



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

Relatório Mensal
Novembro 2019



BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Pagamento de proventos

- Data base: 06/12/2019 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 13/12/2019 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,53
- Mês de referência: Novembro/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 novembro/19, o BCFF distribuiu R\$ 0,53/cota, o que representa um *dividend yield* de 6,0%, com base na cota de fechamento do mês de novembro. Em termos de rentabilidade, durante o mês e no ano de 2019, o Fundo obteve, respectivamente, 7,1% e 35,0%.

Mercado:

No exterior, o crescimento global deve se estabilizar. A guerra comercial entre China e Estados Unidos tende a arrefecer, mas ainda pode provocar ruídos na economia, assim como as eleições americanas.

No ambiente interno, o consumo das famílias ganhou um melhor ritmo de crescimento, principalmente pelo aumento do crédito, impulsionado pela liberação dos saques do FGTS, além da queda de juros e a recuperação do mercado de trabalho. Mesmo com o aumento momentâneo de 0,51% do IPCA em novembro (positivo para os investimentos em FIIs de CRI e CRI nos próximos meses), o acumulado do ano ainda permanece em um patamar confortável, de 3,12%. Os juros mais baixos estão favorecendo o mercado como um todo, com a expectativa do PIB sendo constantemente reajustada para cima pelos economistas. No momento, o mercado projeta, para 2019 e 2020, respectivamente, 1,2% e 2,1%.

As expectativas futuras positivas para o mercado imobiliário como um todo e o patamar satisfatório dos juros e do IPCA estão contribuindo positivamente o universo dos Fundos Imobiliários, setor que vem renovando suas máximas históricas.

Valor de Mercado
1.341,7
(R\$ milhões)

Valor de Mercado
105,8
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial
91,4
(R\$ /cota)

Rendimento
0,53
(R\$ /cota)
no mês

Dividend yield
6,0%
(a.a.)

Retorno de
42,1%
Em 12 meses

Investidores
108.491

Volume negociado
74,3
(R\$ milhões)
no mês

FIIs carteira
55

Data base: 29/11/2019

Resultado

No mês de outubro/19, o BCFF obteve um rendimento de R\$0,68/cota, considerando as cotas da 8ª emissão. O resultado distribuído foi de R\$0,53/cota para os cotistas anteriores e de, aproximadamente, R\$0,15 para as cotas da 8ª emissão. Os rendimentos serão unificados a partir de dezembro/19.

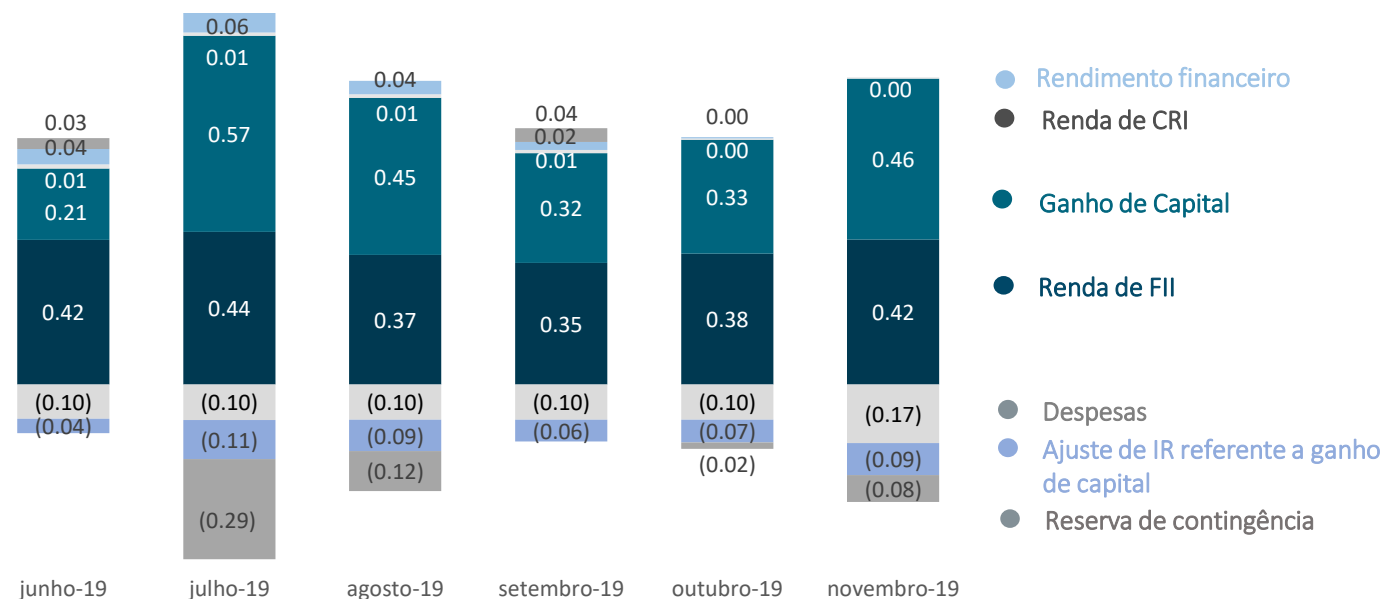
A Gestão mantém-se ativa tanto no mercado primário, por meio de algumas Ofertas que estão sendo colocadas no mercado, como no secundário, por meio de *block-trades* e compra/venda de cotas na B3.

