



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

Relatório Mensal
Setembro 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 07/10/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/10/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,57
- Mês de referência: Setembro/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 Setembro/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,57/cota, o que representa um *dividend yield* de 7,6%, com base na cota de fechamento do mês de setembro. Em termos de rentabilidade, no período de 12 meses, o Fundo obteve 28,7%.

Mercado:

Apesar da leve melhora na guerra comercial entre China e Estados Unidos, a expectativa de uma solução rápida para este conflito é remota. O cenário mundial para 2020 continua desafiador, embora a intensidade do processo ainda não esteja clara.

A nível interno, podemos mencionar o crescimento do emprego, que apesar de ainda permanecer em patamares na ordem dos 11,8%, o número de vagas criadas vem aumentando. Por exemplo, Setembro foi o sexto mês consecutivo positivo em termos de criação de vagas formais de emprego e no ano já foram criadas aproximadamente 540mil novas vagas.

As taxas de juros reais continuam a atingir novas mínimas. As NTN-Bs de 5 e 10 anos alcançaram, respectivamente e aproximadamente, 2,6% e 2,9%. Essas reduções aumentam ainda mais nosso otimismo com o setor.

Os cenários macroeconômico e microeconômico convergem positivamente para o setor de Fundos Imobiliários. Pelo lado macro, acima citado, enxergamos inflação e taxas de juros baixas e controladas. Já pelo micro, vemos a recuperação, do mercado imobiliário como um todo. Os FIIs tendem a se beneficiar ainda mais pela entrada de novos investidores e pela valorização dos alugueis recebidos de seus respectivos ativos.

Valor de Mercado
760,4
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
90,0
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
88,8
(R\$ /cota)

Rendimento
0,57
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
7,6%
(a.a.)

Retorno de
28,7%
Em 12 meses

Investidores
76.128

Volume negociado
58,6
(R\$ milhões)
no mês

Ágio
1,4%
(mercado vs patrimonial)

Data base: 30/09/2019

Tese de Investimentos

Cenário macro

Taxas de Juros estruturalmente mais baixas (com inflação controlada)



Recuperação do PIB

Potencial retomada do mercado imobiliário

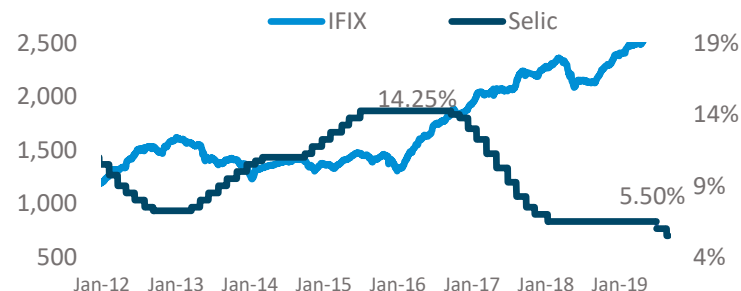
Potencial aumento dos rendimentos dos FIIs

Momento atrativo para valorização dos FIIs

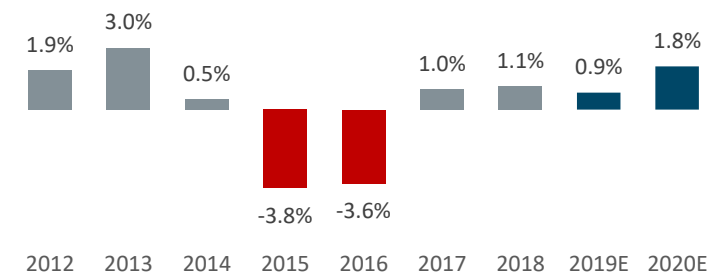
1 Cenário Macro: Na nossa visão, está bastante favorável para o setor imobiliário

