



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

**Relatório Mensal**  
Julho 2019



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

- Data base: 07/08/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/08/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,57
- Mês de referência: Julho/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 Julho/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,57/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,1%, com base na cota de fechamento do mês de Julho. Em termos de rentabilidade no mês, o Fundo apresentou um retorno de 9,2% (vs IFIX 1,3%). Se considerarmos a rentabilidade desde a última emissão, o Fundo obteve 22,9%, enquanto o IFIX rendeu 10,6% na mesma janela.

## Mercado:

O crescimento global continua sendo um dos maiores problemas atuais, fazendo com que os principais Bancos Centrais utilizem seus recursos para tentar reanimar a economia. Como exemplo recente, podemos citar o *Federal Reserve (Fed, Banco Central americano)* que reduziu a taxa básica de juros em 0,25 pontos percentuais, descendo a mesma para a faixa entre 2% e 2,25%. É o primeiro corte desde a crise de 2008.

Para o setor doméstico, podemos citar, como principal destaque, a queda da taxa de juros em 0,5%. Esta redução já era esperada pelo mercado, dado os diversos cortes nas previsões de crescimento da nossa economia e a inflação sob controle. Hoje, o governo estima o PIB de 2019 em 0,87% e o mercado já projeta a taxa Selic em 5% no final de 2019.

O bom andamento das principais reformas pela equipe econômica, o cenário de juros cada vez mais baixos e a retomada dos preços do mercado imobiliário têm feito a indústria de Fundos Imobiliários se valorizar cada vez mais.

Valor de Mercado  
**819,6**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**97,0**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**88,6**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0,57**  
(R\$ /cota)  
no mês

*Dividend yield*  
**7,1%**  
(a.a.)

Retorno de  
**9,2%**  
no mês

Investidores  
**64.334**

Volume negociado  
**47,1**  
(R\$ milhões)  
no mês

Ágio  
**9,5%**  
(mercado vs patrimonial)

Data base: 31/07/2019

# Resultado

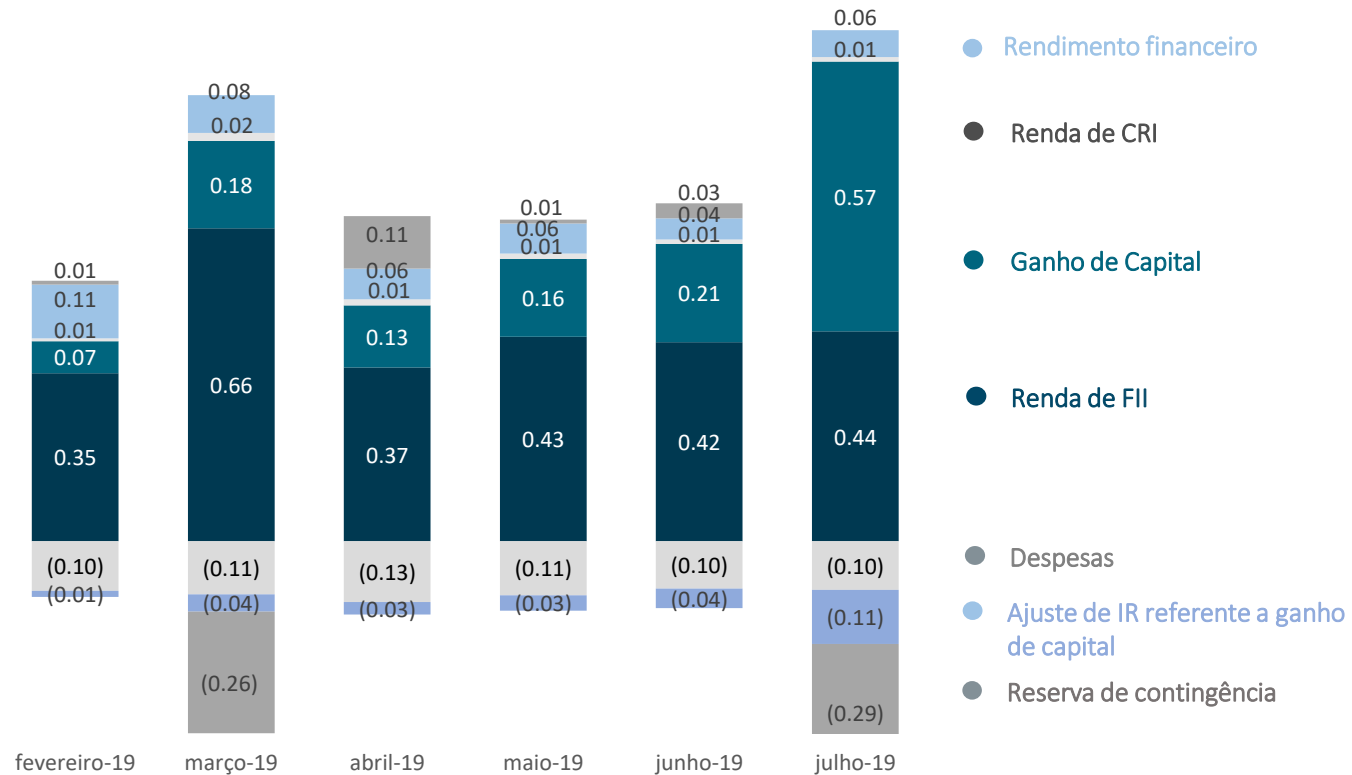
No mês de Julho/19, o BCFF obteve um rendimento de R\$0,86/cota, o que representa um aumento de, aproximadamente, 60% frente ao mês anterior.

