



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

**Relatório Mensal**  
Janeiro 2020



# BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

## Pagamento de proventos

Data base: 07/02/2020 (5º Dia útil)

Data de pagamento: 14/02/2020 (10º Dia útil)

Rendimento: R\$ 0,57

Mês de referência: Janeiro/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 janeiro/20, o BCFF distribuiu R\$ 0.57/cota, o que representa um *dividend yield* de 6.8%, representando 185% do CDI líquido<sup>1</sup> para o período. Adicionalmente, cabe destacar que, durante o mês de janeiro, o volume de cotas do BCFF negociado no mercado foi de, aproximadamente, R\$ 212 milhões, fazendo o Fundo se permanecer entre o top 7 dos FIIs mais negociados do mês.

## Mercado:

O cenário internacional ficou marcado pelo agravamento das tensões políticas entre os EUA e Irã e, posteriormente, pelo surgimento de uma nova forma do vírus da gripe na China (COVID19), ainda sob tentativa de contenção, mas que tem trazido volatilidade nos mercados globais. Neste contexto, o FED manteve a taxa de juros nos Estados Unidos entre 1,5% e 1,75%.

A nível local, o Caged reportou a criação de 644 mil empregos formais em 2019 (melhor resultado dos últimos 6 anos) e o mercado precifica mais um corte dos juros para 4,25%;

Depois de uma forte valorização dos FIIs nos últimos meses de 2019, o ano começou com uma forte volatilidade e fechou o mês de janeiro com uma correção que não se via desde a greve dos caminhoneiros, o IFIX observado uma queda de -3,8% no mês (vs BCFF11 +0,6%).

Apesar da grande volatilidade, seguimos com uma visão muito favorável ao mercado, provido pela baixa taxa de juros e uma perspectiva de retomada do crescimento da economia e no ciclo prouquilino do mercado.

Valor de Mercado  
**1,276.7**  
(R\$ milhões)

Valor de Mercado  
**100.7**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**94.3**  
(R\$ /cota)

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

*Dividend yield*  
**6.8%**  
(a.a.)

Retorno de  
**36.5%**  
Em 12 meses

Investidores  
**138,723**

Volume negociado  
**212.3**  
(R\$ milhões)  
no mês

# FIIs carteira  
**60**

Data base: 31/01/2020

# Tese de Investimentos

## Cenário macro

Taxas de Juros no mínimo histórico



Crescimento econômico

Potencial retomada do mercado imobiliário



Potencial aumento dos rendimentos dos FIIs

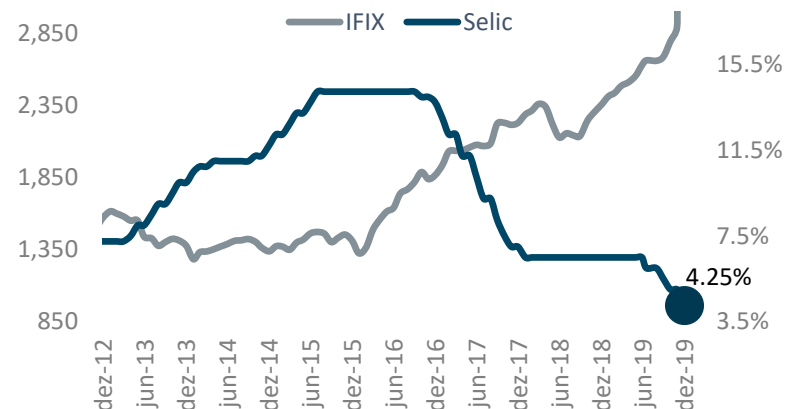


Momento para valorização dos FIIs

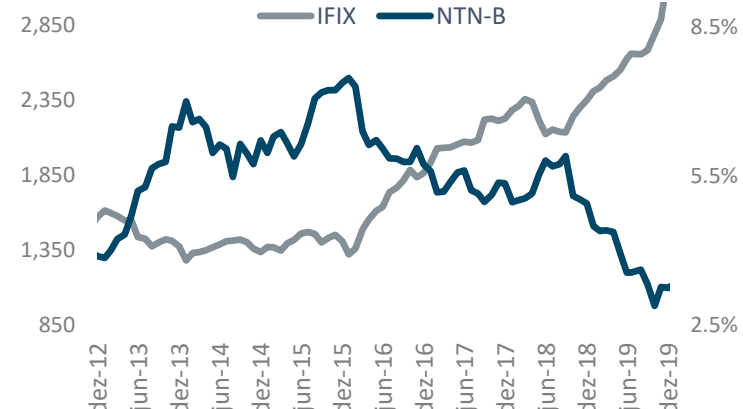
## 1 Cenário Macro: Favorável para o setor imobiliário

- **Juros:** Novo corte da Selic esperado em fev./20 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.