- **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



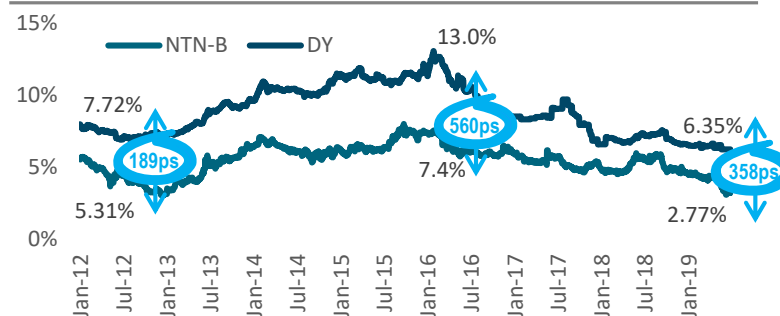
PIB



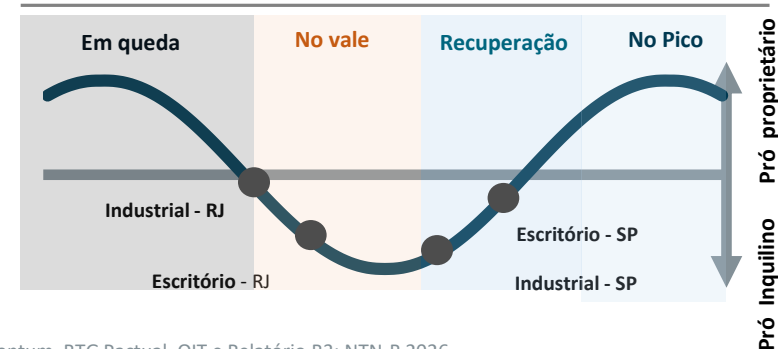
2 Mercado de FIIs: Cenário atrativo ancorado pela inversão do ciclo imobiliário

- **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



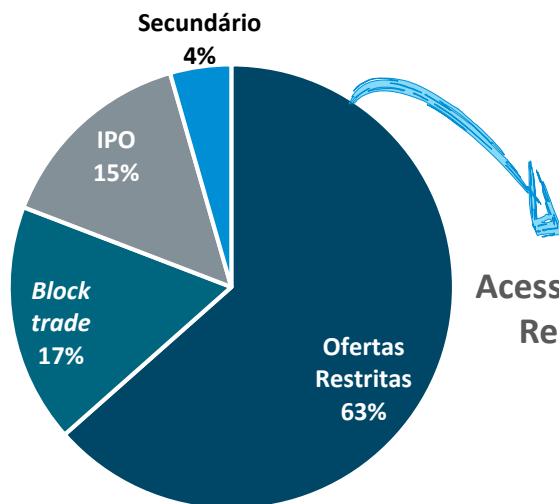
Inversão do ciclo imobiliário



Seção do Investidor

Perspectivas mercado

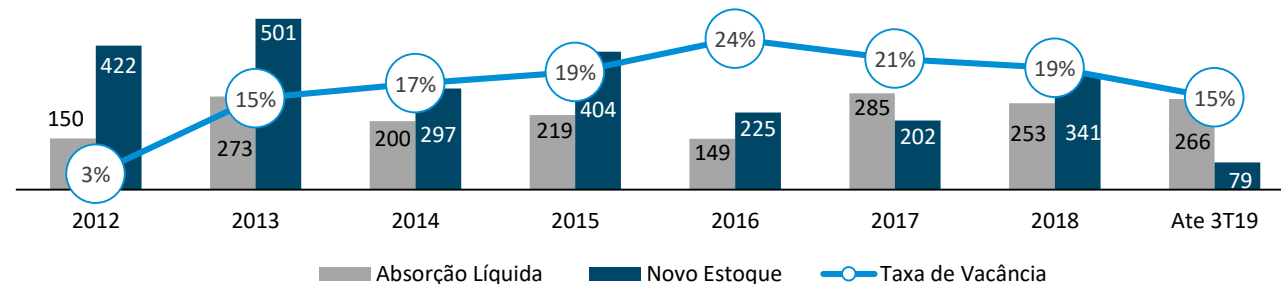
Perfil das Alocações no mês (Por volume)



Acesso às melhores Ofertas Restritas do mercado.

1 Escritórios¹

- O mercado paulistano de escritórios comerciais de alto padrão atingiu 14,7%¹ de taxa de vacância no 3T2019 (vs 19,3% no 3T2018)
- Como consequência da ausência de áreas vagas, o aumento do preço médio de locação tem sido ajustado acima da inflação. A título de exemplo, na região da Faria Lima o preço pedido aumentou em R\$9,9m², chegando a R\$146,9/m², valor mais alto desde o primeiro trimestre de 2017



2 Logística

- Absorção líquida maior do que o novo estoque, contribuindo para a redução da vacância;
- Setor tende a se beneficiar com o alto crescimento do *e-commerce* no país.

3 Shoppings

- Segundo a Abrasce², o acumulado de vendas no ano foi de 8%, número acima do esperado;
- Este crescimento foi favorecido, principalmente, pelo aumento do crédito, liberação de parcela dos recursos do FGTS, festas de final de ano, taxas de juros reais nas mínimas históricas e, além dos acima citados, a recuperação, ainda que gradual, do emprego.

