



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

**Relatório Mensal**  
Outubro 2019



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

- Data base: 07/11/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 14/11/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: Outubro/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:** 8

**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:** 12.684.649

# Mensagem aos Investidores

## Destaques:

Em Outubro/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, o que representa um *dividend yield* de 6,4%, com base na cota de fechamento do mês de outubro. Em termos de rentabilidade, durante o mês e no período de 12 meses, o Fundo obteve, respectivamente, 10,6% e 33,4%.

## Mercado:

A dinâmica do mercado local continuou positiva em outubro, fortalecida por um melhor ambiente global e pela aprovação da Reforma da Previdência no Senado, o que abriu caminho para que outras pautas da agenda reformista avançassem, como a administrativa e a tributária.

Adicionalmente, a combinação de atividade em recuperação, ampla ociosidade, inflação abaixo da meta e avanço das reformas no Congresso abriu espaço para o Banco Central fazer mais um corte na taxa Selic para 5,0% ao ano. Contudo, o mercado já sinaliza mais uma redução de 50 bps nos juros, devendo encerrar o ano em 4,5%, e permanecer em sua mínima histórica ao longo de 2020.

O cenário macroeconômico, em conjunto com alguns dos indicadores como o índice de confiança (+4,7% vs 10/2018) e as vendas no varejo (+3,9% vs 10/2018), continuam a contribuir positivamente para o setor de FIs. No mês, o IFIX valorizou 4,3% e atingiu a marca de mais de 470 mil investidores (crescimento expressivo de mais de 140% nos últimos 12 meses).

Valor de  
Mercado  
**1.259,6**  
(R\$ milhões)

Valor de  
Mercado  
**99,3**  
(R\$ /cota)

Valor  
Patrimonial  
**87,1**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0,53**  
(R\$ /cota)  
no mês

*Dividend  
yield*  
**6,4%**  
(a.a.)

Retorno de  
**33,4%**  
Em 12 meses

Investidores  
**100.057**

Volume  
negociado  
**72,6**  
(R\$ milhões)  
no mês

# FIs  
carteira  
**51**

Data base: 31/10/2019

# Resultado

No mês de outubro/19 o rendimento do BCFF foi de R\$0,53/cota considerando as cotas antes da emissão. Em termos de resultado, o Fundo registrou o valor de R\$0,55/cota.

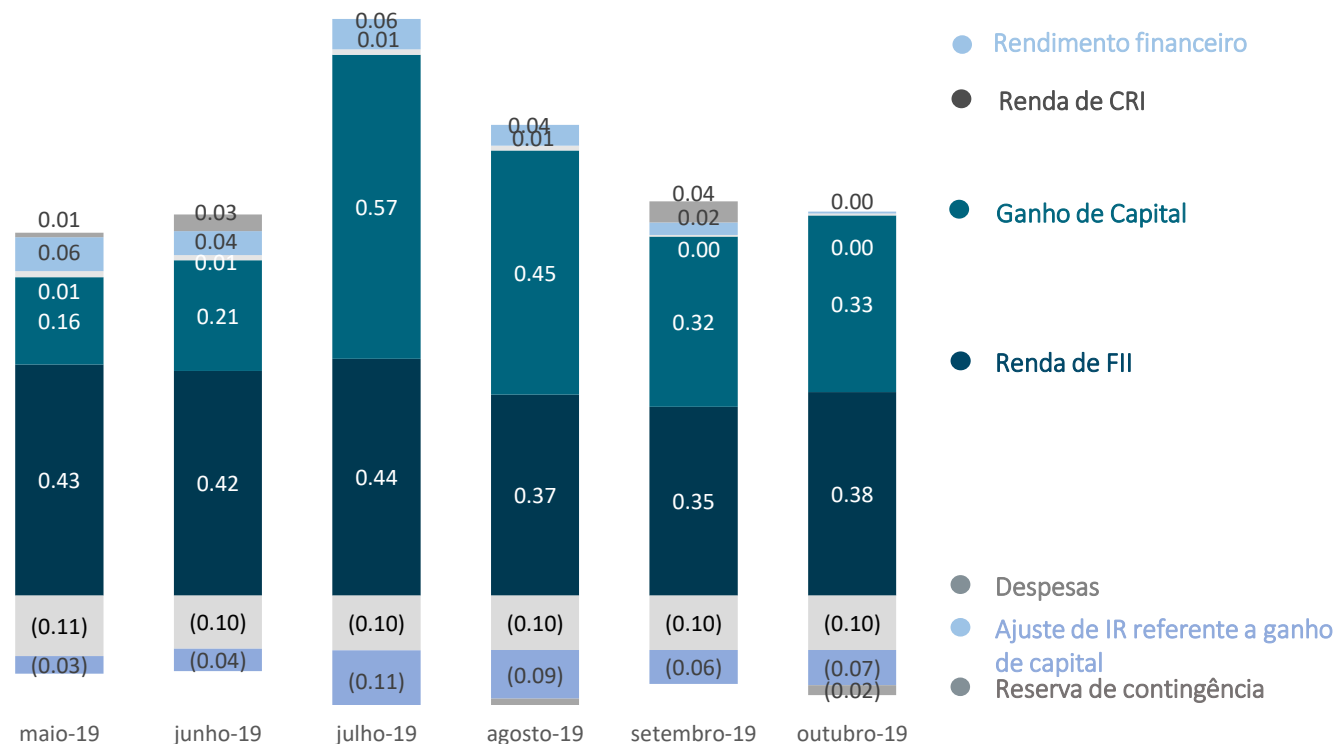
A Gestão mantém-se ativa no giro da carteira, tendo investido em operações no mercado primário, por meio de algumas Ofertas que estão sendo colocadas no mercado, e no secundário através de *block-trades* e compra/venda de cotas na B3.