Durante o mês, movimentamos um valor próximo de R\$130mm, considerando compras e vendas. Realizamos alguns *block-trades* de venda no mercado secundário, os quais garantiram um Ganho de Capital de R\$0,57/cota para o Fundo. Com o recurso proveniente das vendas, investimos em algumas Ofertas Restritas ao público geral, as 476, consolidando o BCFF como um veículo de acesso para que todos os cotistas participem de ofertas diferenciadas.

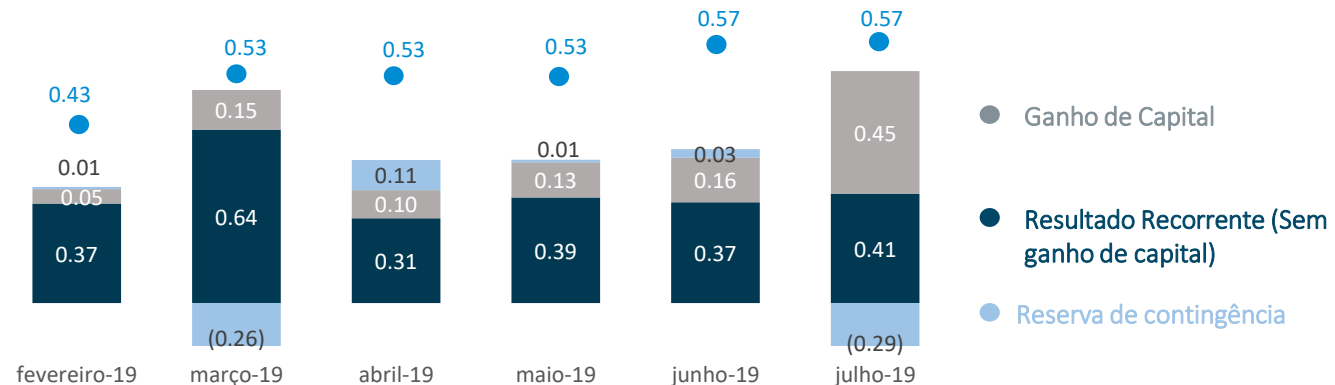
Adicionalmente, cabe destacar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,47/cota de lucros acumulados.

## Composição do Rendimento

(R\$/cota)