O Ganho de Capital aumentou, assim como os Rendimentos recebidos dos FIIs que o BCFF possui na carteira, voltando aos patamares de julho e agosto de 2019. Apesar desse aumento nos rendimentos, cabe salientar que o BTG Malls (+ ~R\$0,06/cota) ainda não pagou dividendos, em virtude de sua recente constituição.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,66/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.

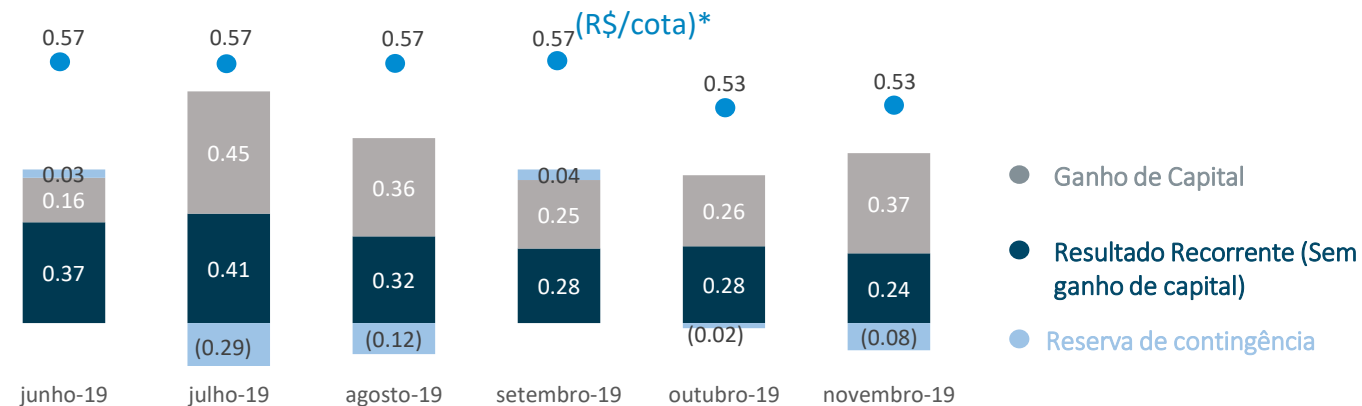
Composição do Rendimento

(R\$/cota)*



Rendimentos

(R\$/cota)*