Apesar do rendimento dos FIIs investidos frente ao período anterior ter aumentado, este ainda se encontra abaixo do seu potencial em virtude do início do recebimento de rendimentos de FIIs investidos nos próximos meses. Por exemplo, o BTG Malls (+ ~R\$ 0,06/cota), em virtude da sua recente constituição não pagou dividendos, bem como de outras ofertas primárias em que o Fundo entrou ao longo do mês e, também, não geraram rendimentos.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,60/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.

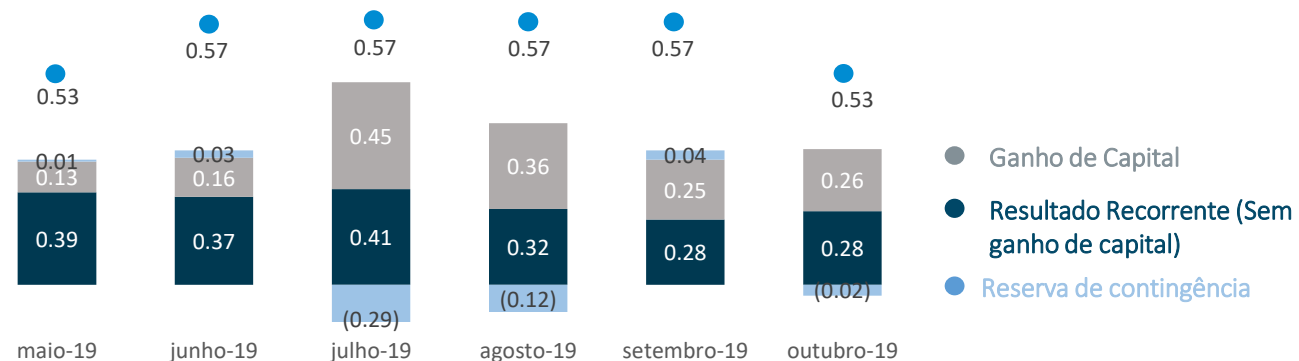
## Composição do Rendimento

(R\$/cota)\*



