



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

**Relatório Mensal**  
Dezembro 2019



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

- Data base: 08/01/2020 (5º Dia útil)
- Data de pagamento: 15/01/2020 (10º Dia útil)
- Rendimento: R\$ 0,57
- Mês de referência: Dezembro/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 dezembro/19, o BCFF distribuiu R\$ 0.57/cota, o que representa um *dividend yield* de 6.3% e uma rentabilidade de 3.6% no mês, com base na cota de fechamento do mês de dezembro. Durante o ano de 2019, o Fundo obteve um retorno de 39.8%, o que contribuiu para ser reconhecido pelo prêmio InfoMoney-Ibmec como um dos 3 melhores Fundos Imobiliários para se investir.

Adicionalmente, cabe destacar que, durante o mês de dezembro, o volume de cotas do BCFF negociado no mercado foi de, aproximadamente, R\$ 217 milhões, fazendo o Fundo se manter como o 4º FII mais negociado do mês.

## Mercado:

O mercado externo parece mais favorável. O estímulo às maiores economias tende a continuar, em um contexto de fraco crescimento mundial e de inflação abaixo da meta, trazendo um ambiente ainda mais benéfico para os países emergentes.

No cenário doméstico, a inflação se mantém em níveis confortáveis, com previsão próxima de 3.7% em 2020-21. Apesar do resultado negativo da indústria no período, a atividade econômica continua crescendo gradualmente, com previsão de crescimento de 1.2% em 2019 e 2.3% em 2020<sup>1</sup>.

Neste ambiente de taxas de juros nas mínimas históricas, o mercado imobiliário tem sido uma alternativa atrativa de investimentos, em especial os FIIs que registram uma rentabilidade de 35.98% em 2019 e alcançaram máximos históricos em termos de liquidez, número de cotistas e tamanho de mercado, por exemplo.

Olhando para a frente, estamos otimistas para o mercado de FIIs, respaldado por uma nova rodada de reformas estruturais que devem sustentar uma taxa de juros baixa de longo prazo e o reaquecimento da economia brasileira, que deve permitir um aumento dos preços de locação acima da inflação e uma redução da vacância dos imóveis.

Valor de Mercado  
**1,382.6**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**109.0**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**98.5**  
(R\$ /cota)

Rendimento  
**0.57**  
(R\$ /cota)  
no mês

*Dividend yield*  
**6.3%**  
(a.a.)