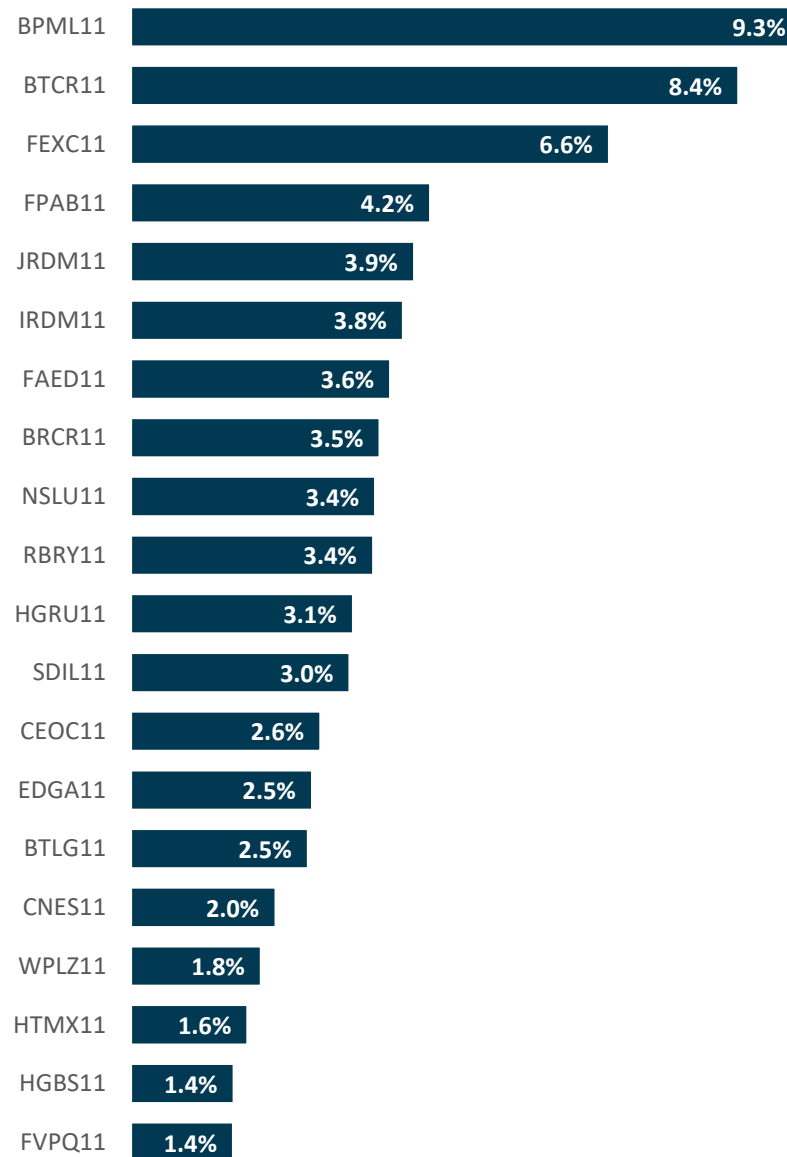
Composição da carteira

(% Total Ativos)



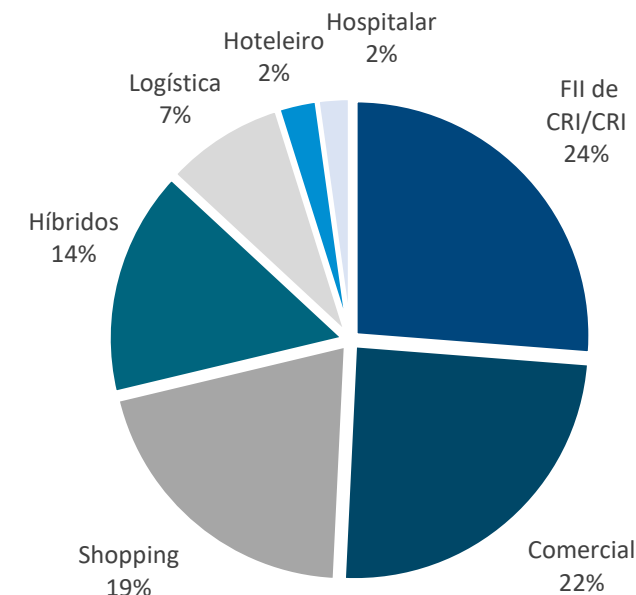
Top 20 FIIs na carteira

(% PL) ¹



Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



Estratégia

(% Total Ativos)



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

Seção do Investidor

8ª emissão de cotas

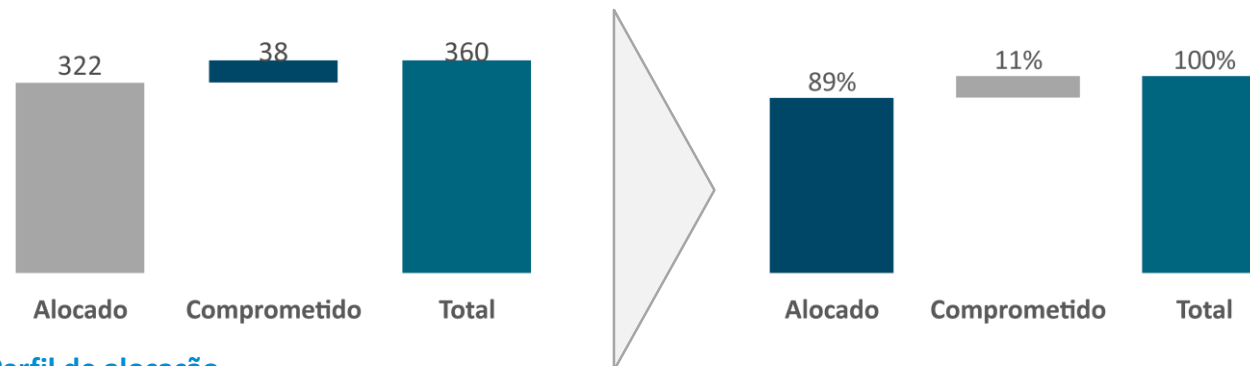
Do volume captado, o BCFF destinou mais de 90% na aquisição de 18 FIIs, tanto via *Block trades*, como via *Ofertas restritas* e públicas em 1 mês.

