



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

Relatório Mensal
Agosto 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 06/09/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 13/09/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,57
- Mês de referência: Agosto/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 Agosto/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,57/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,3%, com base na cota de fechamento do mês de Agosto. Em termos de rentabilidade, no período de 12 meses, o Fundo obteve 29,2%. No ano de 2019, o BCFF encontra-se entre os 10 Fundos mais líquidos do mercado, com um volume de mais de R\$350 milhões.

Mercado:

A expectativa de desaceleração da economia mundial vem se tornando mais intensa. O mundo todo de olho nas tensões comerciais entre Estados Unidos e China, as quais estão impactando a atividade econômica global com uma frequência cada vez maior.

No Brasil, o PIB do 2º trimestre variou positivamente em 0,4%, com destaque para a construção civil, que reagiu e avançou 1,9% na comparação com o 1º trimestre. Já o IPCA*, acumula uma alta de 3,43% nos últimos 12 meses, porém permanece em patamares inferiores à meta. Neste contexto, dada a inflação sob controle e o crescimento ainda fraco da economia brasileira, o mercado segue apostando na queda da Taxa Selic (projeção de 4,5%, segundo o Banco BTG Pactual).

Adicionalmente, o ciclo imobiliário encontra-se, majoritariamente, em momento de recuperação, com o aumento dos preços de locação e a redução da vacância. O cenário, antes positivo para os inquilinos, está começando a se inverter, favorecendo ainda mais os proprietários.

Neste sentido, mantemos um viés positivo para os FIs, tanto pelo ambiente macroeconômico favorável, com a queda da taxa de juros, como pelo cenário microeconômico, através recuperação do mercado imobiliário.

Valor de
Mercado
788,3
(R\$ milhões)

Valor de
Mercado
93,3
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
88,9
(R\$ /cota)

Rendimento
0,57
(R\$ /cota)
no mês

*Dividend
yield*
7,3%
(a.a.)

Retorno de
29,2%
Em 12 meses

Investidores
69.792

Volume
negociado
55,5
(R\$ milhões)
no mês

Ágio
4,9%
(mercado vs
patrimonial)

Data base: 30/08/2019

Tese de Investimentos

Cenário macro

Taxas de Juros estruturalmente mais baixas (com inflação controlada)



Recuperação do PIB

Potencial retomada do mercado imobiliário

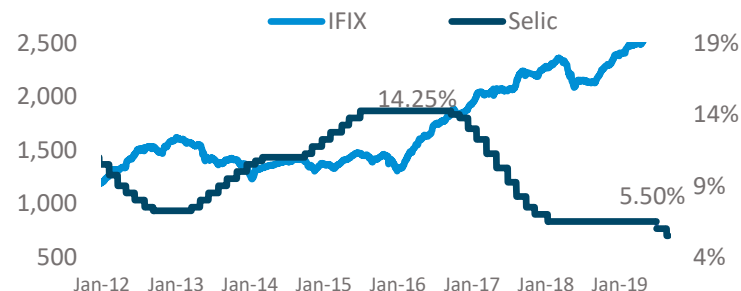
Potencial aumento dos rendimentos dos FIIs

Momento atrativo para valorização dos FIIs

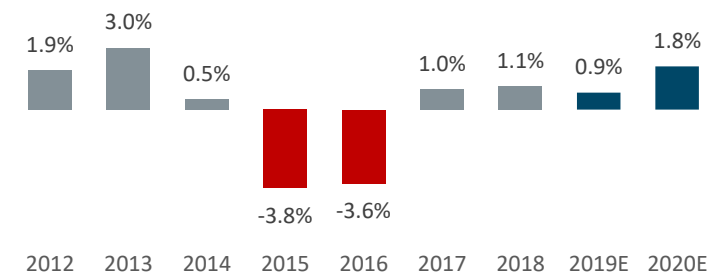
1 Cenário Macro: Na nossa visão, está bastante favorável para o setor imobiliário