Retorno de  
**39.8%**  
Em 12 meses

Investidores  
**123,317**

Volume negociado  
**217.0**  
(R\$ milhões)  
no mês

# FIIs carteira  
**57**

Data base: 30/12/2019

# Tese de Investimentos

## Cenário macro

Taxas de Juros no mínimo histórico



Crescimento econômico

Potencial retomada do mercado imobiliário



Potencial aumento dos rendimentos dos FIIs

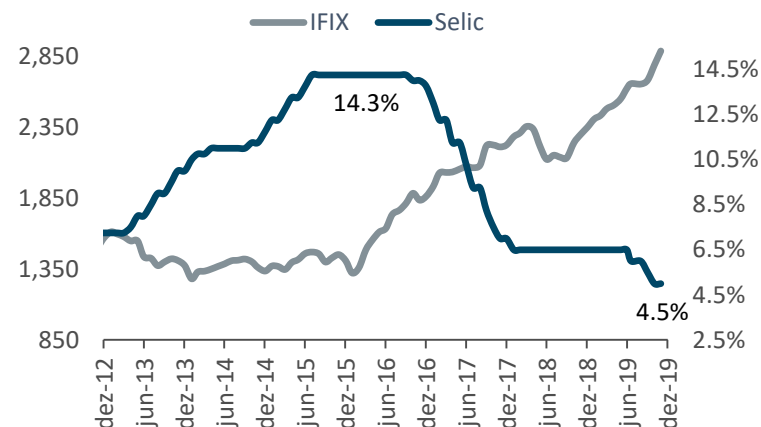


Momento para valorização dos FIIs

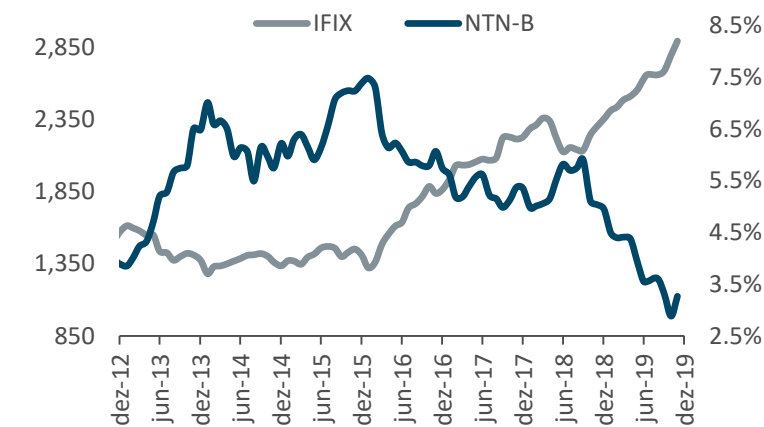
## 1 Cenário Macro: Favorável para o setor imobiliário

- **Juros:** Menor patamar da história e com perspectivas de permanecerem baixos para o médio prazo;
- **Inflação:** Controlada e com projeção estável;
- **Recuperação do PIB:** Expectativa que o Brasil entre em um ciclo de crescimento.