## Rendimentos

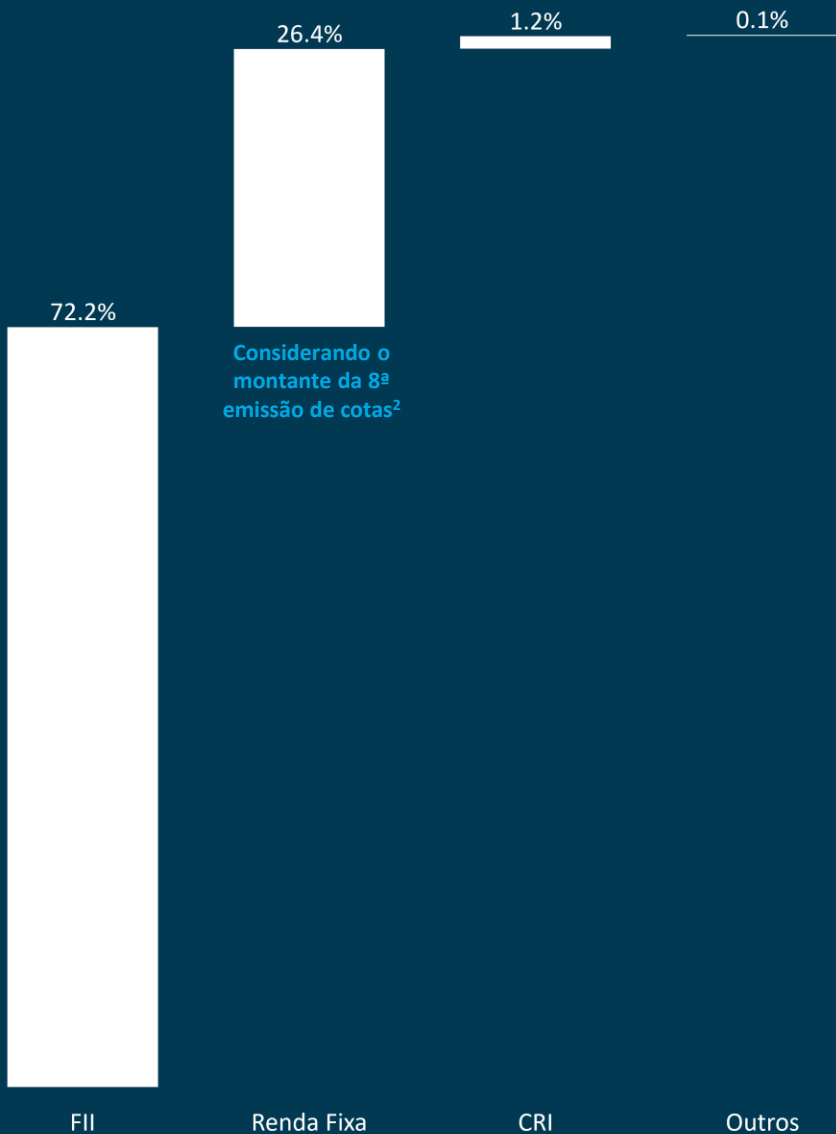
(R\$/cota)\*



Notas: \*Considerando as cotas já existentes no Fundo, 8.449.360

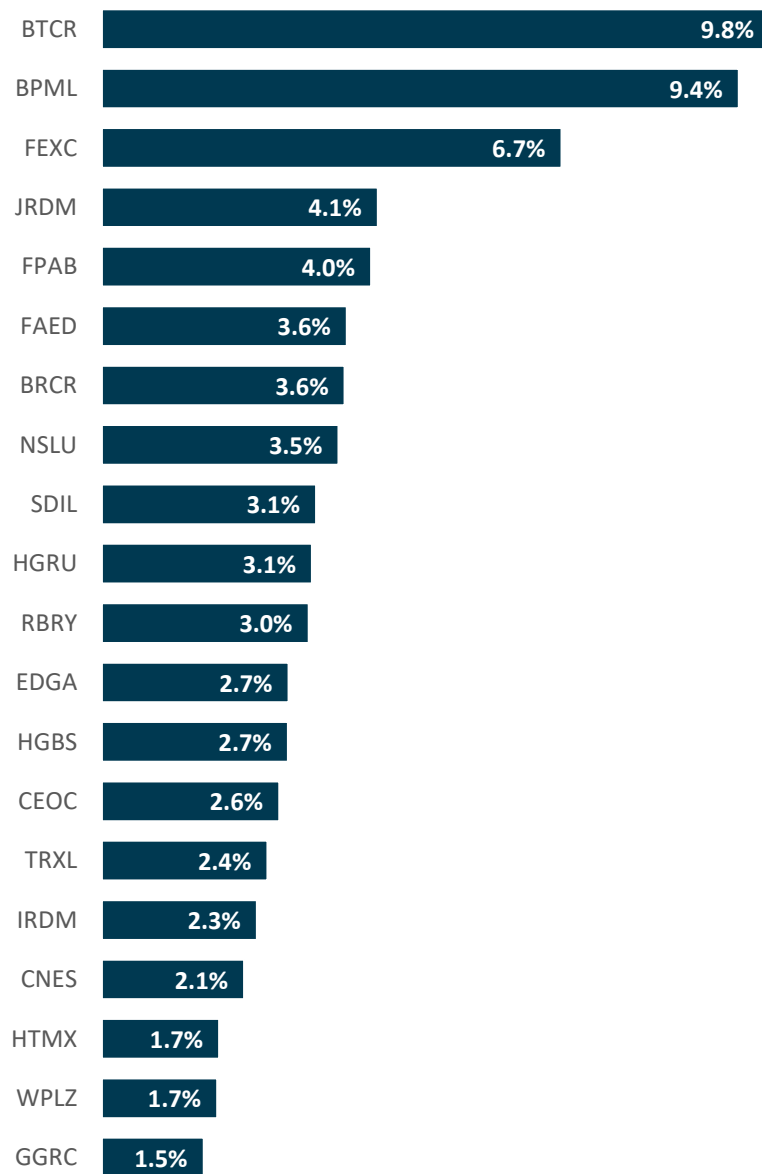
# Composição da carteira

(% Total Ativos)

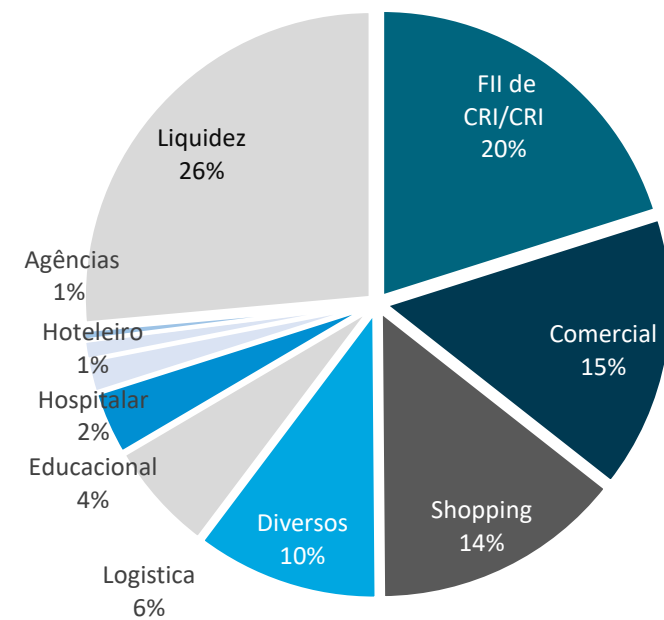


## Top 20 FIIs na carteira

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

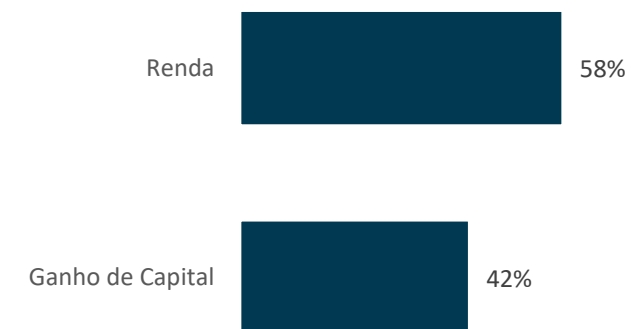


## Segmento de Atuação



## Estratégia

(% Total Ativos)



Notas: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem;  
2 - Liquidação da 8ª emissão de cotas foi no dia 30/10