Alocação de capital

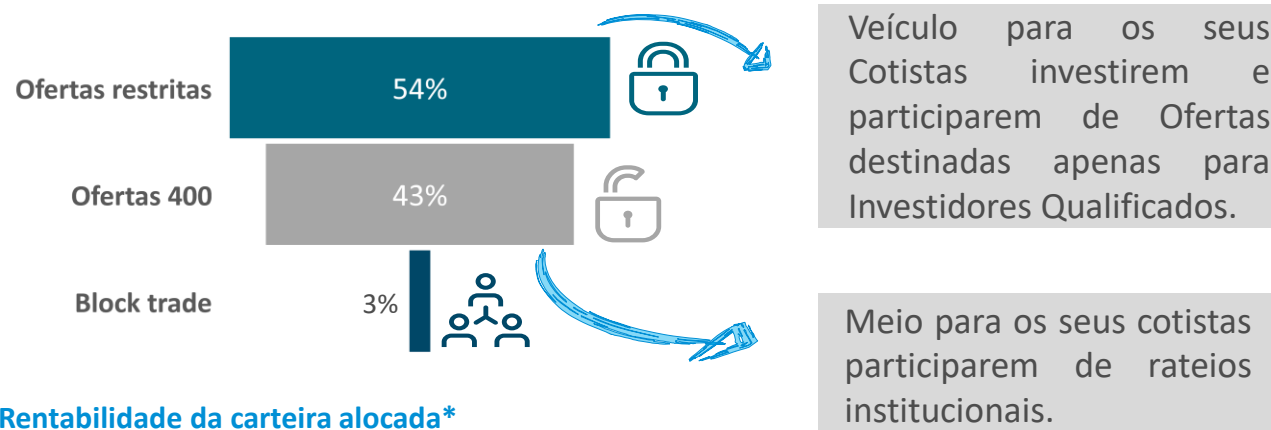
O BCFF encontra-se em fase de investimento, pretendendo alocar o capital com eficiência por meio das seguintes alternativas:

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

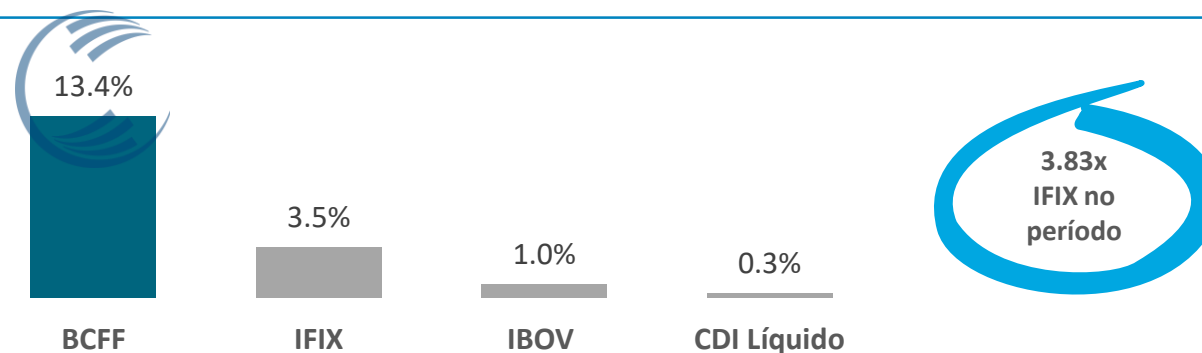
1 Volume: 93% do valor destinado em apenas 1 mês