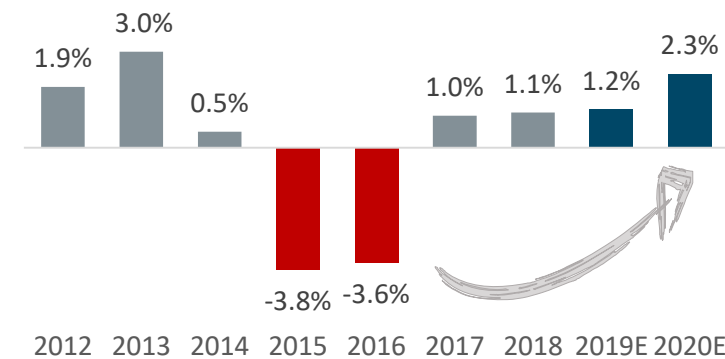
### Taxa Selic vs IFIX



### NTN-B vs IFIX



### PIB



### Criação de Emprego Formal (PNAD)



# Estratégia Ciclo Imobiliário<sup>1</sup>

← Pró proprietário

→ Pró inquilino



## Inversão de Ciclo

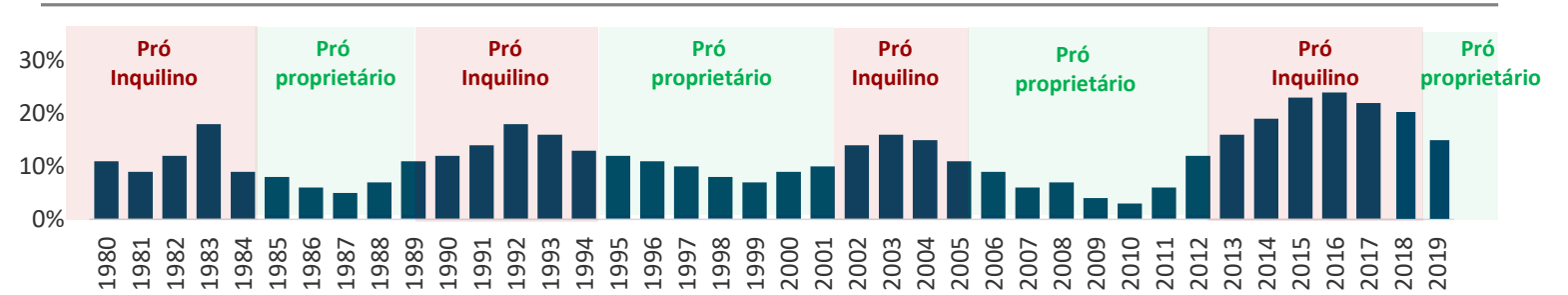
Momento de entrada

Aumento dos preços de locação e redução da vacância

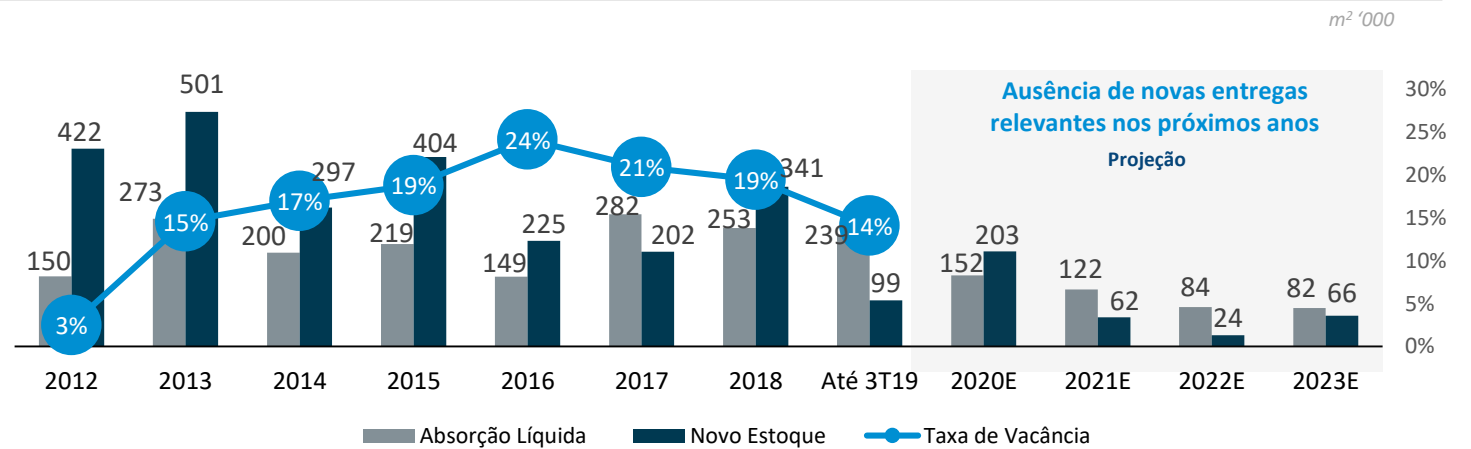
## 2 Mercado imobiliário: Ponto de inversão do ciclo imobiliário a favor do proprietário<sup>1</sup>

- **Retomada do setor imobiliário:** Diminuição da vacância e retomada dos preços de aluguel;
- **Novas entregas:** Novo estoque projetado para os próximos anos em patamares inferiores às médias históricas;
- **Valorização imobiliária:** O aumento do aluguel gerado pelos imóveis deve se refletir em aumento dos seus preços.

### 2.1 - Vacância histórica de escritórios em São Paulo<sup>1</sup>



### 2.2 - Lajes Comerciais de alto padrão em São Paulo<sup>2</sup>



Fontes:

(1) BTG Pactual Gestora de Recursos, C&W e CBRE

(2) BTG Pactual Gestora de Recursos e Buildings

# Resultado

No mês de dezembro/19, o BCFF aumentou o seu rendimento distribuído face ao mês anterior para R\$ 0.57/cota para todos os cotistas do Fundo.

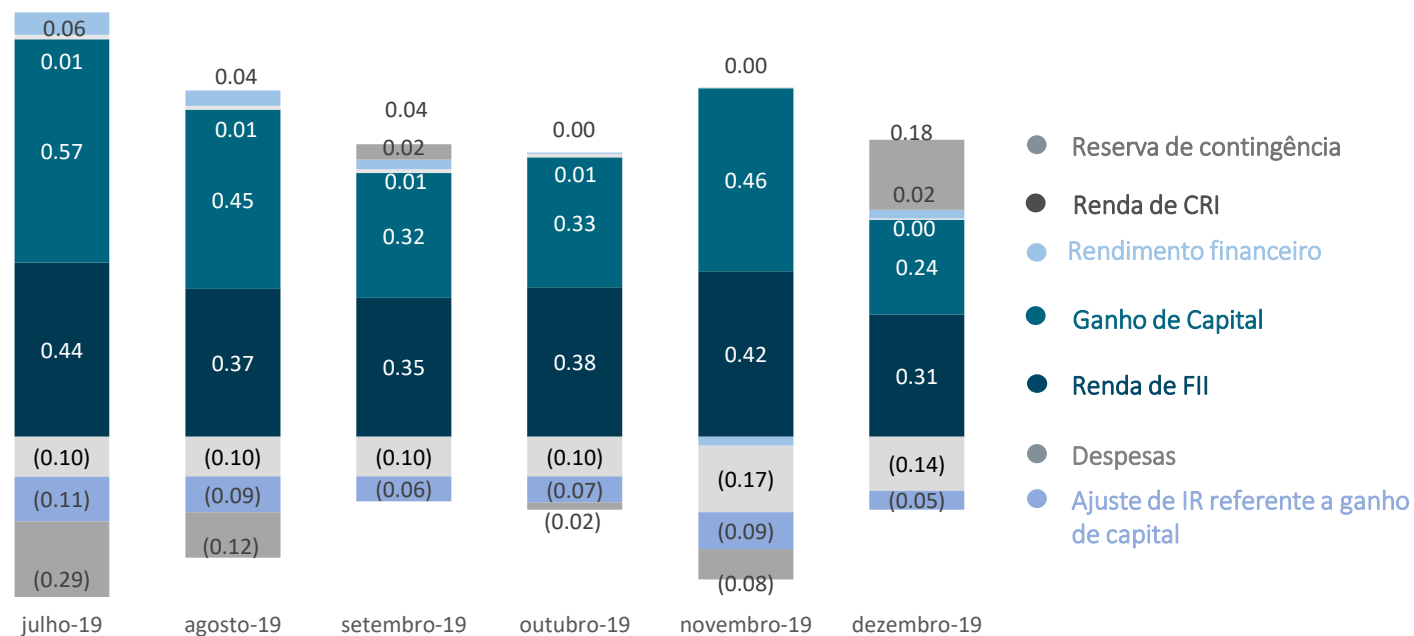
A Gestão se mantém ativa, tendo em 2019 movimentado cerca de R\$1.1 bilhão em diversos FIIs, tanto no mercado primário, por meio de algumas Ofertas que estão sendo colocadas no mercado, como no secundário, por meio de *block-trades* e compra/venda de cotas na B3.