Resultado

No mês de setembro/19, o BCFF obteve um rendimento de R\$0,57/cota.

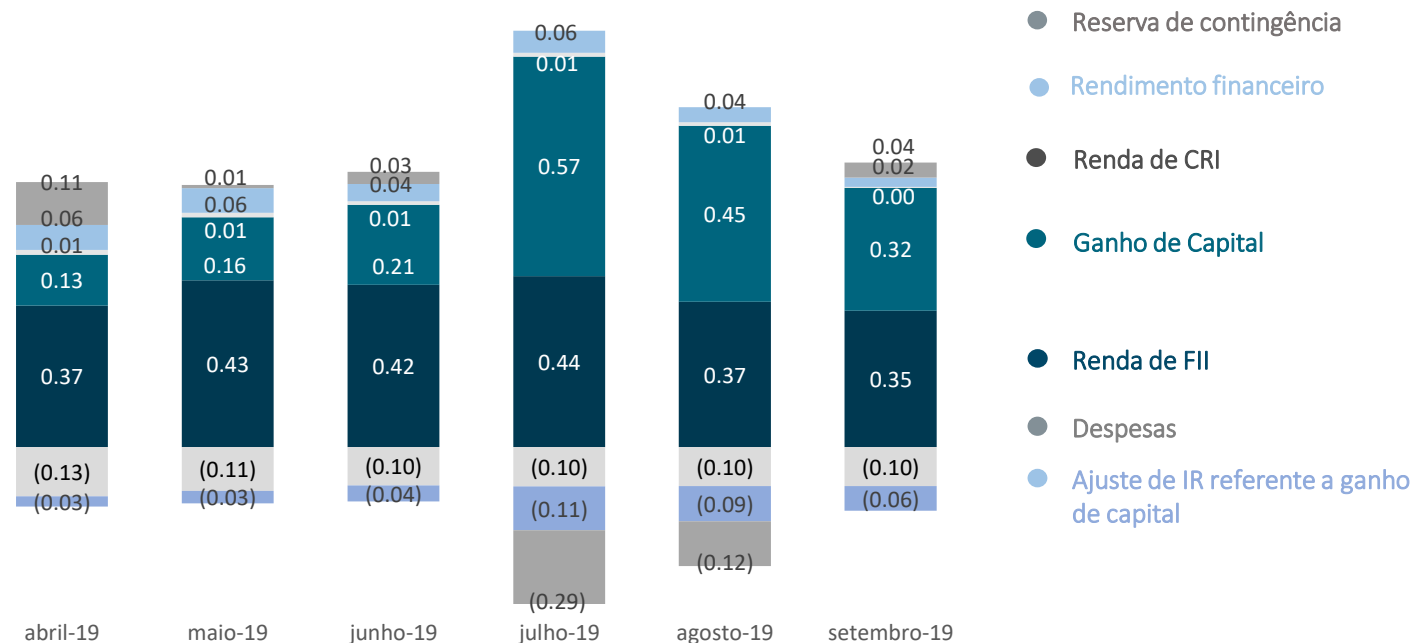
Durante o mês, enxergamos boas oportunidades no mercado para venda de alguns papéis e giramos a carteira do Fundo em, aproximadamente, R\$72 milhões, de forma ativa no mercado secundário. As movimentações foram feitas tanto via vendas no mercado secundário, como por meio de *block-trades* que permitiram sair de dois FIIs com ganho de capital.

A queda momentânea dos rendimentos recorrentes dos FIIs neste período está relacionada ao não recebimento de dividendos do BTG Malls (+ ~R\$ 0,06/cota), em virtude da sua recente constituição, além de outras ofertas primárias em que entramos ao longo do mês e, conseqüentemente, não obtivemos rendimento.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,58/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.