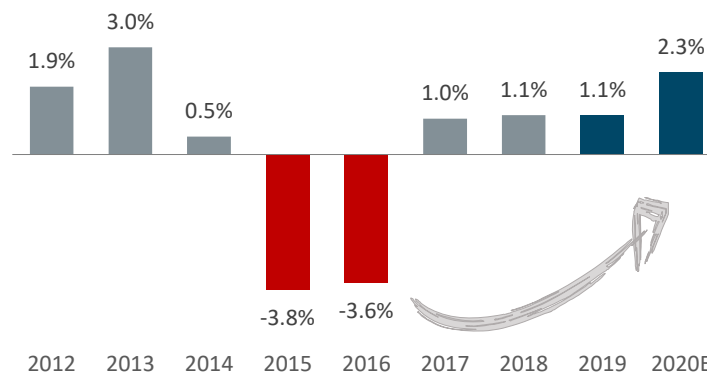
### Taxa Selic vs IFIX



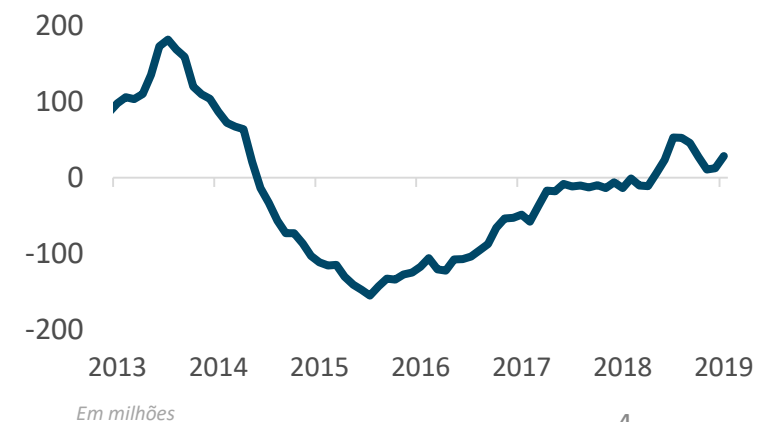
### NTN-B vs IFIX



### PIB



### Criação de Emprego Formal (PNAD)



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

← Pró proprietário

→ Pró inquilino



## Inversão de Ciclo

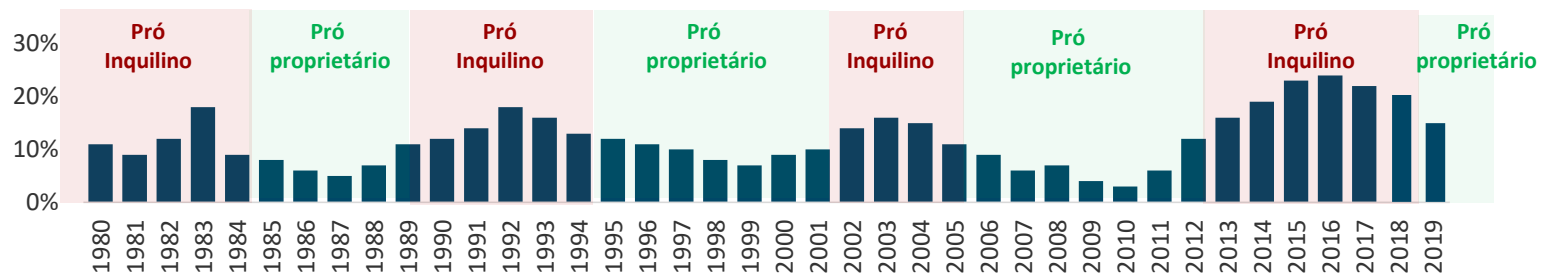
Momento de entrada

Aumento dos preços de locação e redução da vacância

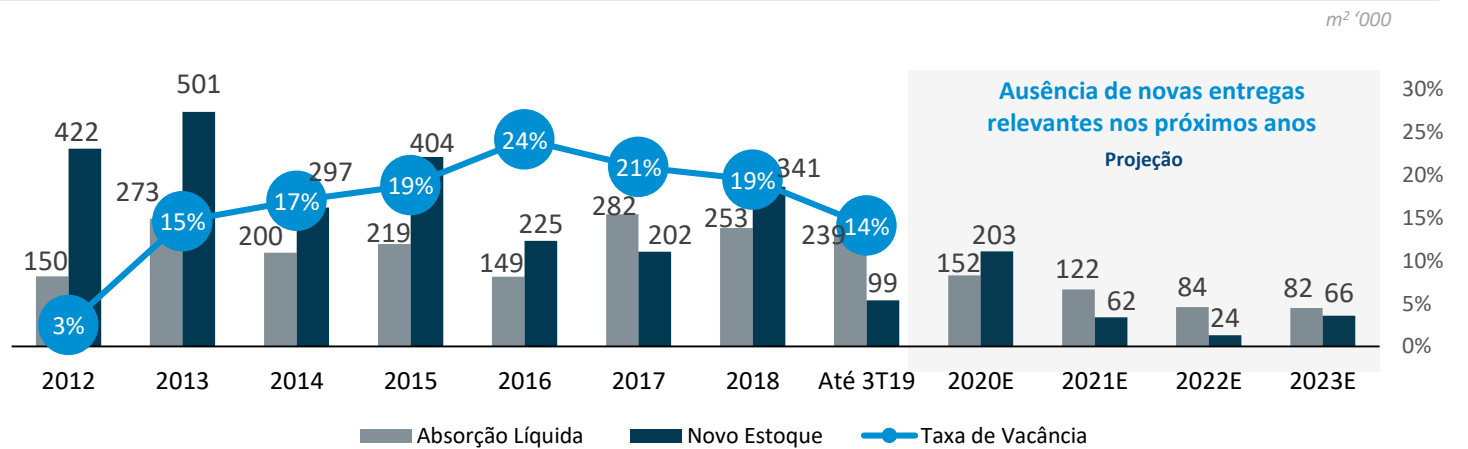
## 2 Mercado imobiliário: Ponto de inversão do ciclo imobiliário a favor do proprietário<sup>1</sup>

- **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

Para o mês de janeiro/20, o BCFF entregou um resultado de R\$0.77/cota, quando o Fundo aproveitou o momento de mercado para realizar vendas, resultando na alta contribuição do ganho de capital para o mês. O fundo distribuiu a todos seus cotistas R\$0.57/cota.