Muitas das ofertas que o Fundo alocou os recursos da 8ª emissão distribuíram, como esperado, apenas parcialmente ou não pagaram rendimentos ao longo do mês de dezembro. Essas alocações totalizaram, aproximadamente, 23% da carteira, como por exemplo a do HGRU (~10% da carteira do BCFF). Além disso, estima-se que nos próximos meses os rendimentos estejam em patamares de meses anteriores.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,25/cota de lucros acumulados. Este valor não contempla os R\$ 0,61/cota já recuperados pelo Fundo nos processos referentes às restituições de Imposto de Renda sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs.

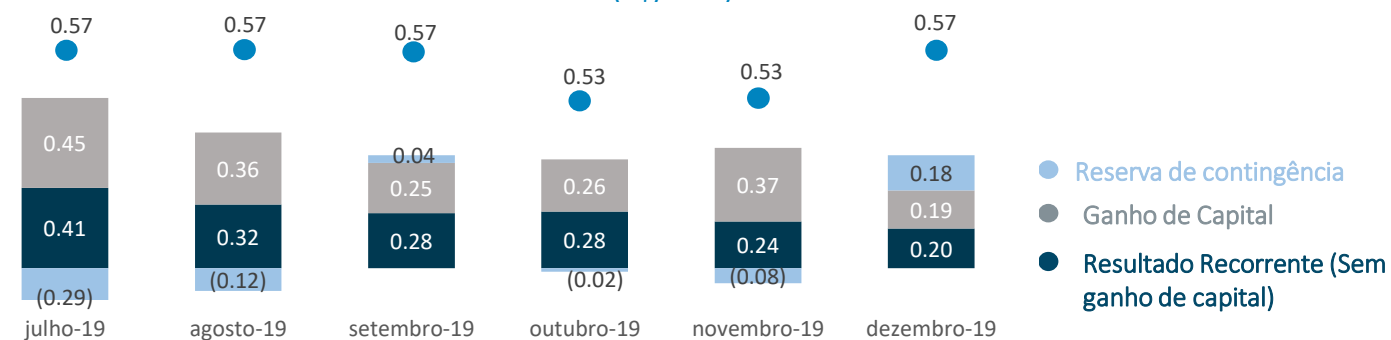
## Composição do Rendimento

(R\$/cota)



## Rendimentos

(R\$/cota)



# Composição da carteira

(% Total Ativos)