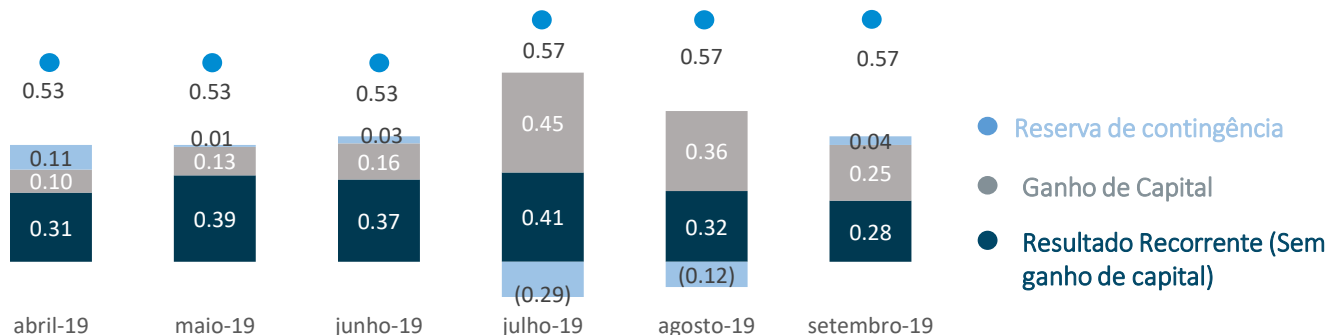
Composição do Rendimento

(R\$/cota)



Rendimentos

(R\$/cota)



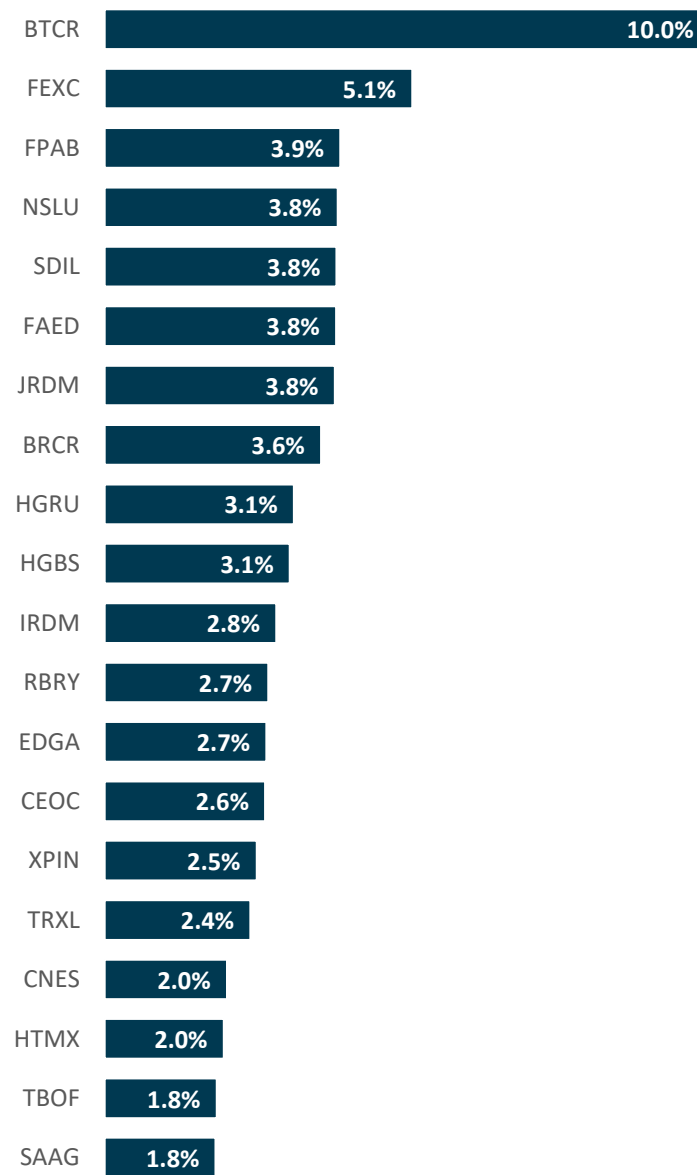
Composição da carteira

(% Total Ativos)



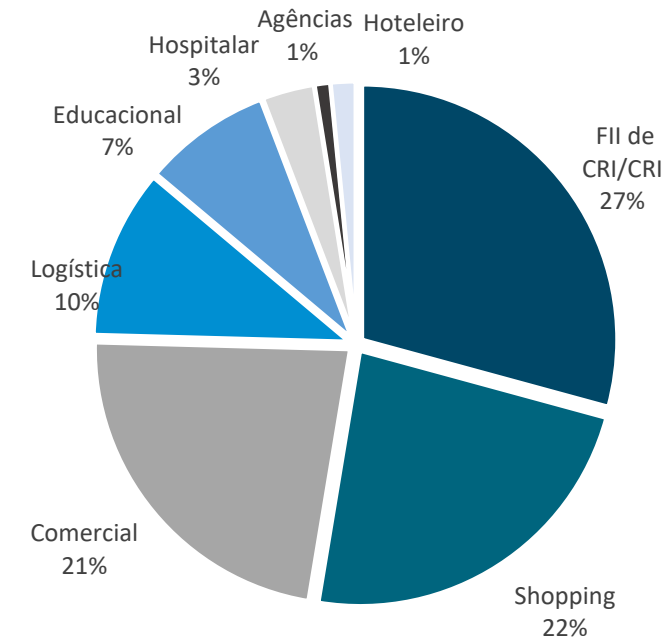
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



