ao lado.

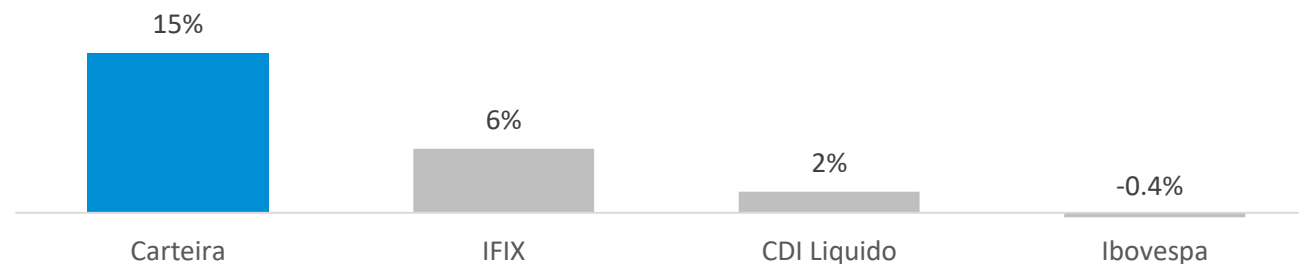
1 Volume: 90% do valor destinado em 4 meses



2 Perfil de alocação:

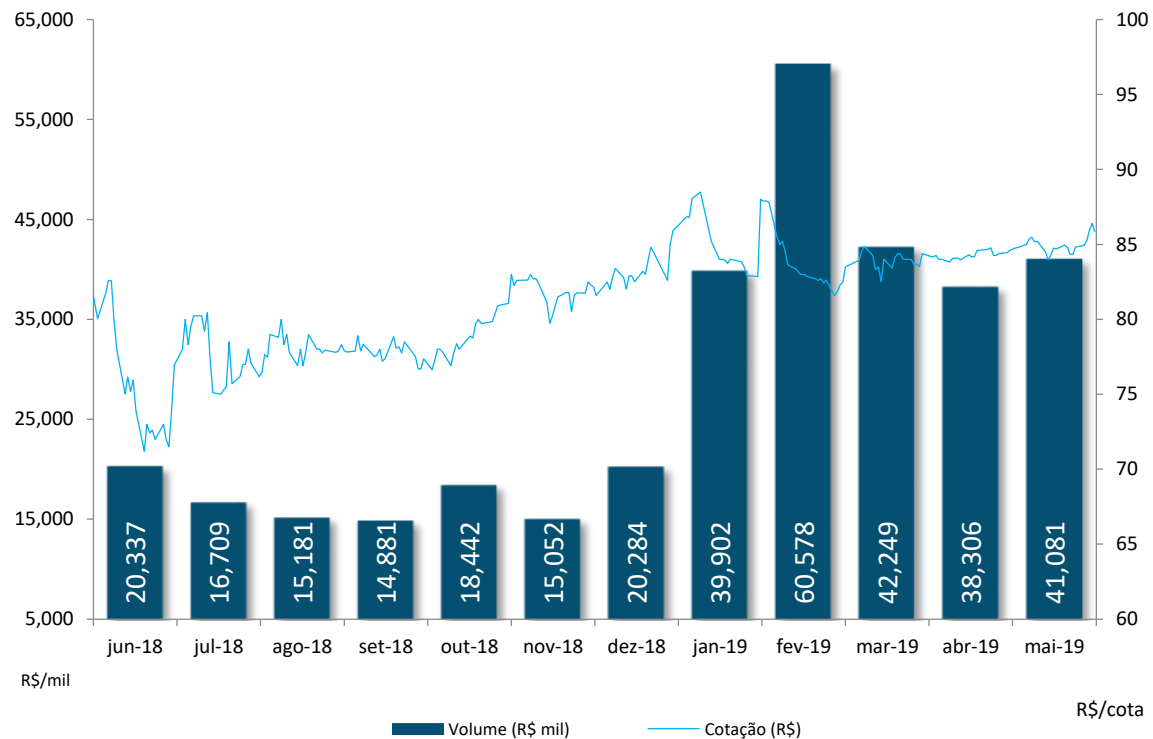


3 Rentabilidade carteira alocada 7ª emissão de cotas



BCFF11: Cotação a Mercado

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade¹

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	2,1%	3,1%	12,4%	39,0%
IFIX	1,8%	8,6%	15,3%	23,4%
CDI Líquido ²	0,4%	2,2%	5,4%	12,3%
IBOV	0,7%	10,4%	26,4%	55,8%

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

	Dez-18	Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19
Receitas	4,271,506	4,563,655	4,622,197	7,994,924	4,930,214	5,639,564
Rendimentos FII	2,830,612	2,784,756	2,988,236	5,562,656	3,081,370	3,355,867
Receita de ganho de capital	1,254,212	1,591,197	566,275	1,550,132	1,105,599	1,368,262
Renda Fixa	155,346	206,231	1,021,532	777,574	636,186	818,158
CRI	31,336	(18,529)	46,153	104,562	107,060	97,277
Despesas do Fundo	(601,949)	(643,073)	(877,018)	(950,511)	(1,075,209)	(675,984)
Despesas com IR	(255,717)	(332,719)	(179,829)	(413,947)	(312,195)	(557,936)
Reserva de Contingência	(69,163)	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	3,344,677	3,587,862	3,565,350	6,630,466	3,542,810	4,405,645

Histórico de Distribuição