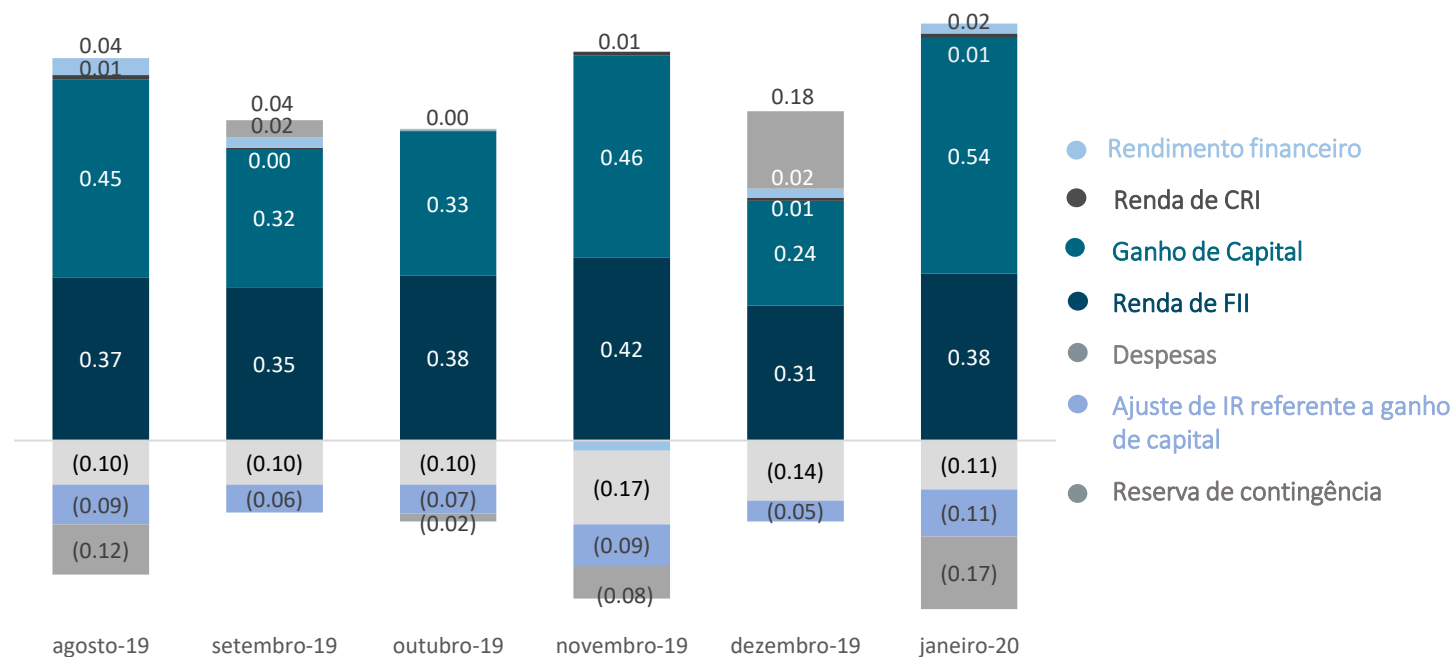
A Gestão se manteve ativa no primeiro mês de 2020, por meio da operação em diversos FII's, tanto no mercado primário quanto pelo *trading* de cotas de outros fundos na B3. Do lado das compras, destaca-se a participação na oferta do FII BTG Crédito Imobiliário (BTCR11) a um *dividend yield* projetado perto de 8%, uma estratégia mais defensiva para carteira em momentos de maior volatilidade. Neste sentido, vale destacar que o Fundo aumentou a sua exposição em FIIs de CRI/CRI para 35%.

Do lado das vendas, alguns fundos atingiram os preços alvos, e o Fundo aproveitou para vender esses FIIs, tendo gerado um ganho de capital de R\$ 0.54/cota.

Adicionalmente, cabe ressaltar que, o BCFF possui, aproximadamente, R\$0,56/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.

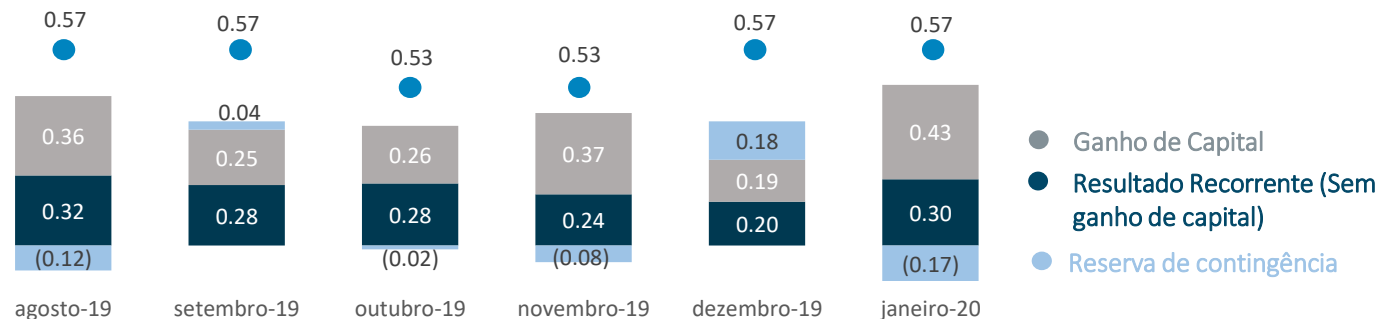
## Composição do Rendimento

(R\$/cota)



## Rendimentos

(R\$/cota)