FII

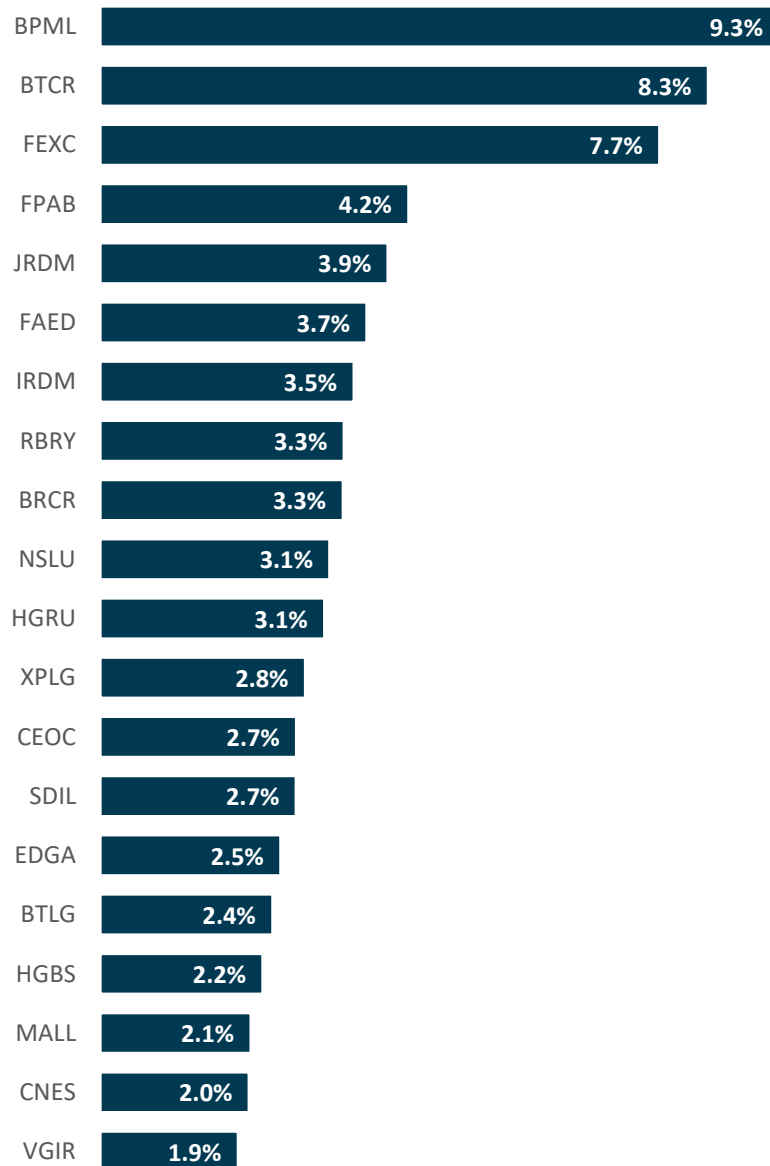
Renda Fixa

CRI

Outros

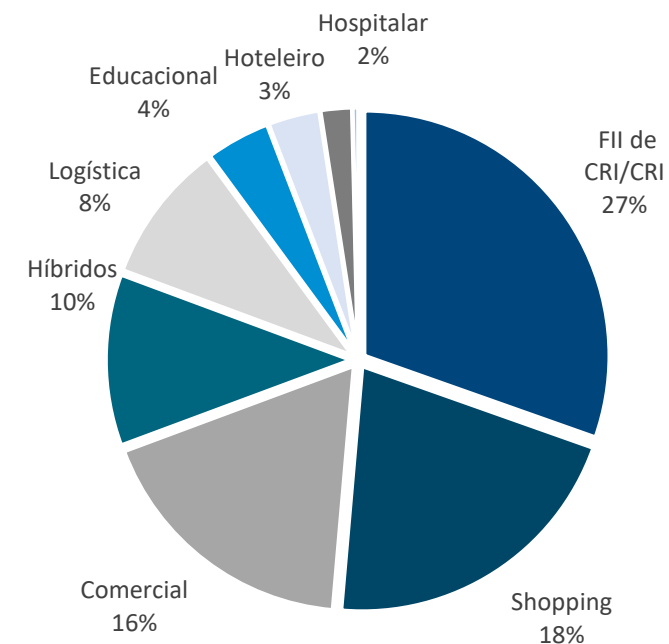
## Top 20 FIIs na carteira

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



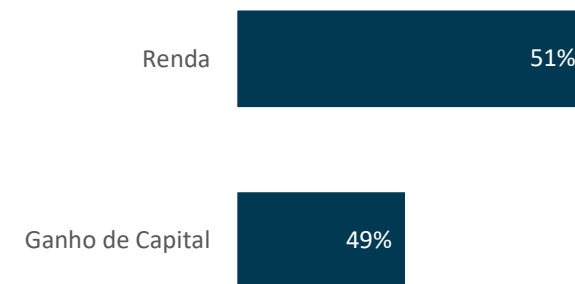
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