- **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



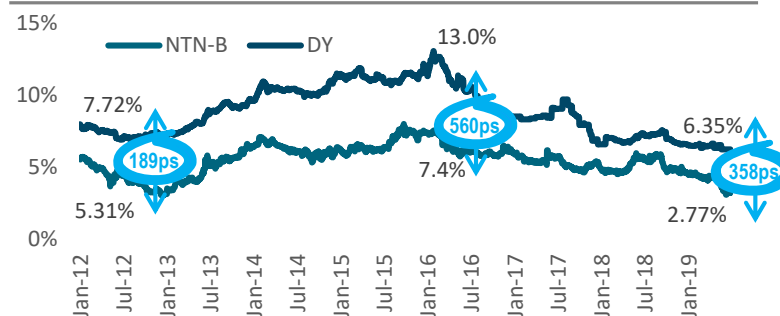
PIB



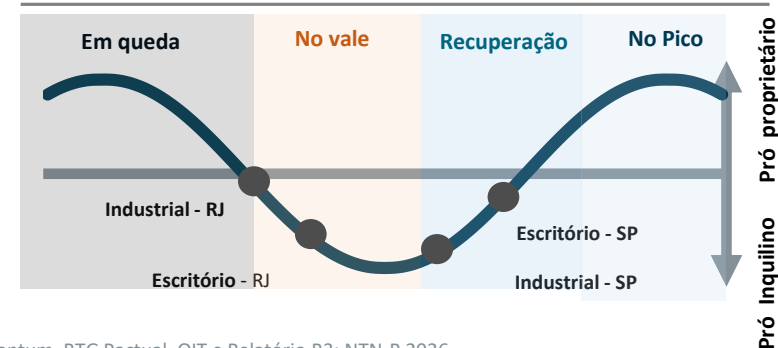
2 Mercado de FIIs: Cenário atrativo ancorado pela inversão do ciclo imobiliário

- **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;

Dividend Yield (DY) vs NTN-B



Inversão do ciclo imobiliário



Resultado

No mês de Agosto/19, o BCFF obteve um rendimento de R\$0,69/cota.

Durante o mês, enxergamos boas oportunidades no mercado para venda de alguns papéis e giramos a carteira do Fundo em mais de R\$60 milhões. A redução foi feita tanto via vendas no mercado secundário, como através de *block-trades* negociados com os principais *players* do mercado.