# Seção do Investidor

## 8ª emissão de cotas

A partir de 9 de dezembro, todas as cotas provenientes da oferta foram convertidas em BCFF11. Deste modo, no próximo mês o Fundo vai distribuir um rendimento igual para todos os cotistas.

### Alocação de capital

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

- Mercado secundário
- Ofertas primárias
- Block-trades
- Ofertas restritas

## 1 Volume captado: R\$ 360mm

- Volume captado contemplou lote suplementar
- Novo valor patrimonial: R\$ 1,1 bilhão (R\$ 87,1/Cota)

## 2 Número de cotistas: 100.057

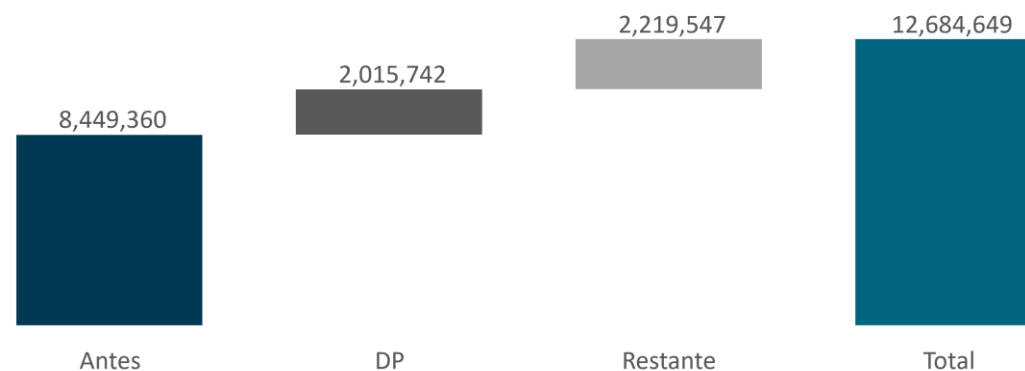
- Aderiam à oferta: 14.243 cotistas
- Aumento da base de cotistas em +219% face à última emissão