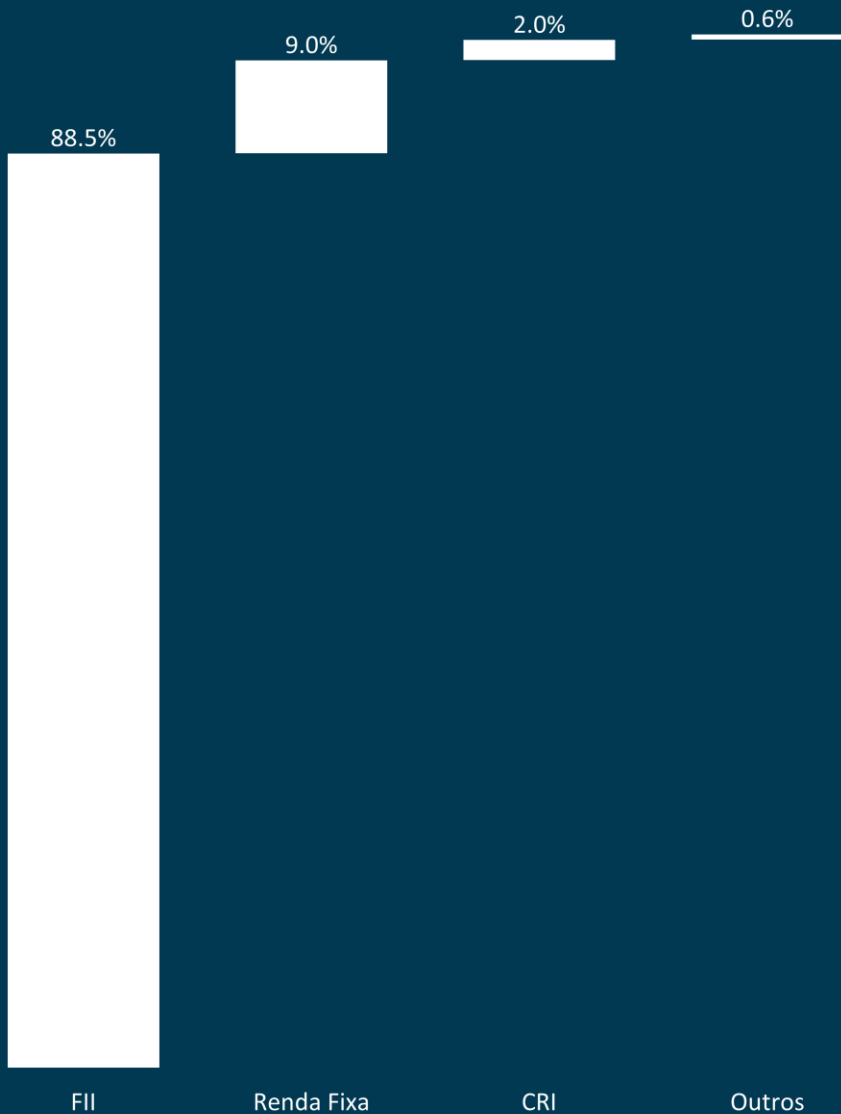


## Rendimentos (R\$/cota)



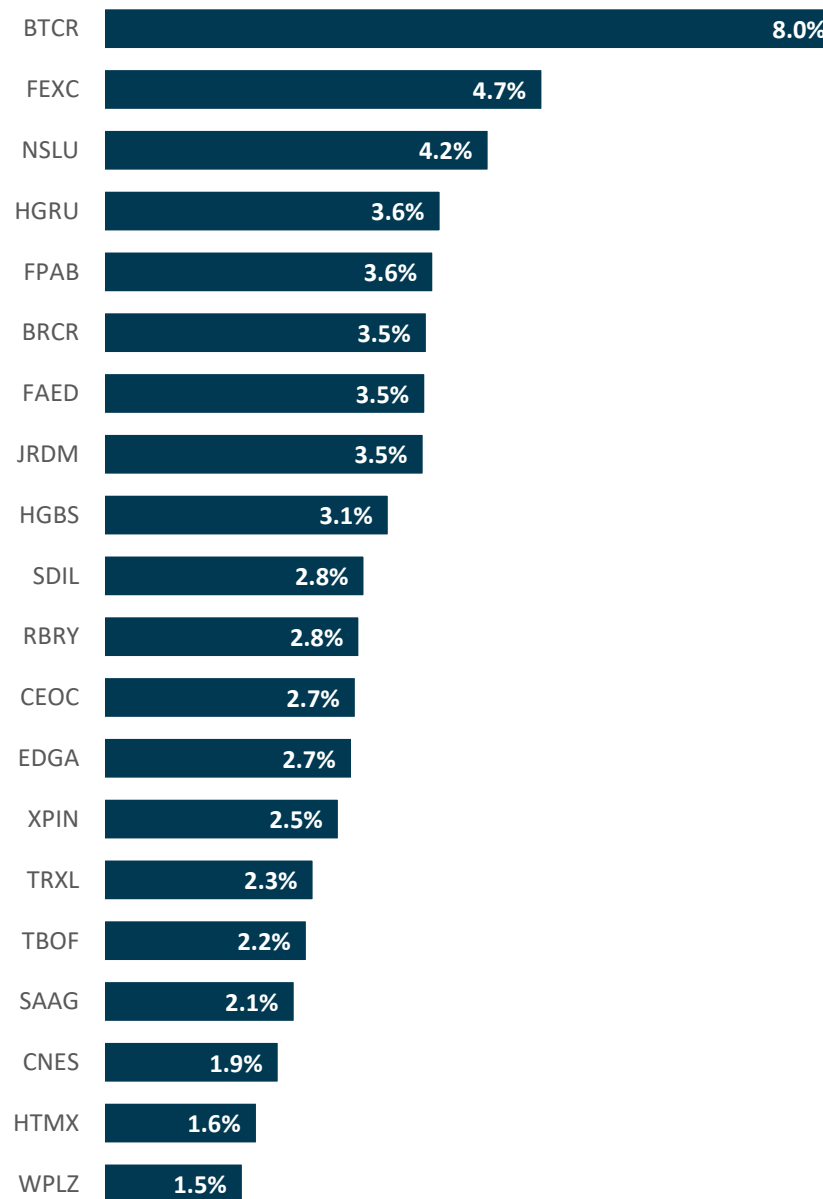
# Composição da carteira

(% Total Ativos)



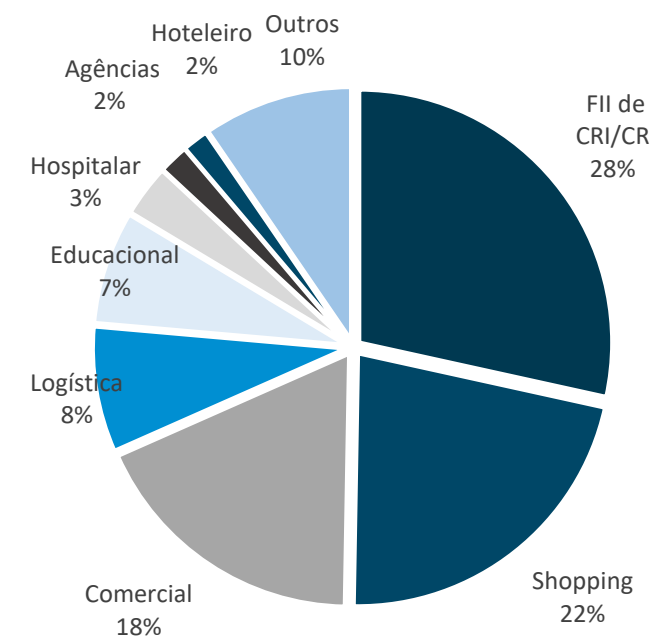
## Top 20 FIIs na carteira

(% PL) <sup>1</sup>



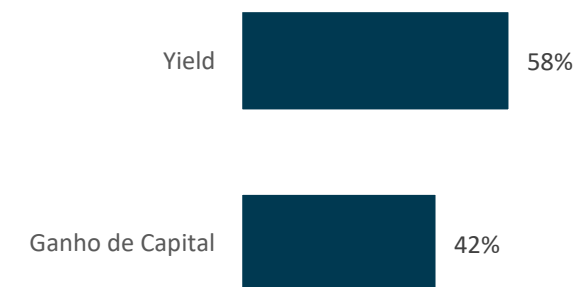
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



## Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

# Tese de Investimentos

## Cenário macro

Taxas de Juros estruturalmente mais baixas (com inflação controlada)



Recuperação do PIB

Potencial retomada do mercado imobiliário

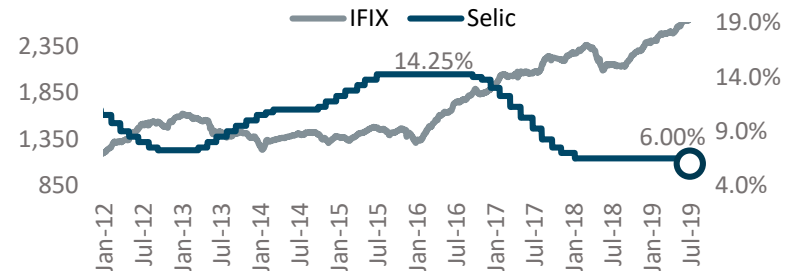
Potencial aumento dos rendimentos dos FIIs