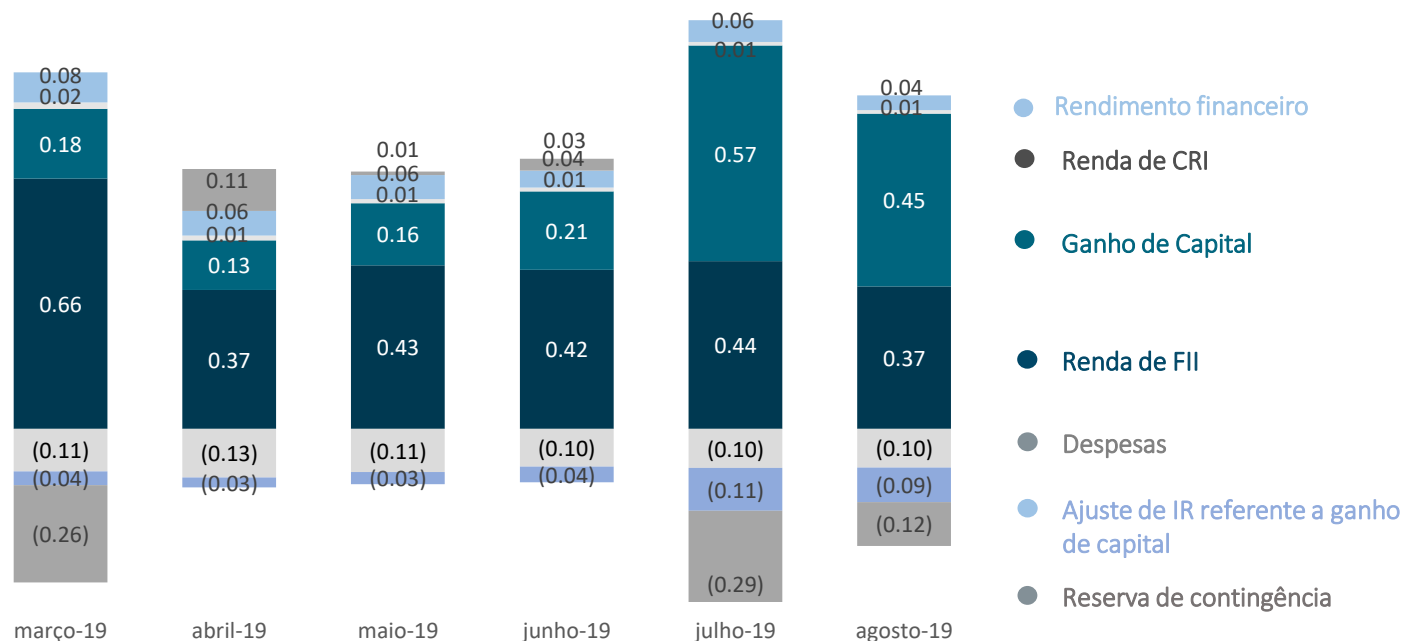
Com o recurso proveniente das vendas, continuamos a investir em algumas Ofertas Restritas ao público geral, as 476. Além disso, enxergamos algumas janelas de compra no mercado secundário durante o mês.

A queda dos rendimentos dos FIIs neste período está relacionada ao não recebimento de dividendos do BTG Malls, em virtude da sua recente constituição.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,59/cota de lucros acumulados. Este valor não contempla os R\$ 0,92/cota já recuperados pelo Fundo nos processos referentes às restituições de Imposto de Renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs.

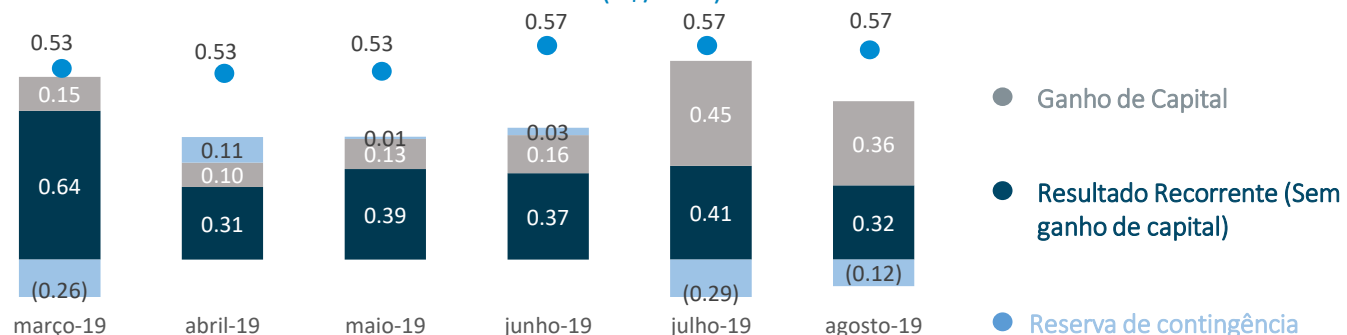
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