## 3 Nova quantidade de cotas: 12.684.649

- Aumento de, aproximadamente, 50% do número de cotas

## 4 Rendimento proporcional para os cotistas:

# cotas:



Rendimento proporcional

R\$  
0,53  
cota

R\$  
0,10  
cota

R\$  
0,01  
cota

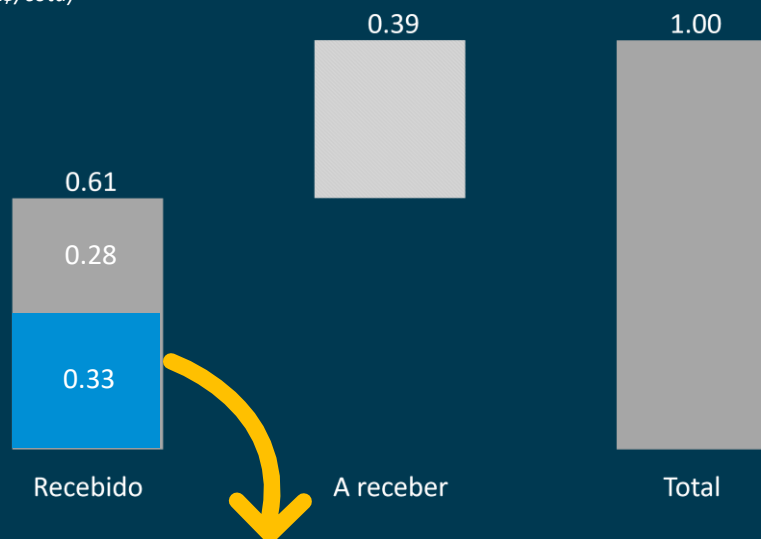
Notas:  
(1) DP: Direito de preferência

# Imposto de Renda

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

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

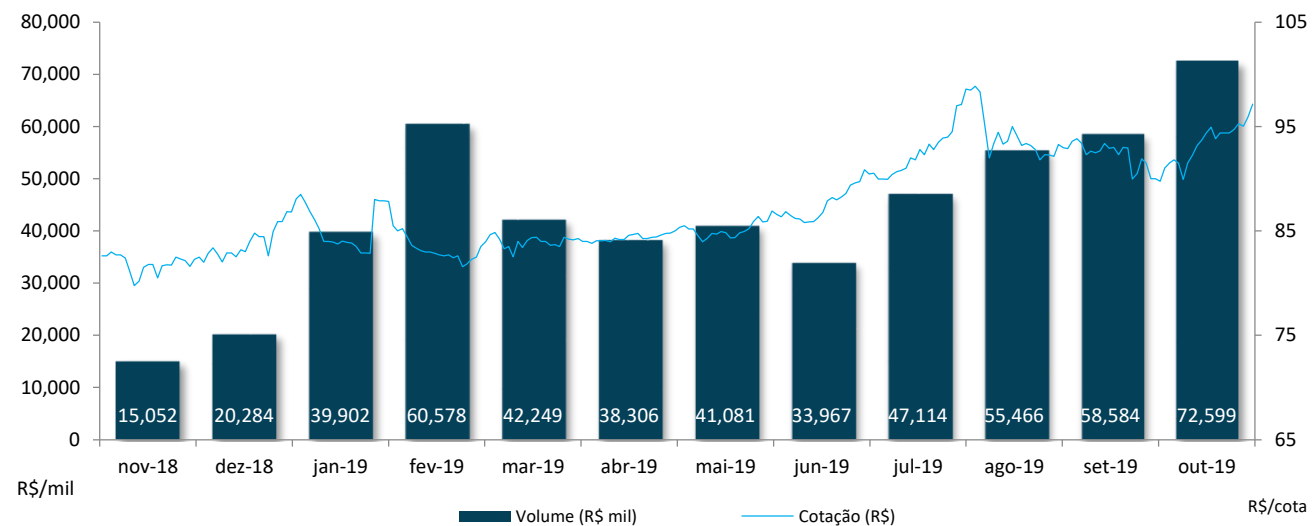
(R\$/cota)