Momento atrativo para valorização dos FIIs

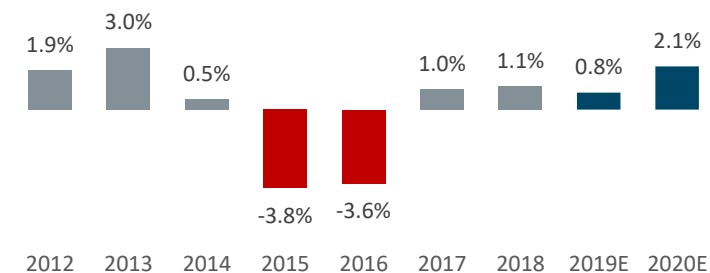
## 1 Cenário Macro: Na nossa visão, está bastante favorável para o setor imobiliário

- **Juros:** Um dos menores patamares da história e com perspectivas de permanecerem baixos para o médio prazo;
- **Inflação:** Controlada e com projeções estáveis;
- **Recuperação do PIB:** Expectativa que o Brasil entre em um bom ciclo de crescimento.

### Taxa Selic vs IFIX



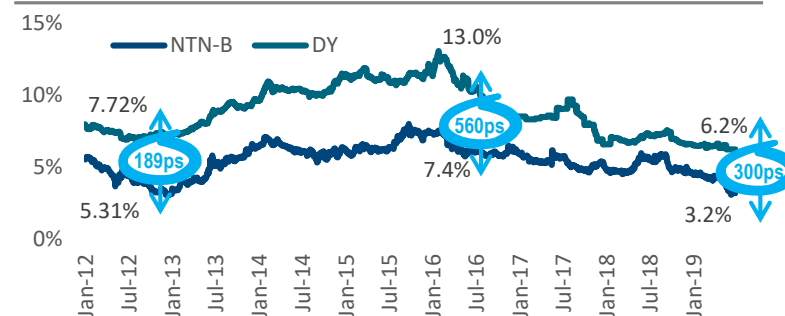
### PIB



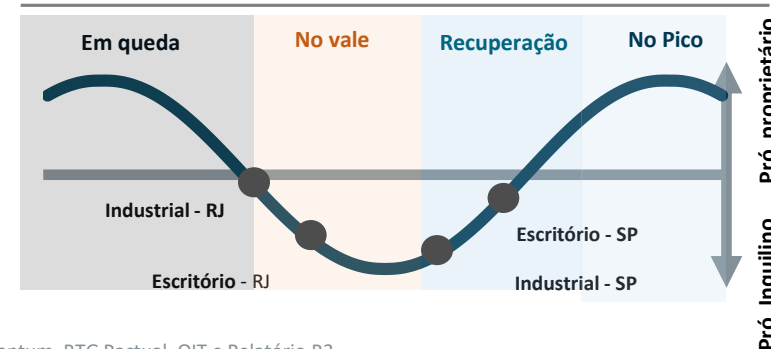
## 2 Mercado de FIIs: Cenário atrativo ancorado por juros baixos e inversão do ciclo imobiliário

- **Retomada do setor imobiliário:** Diminuição da vacância e retomada dos preços de aluguel;
- **Novas emissões:** Oportunidades de investimento em ofertas restritas e pulverizadas;
- **Prêmio de risco:** Superior à média histórica e não consideram o potencial aumento dos rendimentos;
- **Tipo de Investidor:** Com 81% de Pessoas Físicas, gerando oportunidades para Investidores Qualificados.

### Dividend Yield (DY) vs NTN-B



### Inversão do ciclo imobiliário



# Seção do Investidor

## FII BTG Pactual Malls

Os recursos da última emissão de cotas foram alocados com uma rentabilidade\* de 19,3% em 7 meses, ou seja, 2x o IFIX na mesma janela.