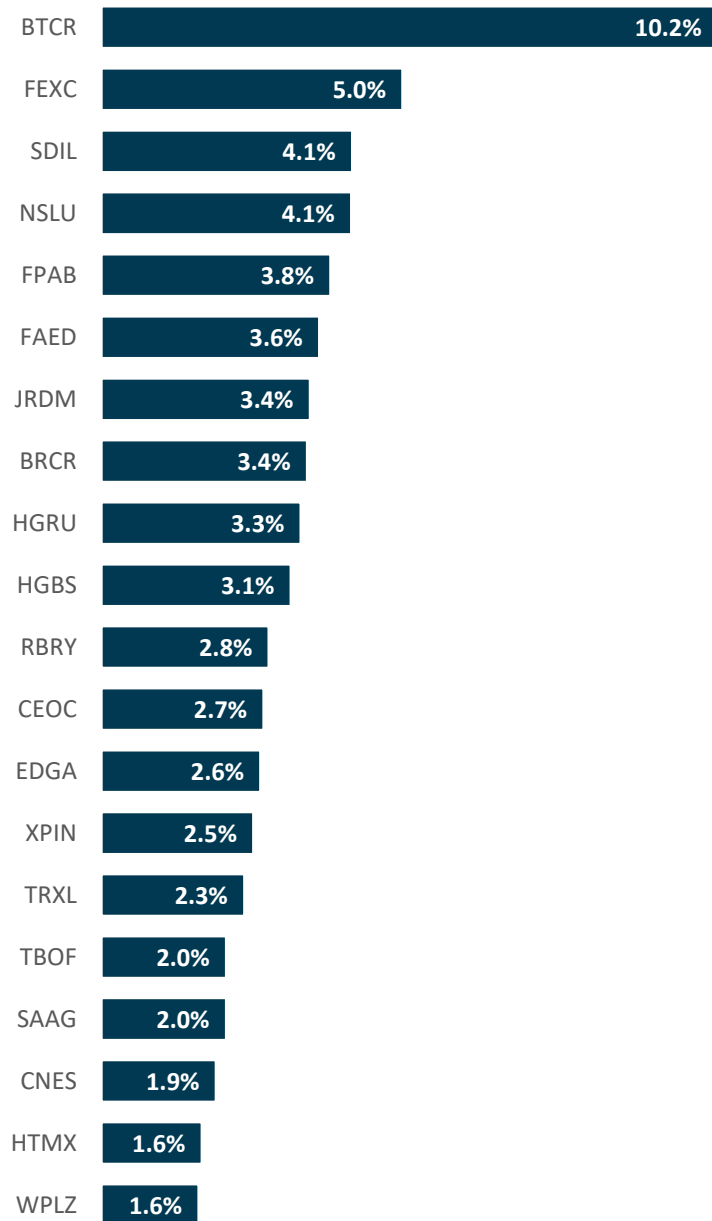
Composição da carteira

(% Total Ativos)



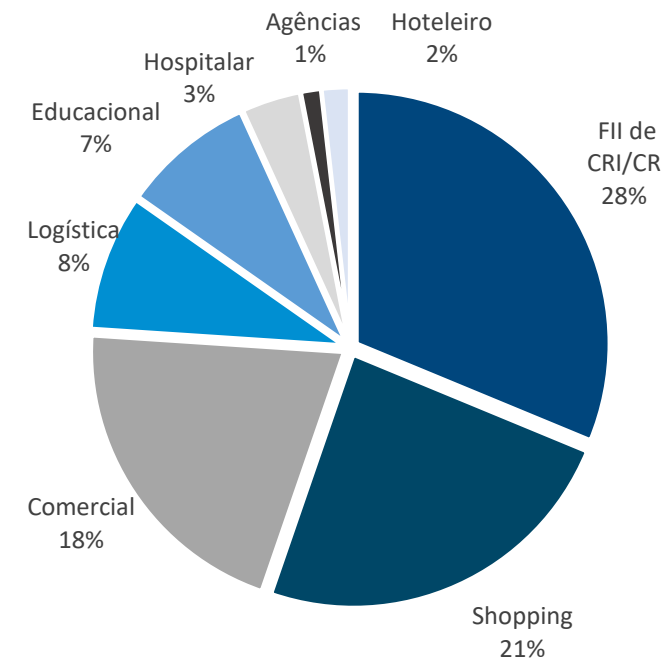
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