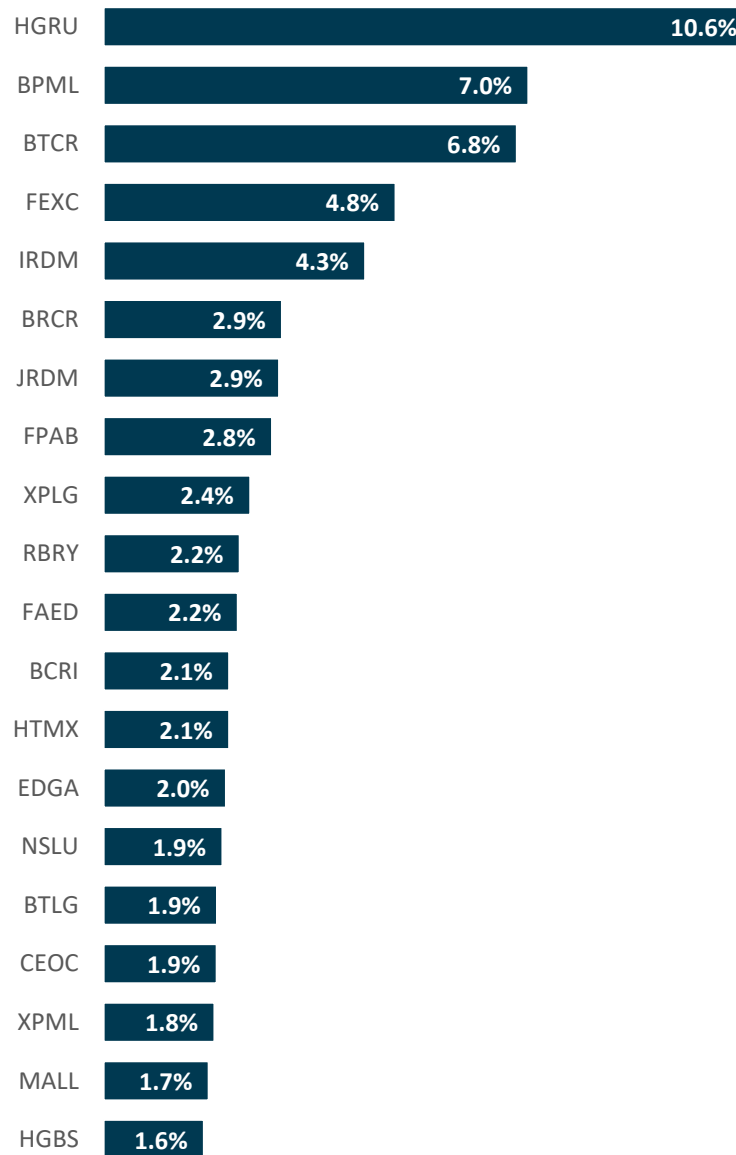
# Composição da carteira

(% Total Ativos)



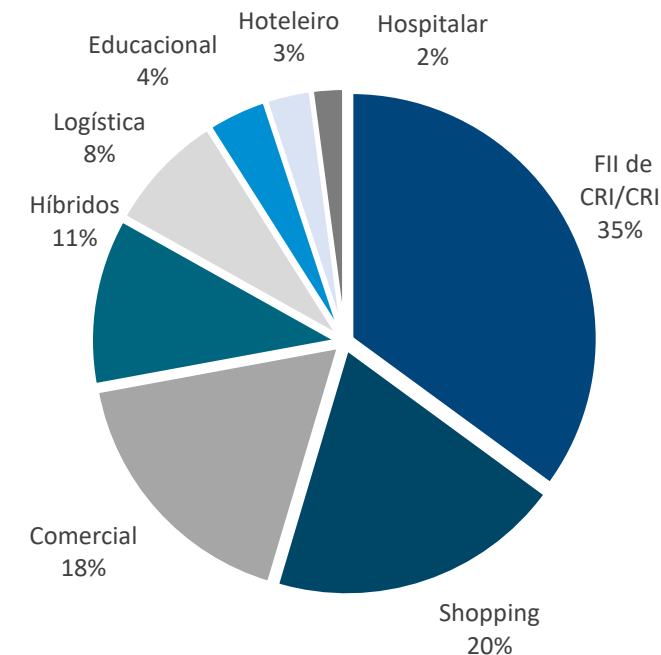
# Top 20 FIIs na carteira

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



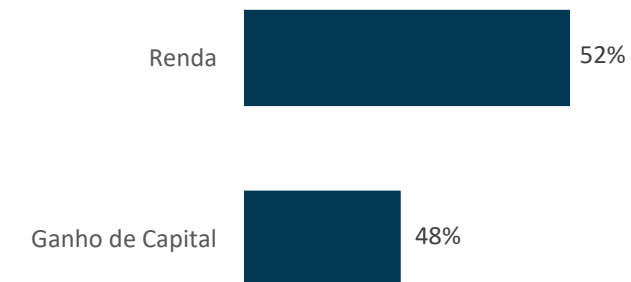
# Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