## Estratégia

(% Total Ativos)

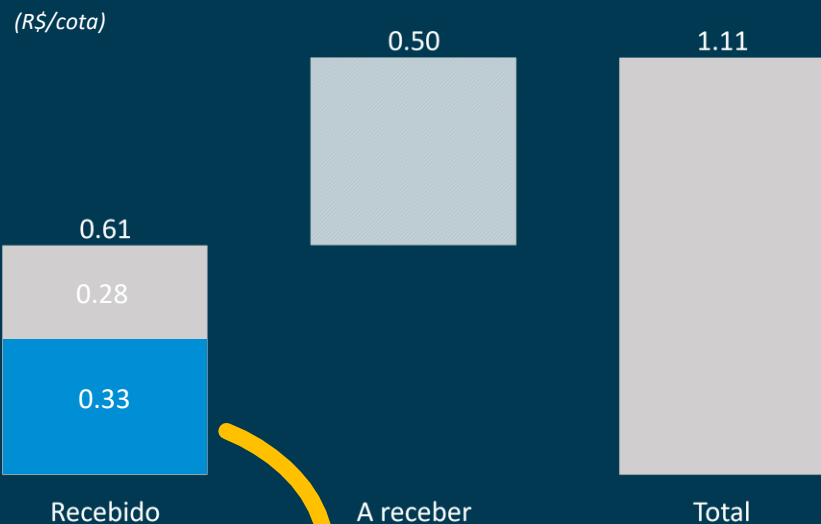


Nota: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

# Imposto de Renda

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

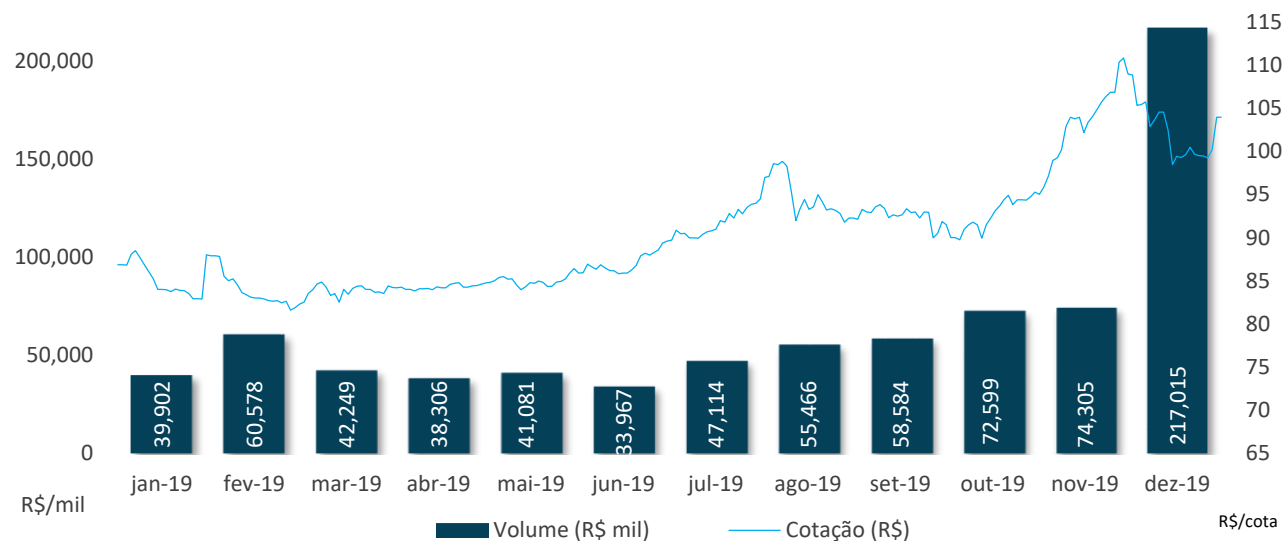
Recuperação parcial do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FII's



