



FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

FII: Contexto e Perspectivas

Maio, 2015

Para informações adicionais, leia atentamente os Avisos Adicionais no final da apresentação.



Seção 1

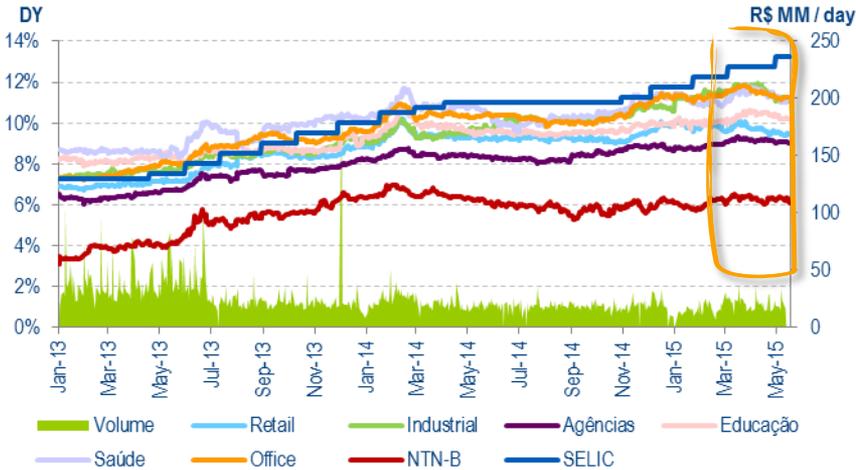
FII - Conjuntura

FII - Conjuntura

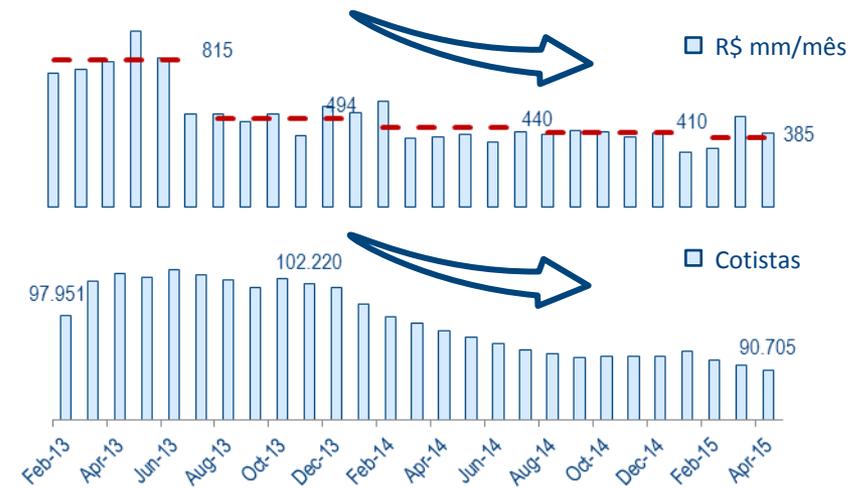
Ambiente BM&FBovespa

FIs apresentam alta rentabilidade, baixo volume, concentração de investidores e crescente descolamento patrimonial

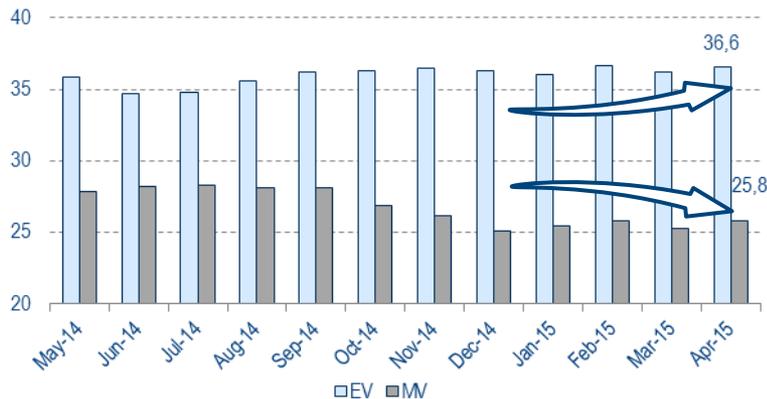
Dividend Yield (vs. NTN-B e Selic)



Volume e Cotistas



Valor Patrimonial (EV) e Valor Mercado (MV)