# Estratégia

(% Total Ativos)



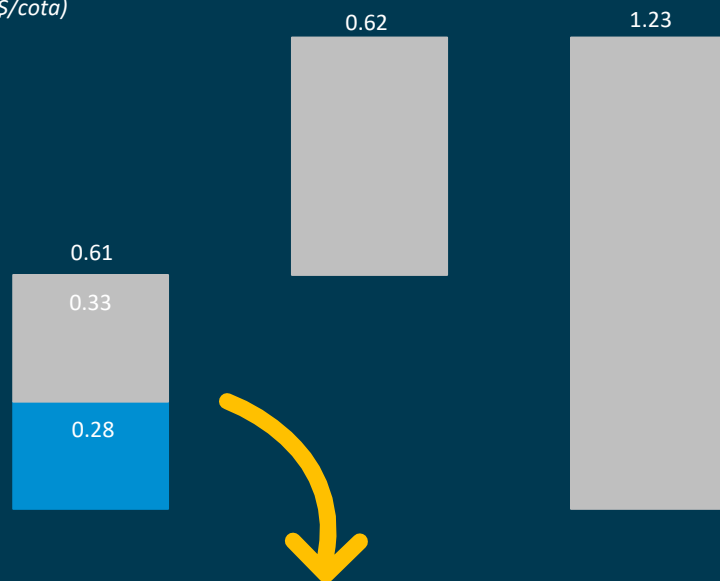
Nota: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

# Imposto de Renda

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

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

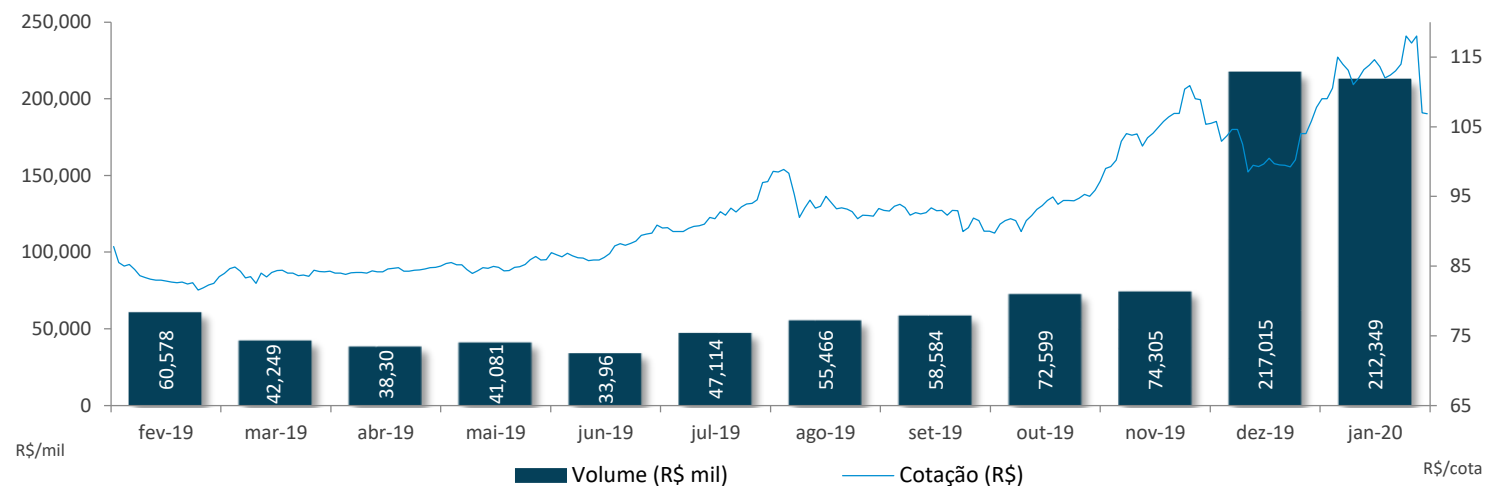
(R\$/cota)