O perfil da alocação foi diversificado, com destaque para as 476 (ofertas restritas), que ocuparam 51% das alocações, como por exemplo o FII BTG Pactual Malls.

### Tese de investimento

Com a retomada da economia e a volta gradativa do consumo, aumentamos a posição do BCFF no setor de Shoppings a um preço que consideramos atrativo.

As vendas totais de Shoppings cresceram 8,4%\*\* no ano, e o número de visitantes segue com viés positivo, permitindo um potencial espaço para aumento dos preços dos alugueis cobrados aos lojistas, o que por sua vez tende a contribuir para uma elevação dos rendimentos distribuídos.

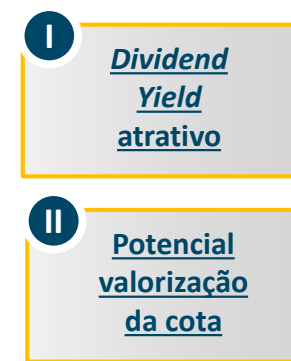
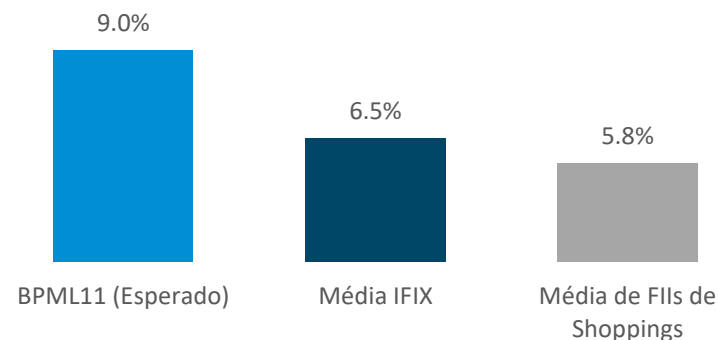
## Fundamentos

Compra de portfólio maduro de Shopping com Div. Yield esperado ~ 9% a.a.

- Oferta ICVM 476 estruturada pelo BCFF com outros Investidores Institucionais;
- Aquisição de 7 Shoppings estabilizados do portfólio da BR Malls;
- *Cap rate* atrativo de ~10%;
- Oferta Pública prevista para o médio - longo prazo;
- Ocupação média de mais de 96%;
- Mais de 70% do portfólio localizado na região Sudeste.

## Estruturação de FIIs

### Dividend Yield<sup>2</sup>



Notas:

1: O BCFF conseguiu, até o momento, a restituição parcial do imposto de renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs no passado

2: Fonte BTG Gestora e Santander Corretora – relatório de FIIs 29/07/2019

\* Rentabilidade considera a janela de 31/01/2019 a 02/08/2019, contemplando a valorização da cota e os rendimentos distribuídos no período

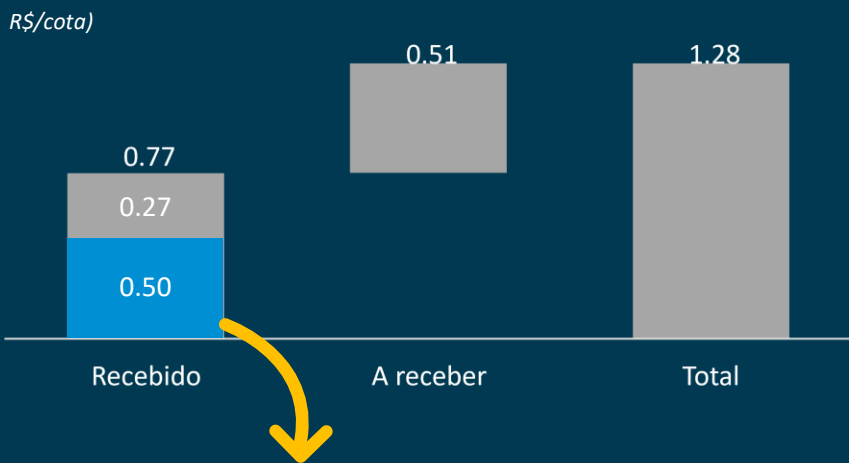
\*\* Fonte: Abrasce = Associação Brasileira de Shopping Centers

# Imposto de Renda

Em Julho, o BCFF recebeu R\$2,265,360.35  
(R\$0.26/cota)