2 Perfil de alocação



3 Rentabilidade da carteira alocada*



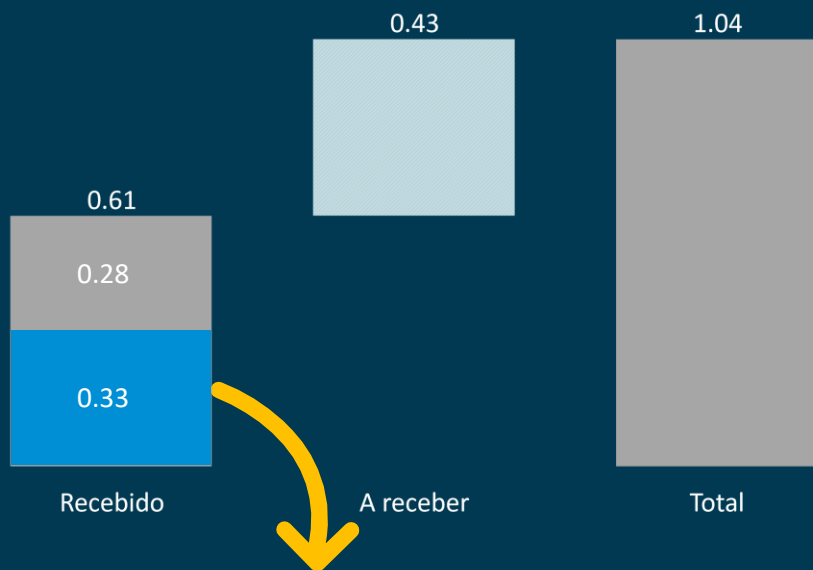
Notas: *Considerando o período de 1 mês (01/11/2019 a 29/11/2019)

Imposto de Renda

Potencial distribuição extraordinária¹

Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's

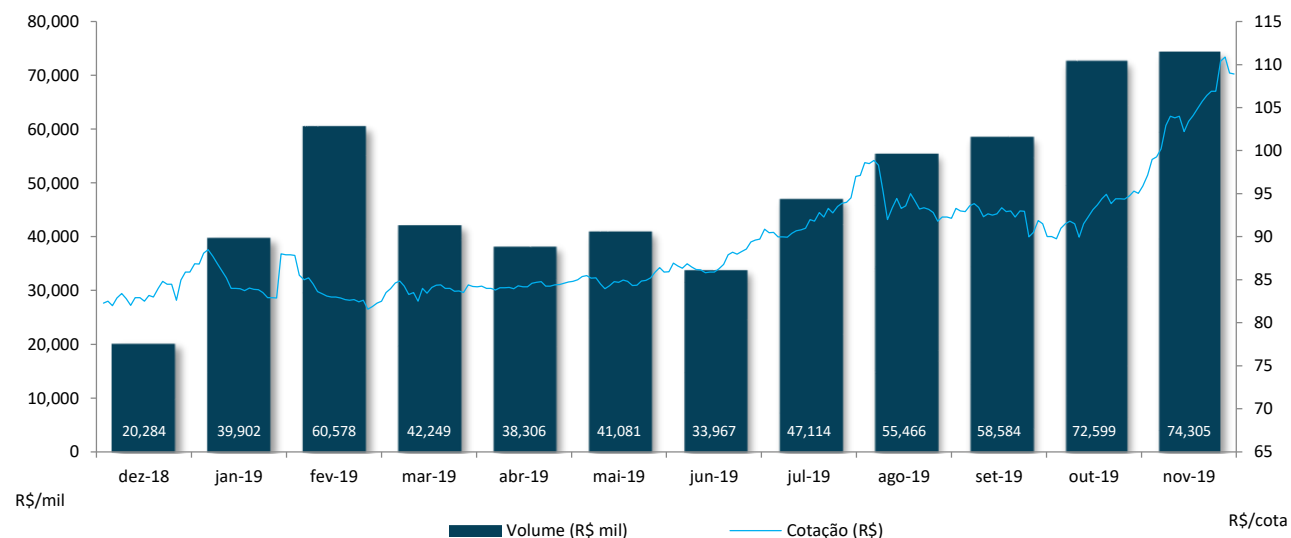
(R\$/cota)



Distribuição adicional de R\$ 0,33/cota para o 2º semestre de 2020¹

Link do Fato Relevante [aqui](#)

Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

| | Mês | 2019 | 12M | 24M |
|--------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| BCFF11 | 7,1% | 35,0% | 42,1% | 58,6% |
| IFIX | 3,5% | 22,9% | 25,7% | 30,6% |
| CDI Líquido² | 0,3% | 4,8% | 5,2% | 11,0% |
| IBOV | 1,0% | 23,2% | 21,0% | 50,4% |

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

E-mail: sh-RI-BCFF@btgpactual.com

Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

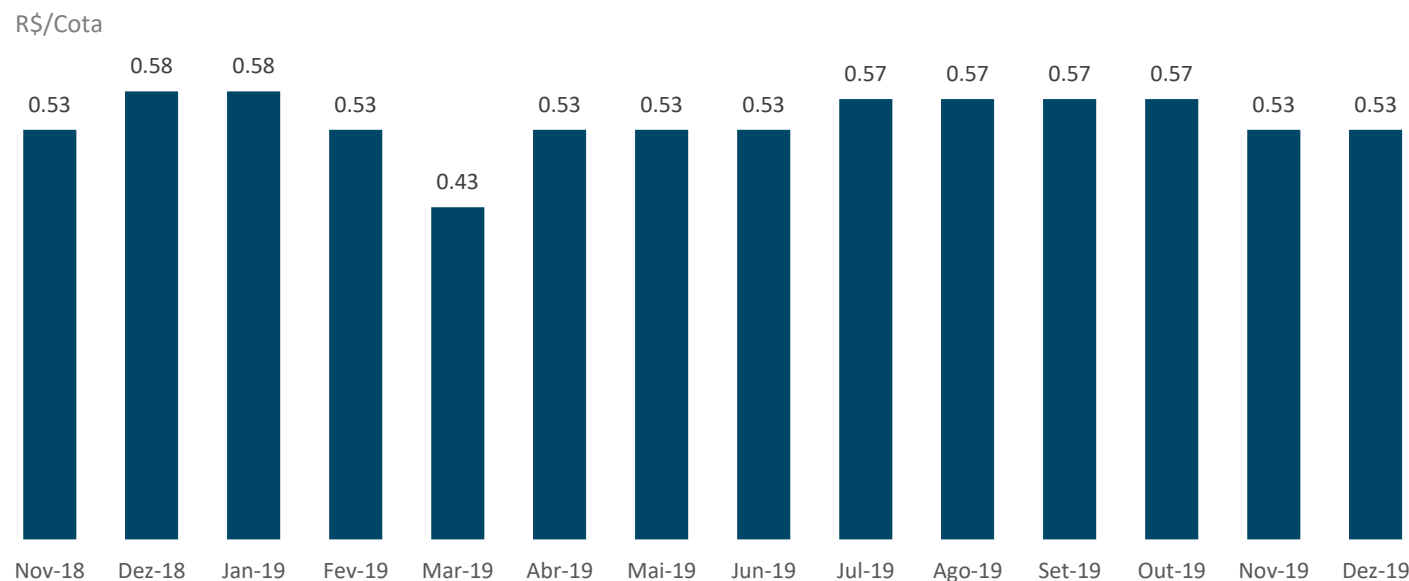
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

| | Jun-19 | Jul-19 | Ago-19 | Set-19 | Out-19 | Nov-19 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 5,270,461 | 8,720,509 | 7,471,166 | 5,820,388 | 6,110,808 | 8,044,816 |
| Rendimentos FII | 3,046,645 | 3,233,035 | 3,088,594 | 2,864,611 | 2,984,908 | 3,399,152 |
| Receita de ganho de capital | 1,743,836 | 4,790,097 | 3,843,252 | 2,680,238 | 2,782,945 | 3,926,923 |
| Renda Fixa | 398,957 | 613,835 | 463,147 | 250,818 | 313,199 | 652,243 |
| CRI | 81,023 | 83,542 | 76,173 | 24,721 | 29,756 | 66,498 |
| Despesas do Fundo | (346,517) | (366,986) | (1,014,640) | (514,727) | (640,212) | (1,280,735) |
| Despesas com IR | (372,265) | (1,093,608) | (901,171) | (586,653) | (604,828) | (1,016,223) |
| Reserva de Contingência | (1,242,741) | - | - | - | - | - |
| Resultado Líquido | 3,308,938 | 7,259,914 | 5,555,354 | 4,719,008 | 4,865,768 | 5,747,858 |

Histórico de Distribuição¹



Notas:

1 - Base Caixa