Distribuição adicional de R\$ 0,33/cota para o 2º semestre de 2020<sup>1</sup>

Link do Fato Relevante [aqui](#)

## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

	Mês	2019	12M	24M
<b>BCFF11</b>	<b>11,0%</b>	<b>26,1%</b>	<b>33,4%</b>	<b>53,4%</b>
<b>IFIX</b>	<b>4,0%</b>	<b>18,7%</b>	<b>24,5%</b>	<b>25,4%</b>
<b>CDI Líquido<sup>2</sup></b>	<b>0,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,3%</b>	<b>11,2%</b>
<b>IBOV</b>	<b>2,4%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,6%</b>	<b>44,3%</b>

Notas:

(1) Valor referido representa uma expectativa, cujo repasse ao cotista se encontra pendente de confirmação; Considerando as 12,684,649 cotas (2) Considera uma tributação de 15%

## 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.

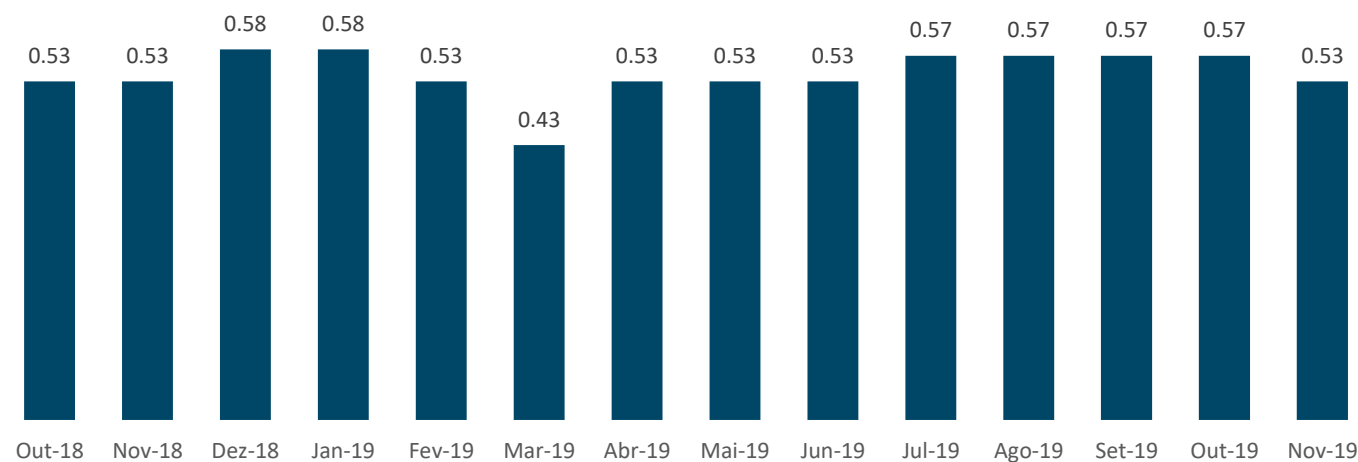


## Demonstrações de resultados

	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19	Out-19
Receitas	5,639,564	5,270,461	8,720,509	7,471,166	5,820,388	6,110,808
Rendimentos FII	3,355,867	3,046,645	3,233,035	3,088,594	2,864,611	2,984,908
Receita de ganho de capital	1,368,262	1,743,836	4,790,097	3,843,252	2,680,238	2,782,945
Renda Fixa	818,158	398,957	613,835	463,147	250,818	313,199
CRI	97,277	81,023	83,542	76,173	24,721	29,756
Despesas do Fundo	(675,984)	(346,517)	(366,986)	(1,014,640)	(514,727)	(640,212)
Despesas com IR	(557,936)	(372,265)	(1,093,608)	(901,171)	(586,653)	(604,828)
Reserva de Contingência	-	(1,242,741)	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>4,405,645</b>	<b>3,308,938</b>	<b>7,259,914</b>	<b>5,555,354</b>	<b>4,719,008</b>	<b>4,865,768</b>

## Histórico de Distribuição<sup>1</sup>

R\$/Cota



Notas:

1 - Base Caixa