## Potencial distribuição extraordinária<sup>1</sup>

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs

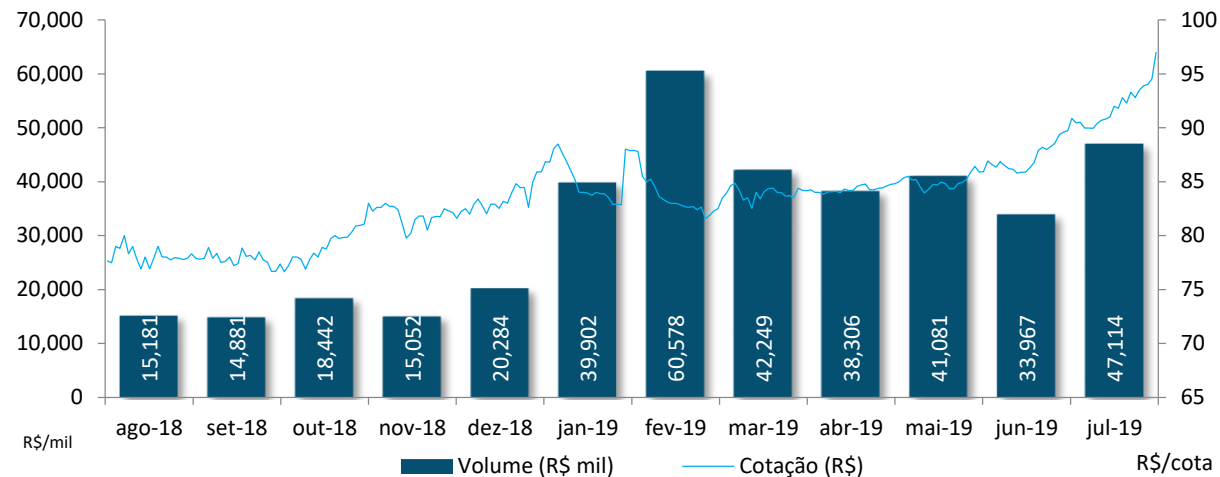


**\$ Distribuição adicional de R\$ 0,50/cota<sup>1</sup>**

Link do Fato Relevante:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=54476>

## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade<sup>2</sup>

	Mês	Última emissão	2019	12M	24M
<b>BCFF11</b>	<b>9,2%</b>	<b>22,9%</b>	<b>17,9%</b>	<b>36,1%</b>	<b>59,0%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,3%</b>	<b>10,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>23,5%</b>	<b>28,7%</b>
<b>CDI Líquido<sup>3</sup></b>	<b>0,5%</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>11,8%</b>
<b>IBOV</b>	<b>0,8%</b>	<b>3,3%</b>	<b>15,8%</b>	<b>28,5%</b>	<b>54,5%</b>

Notas:

1 - O valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação | 2 - Reflete a data de encerramento do mês do relatório | 3 - Considera taxa de IR de 15%

\*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 FIIs, de outros FIIs sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%, a Administradora e a Gestora entraram com um processo junto a Receita Federal para reaver os valores recolhidos a título de imposto de renda pelo Fundo.



## Contatos

Site: [www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual](http://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual)

E-mail: [sh-RI-BCFF@btgpactual.com](mailto: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

	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19
Receitas	4,622,197	7,994,924	4,930,214	5,639,564	5,270,461	8,720,509
Rendimentos FII	2,988,236	5,562,656	3,081,370	3,355,867	3,046,645	3,233,035
Receita de ganho de capital	566,275	1,550,132	1,105,599	1,368,262	1,743,836	4,790,097
Renda Fixa	1,021,532	777,574	636,186	818,158	398,957	613,835
CRI	46,153	104,562	107,060	97,277	81,023	83,542
Despesas do Fundo <sup>i</sup>	(877,018)	(950,511)	(1,075,209)	(675,984)	(346,517)	(366,986)
Despesas com IR	(179,829)	(413,947)	(312,195)	(557,936)	(372,265)	(1,093,608)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	(1,242,741)	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3,565,350</b>	<b>6,630,466</b>	<b>3,542,810</b>	<b>4,405,645</b>	<b>3,308,938</b>	<b>7,259,914</b>

## Histórico de Distribuição