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	Última Emissão	2019	12M	24M	36M	48M
<b>BCFF11</b>	<b>3.6%</b>	<b>29.5%</b>	<b>39.8%</b>	<b>39.8%</b>	<b>64.2%</b>	<b>106.4%</b>	<b>176.0%</b>
<b>IFIX</b>	<b>10.6%</b>	<b>14.4%</b>	<b>36.0%</b>	<b>36.0%</b>	<b>43.6%</b>	<b>71.5%</b>	<b>126.9%</b>
<b>CDI Líquido<sup>2</sup></b>	<b>0.3%</b>	<b>0.6%</b>	<b>5.1%</b>	<b>5.1%</b>	<b>10.9%</b>	<b>20.4%</b>	<b>35.1%</b>
<b>IBOV</b>	<b>6.9%</b>	<b>6.9%</b>	<b>31.6%</b>	<b>31.6%</b>	<b>51.4%</b>	<b>92.0%</b>	<b>166.8%</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

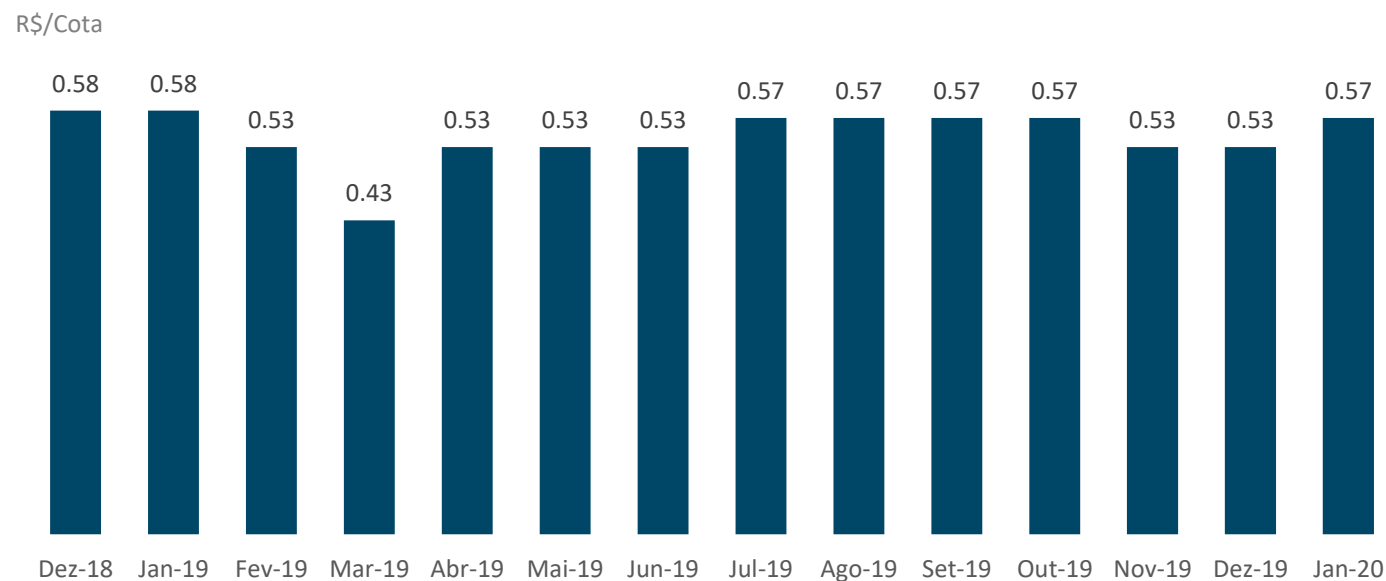
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto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

	Jul-19	Aug-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dez-19
Receitas	8,720,509	7,471,166	5,820,388	6,110,808	8,044,816	6,976,957
Rendimentos FII	3,233,035	3,088,594	2,864,611	2,984,908	3,399,152	3,553,834
Receita de ganho de capital	4,790,097	3,843,252	2,680,238	2,782,945	3,926,923	2,397,087
Renda Fixa	613,835	463,147	250,818	313,199	652,243	296,718
CRI	83,542	76,173	24,721	29,756	66,498	729,319
Despesas do Fundo	(366,986)	(1,014,640)	(514,727)	(640,212)	(1,280,735)	(1,365,256)
Despesas com IR	(1,093,608)	(901,171)	(586,653)	(604,828)	(1,016,223)	(631,639)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	(1,641,056)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>7,259,914</b>	<b>5,555,354</b>	<b>4,719,008</b>	<b>4,865,768</b>	<b>5,747,858</b>	<b>3,339,006</b>

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



Notas:

1 - Base Caixa