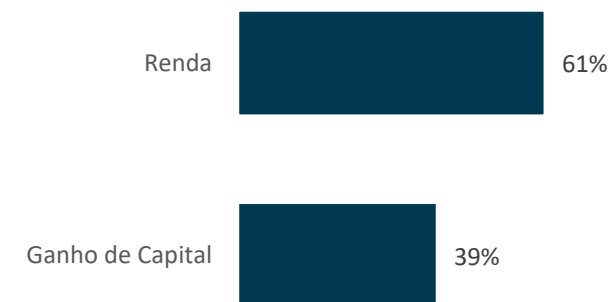
Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)

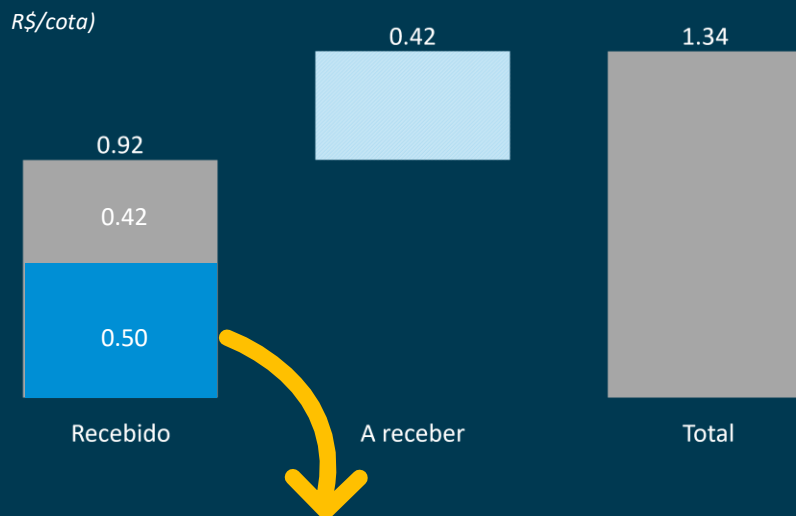


Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

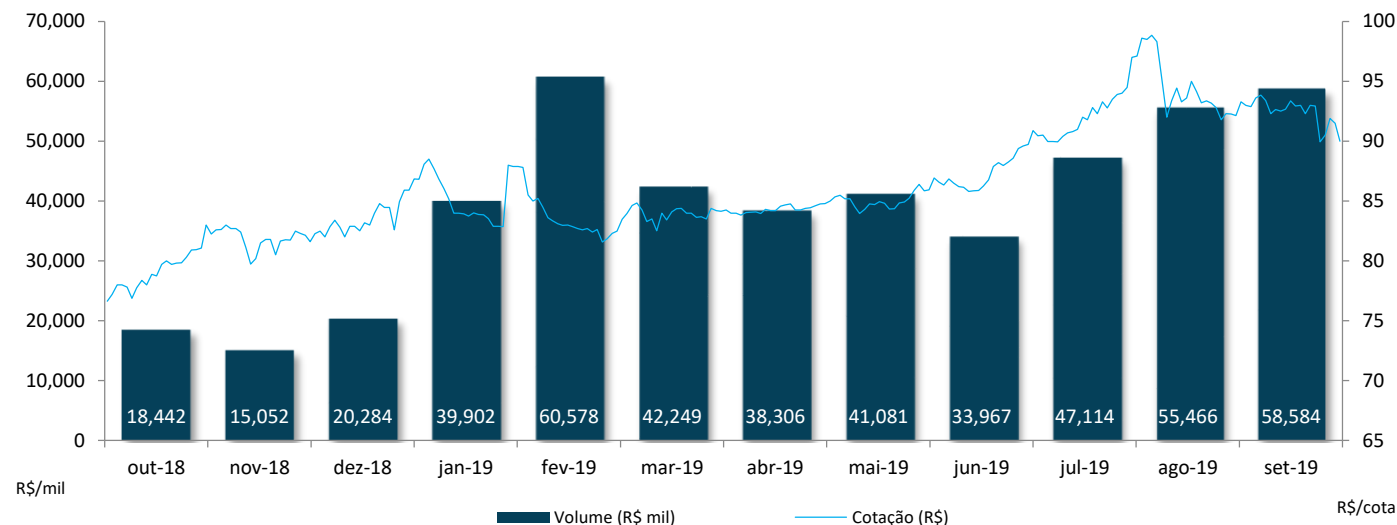
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs



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

Para acessar o Fato Relevante, basta clicar [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês	2019	12M	24M
BCFF11	-0,4%	13,6%	28,7%	52,2%
IFIX	1,0%	14,2%	25,7%	21,2%
CDI Líquido²	0,4%	4,0%	5,3%	11,4%
IBOV	3,6%	19,2%	32,0%	42,4%

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.

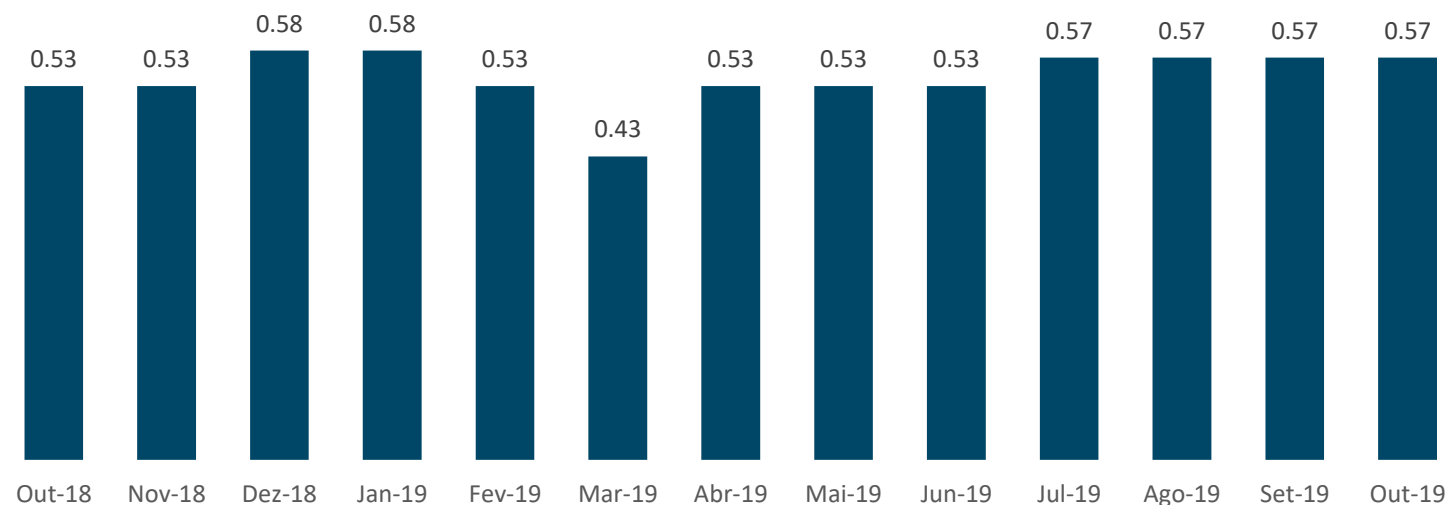


Demonstração de resultados

	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19
Receitas	4.930.214	5.639.564	5.270.461	8.720.509	7.471.166	5.820.388
Rendimentos FII	3.081.370	3.355.867	3.046.645	3.233.035	3.088.594	2.864.611
Receita de ganho de capital	1.105.599	1.368.262	1.743.836	4.790.097	3.843.252	2.680.238
Renda Fixa	636.186	818.158	398.957	613.835	463.147	250.818
CRI	107.060	97.277	81.023	83.542	76.173	24.721
Despesas do Fundo	(1.075.209)	(675.984)	(346.517)	(366.986)	(1.014.640)	(514.727)
Despesas com IR	(312.195)	(557.936)	(372.265)	(1.093.608)	(901.171)	(586.653)
Reserva de Contingência	-	-	(1.242.741)	-	-	-
Resultado Líquido	3.542.810	4.405.645	3.308.938	7.259.914	5.555.354	4.719.008

Histórico de Distribuição*

R\$/Cota



Notas:

* Base Caixa