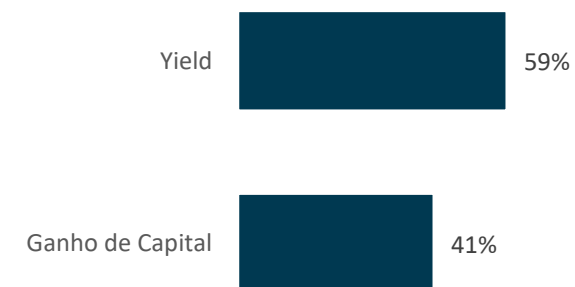
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

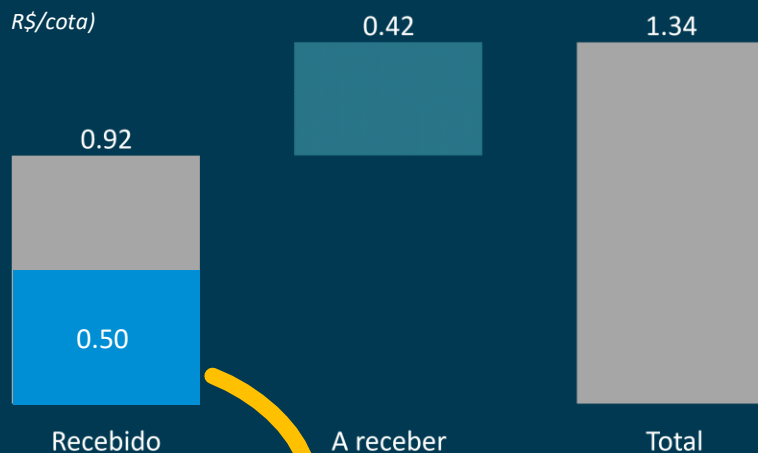


Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

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

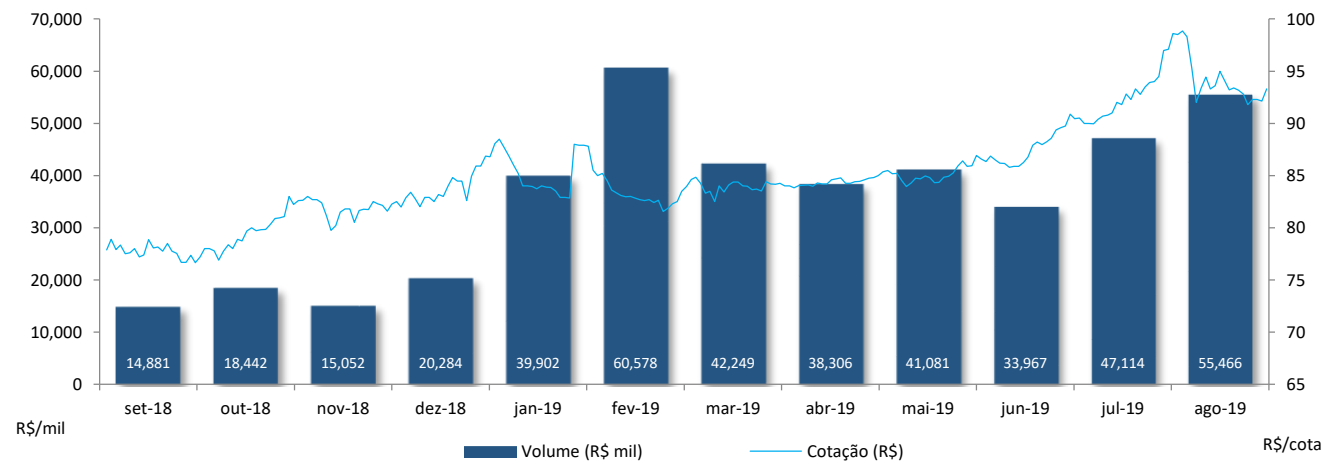


Distribuição adicional de R\$ 0,50/cota para o 2º semestre de 2020¹

Link do Fato Relevante:

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

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	-3,3%	14,0%	29,2%	53,7%
IFIX	-0,1%	13,0%	24,4%	27,5%
CDI Líquido²	0,4%	3,6%	5,4%	11,5%
IBOV	-0,7%	15,1%	32,4%	42,8%

Notas:

(1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; (2) Considera uma tributação 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

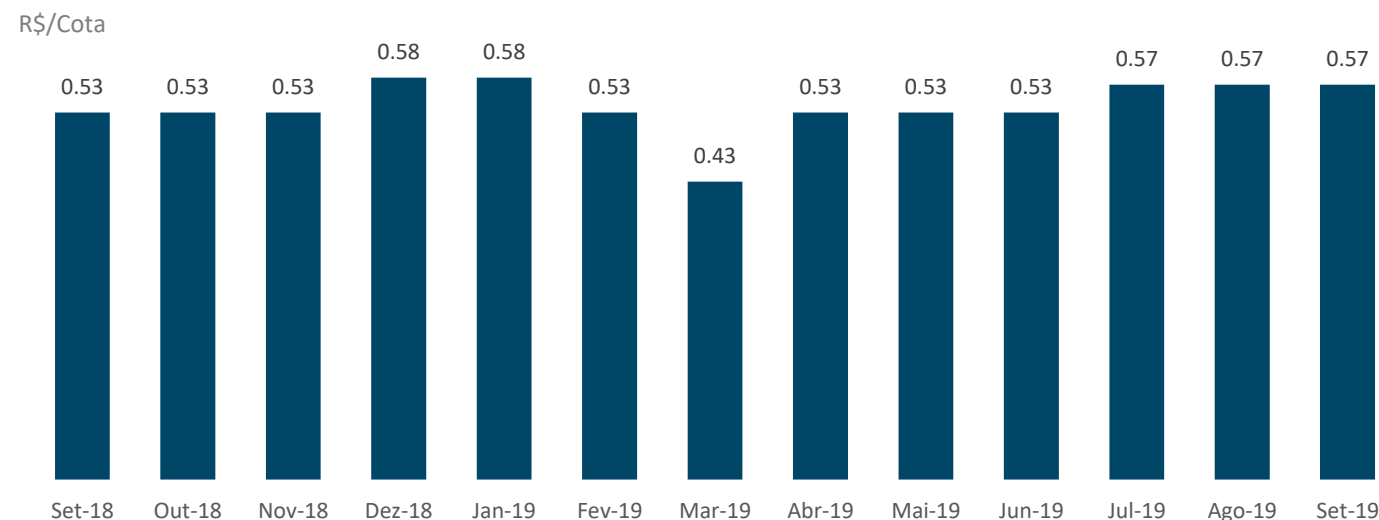
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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.



Demonstrações de resultados

	Mar-19	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19
Receitas	7,994,924	4,930,214	5,639,564	5,270,461	8,720,509	7,471,166
Rendimentos FII	5,562,656	3,081,370	3,355,867	3,046,645	3,233,035	3,088,594
Receita de ganho de capital	1,550,132	1,105,599	1,368,262	1,743,836	4,790,097	3,843,252
Renda Fixa	777,574	636,186	818,158	398,957	613,835	463,147
CRI	104,562	107,060	97,277	81,023	83,542	76,173
Despesas do Fundo ⁱ	(950,511)	(1,075,209)	(675,984)	(346,517)	(366,986)	(859,177)
Despesas com IR	(413,947)	(312,195)	(557,936)	(372,265)	(1,093,608)	(901,171)
Reserva de Contingência	-	-	-	(1,242,741)	-	-
Resultado Líquido	6,630,466	3,542,810	4,405,645	3,308,938	7,259,914	5,789,744

Histórico de Distribuição*



Notas:
* Base Caixa