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	24M	36M	48M
<b>BCFF11</b>	<b>0.55%</b>	<b>36.5%</b>	<b>58.1%</b>	<b>101.5%</b>	<b>200.7%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-3.76%</b>	<b>27.7%</b>	<b>34.7%</b>	<b>59.1%</b>	<b>132.6%</b>
<b>CDI Líquido<sup>2</sup></b>	<b>0.34%</b>	<b>5.8%</b>	<b>10.7%</b>	<b>19.6%</b>	<b>40.4%</b>
<b>IBOV</b>	<b>-1.62%</b>	<b>16.8%</b>	<b>34.0%</b>	<b>75.9%</b>	<b>181.6%</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.



Gestão de Recursos

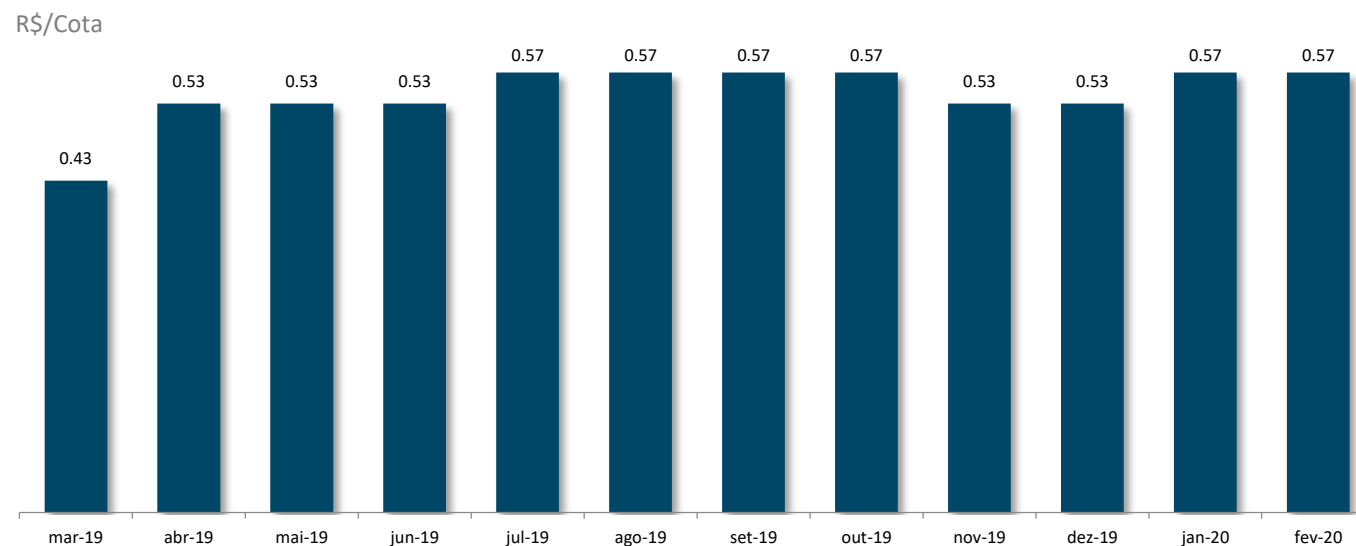


Administração Fiduciária

## Demonstrações de resultados

	Aug-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dez-19	Jan-20
Receitas	7.471.166	5.820.388	6.110.808	8.044.816	6.976.957	11.713.272
Rendimentos FII	3.088.594	2.864.611	2.984.908	3.399.152	3.553.834	4.381.541
Receita de ganho de capital	3.843.252	2.680.238	2.782.945	3.926.923	2.397.087	6.836.619
Renda Fixa	463.147	250.818	313.199	652.243	296.718	351.874
CRI	76.173	24.721	29.756	66.498	729.319	143.238
Despesas do Fundo	(1.014.640)	(514.727)	(640.212)	(1.280.735)	(1.365.256)	(511.245)
Despesas com IR	(901.171)	(586.653)	(604.828)	(1.016.223)	(631.639)	(1.433.151)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	(1.641.056)	-
<b>Resultado Líquido</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>	<b>9.768.876</b>

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



Notas:

1 - Base Caixa