Visão

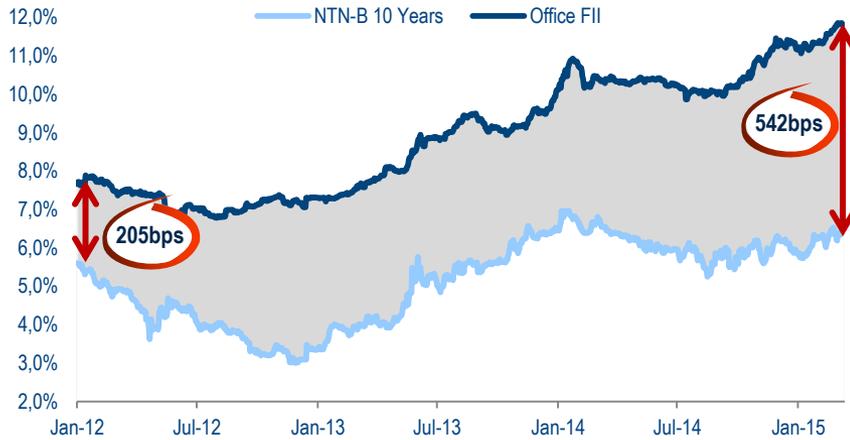
- ✓ Alta relação da Selic com preços das cotas traz imprevisibilidade para 2015
- ✓ A liquidez permanece em queda com a saída de investidores
- ✓ Mesmo após as avaliações, o valor a mercado permanece com grande desconto ao EV

FII - Conjuntura

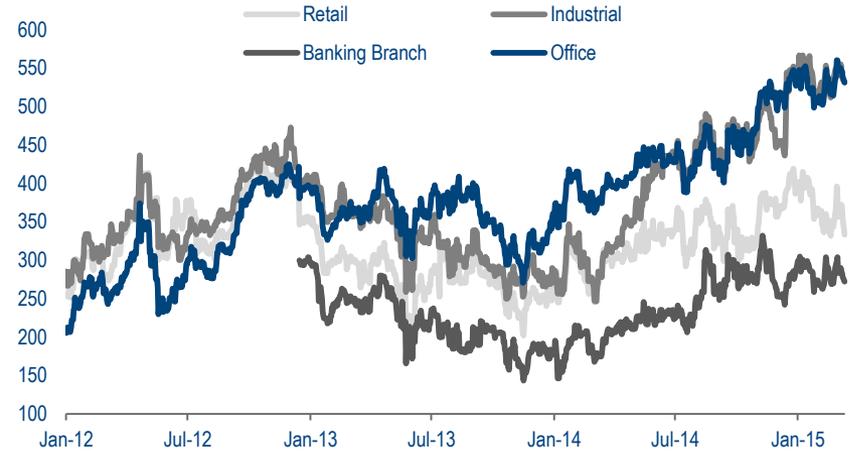
Preços Atrativos

Além do descolamento patrimonial, as cotas a mercado apresentam outros fundamentos que sustentam suas atratividades

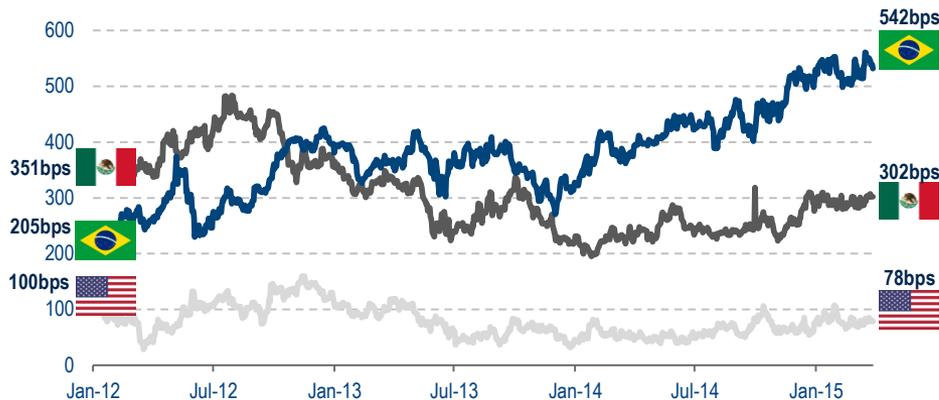
Análise Histórica (DY Office vs NTN-B)



Análise Setorial (bps Spread vs NTN-B)



Análise Internacional



Visão

- ✓ Historicamente, a indústria de FII nunca apresentou tamanho spread vs. NTN-B
- ✓ O Dividend Yield e o Spread são crescentes em todos os setores dos FII
- ✓ O Spread atual de FIIs no Brasil é o maior dentre os principais mercados similares



Seção 2

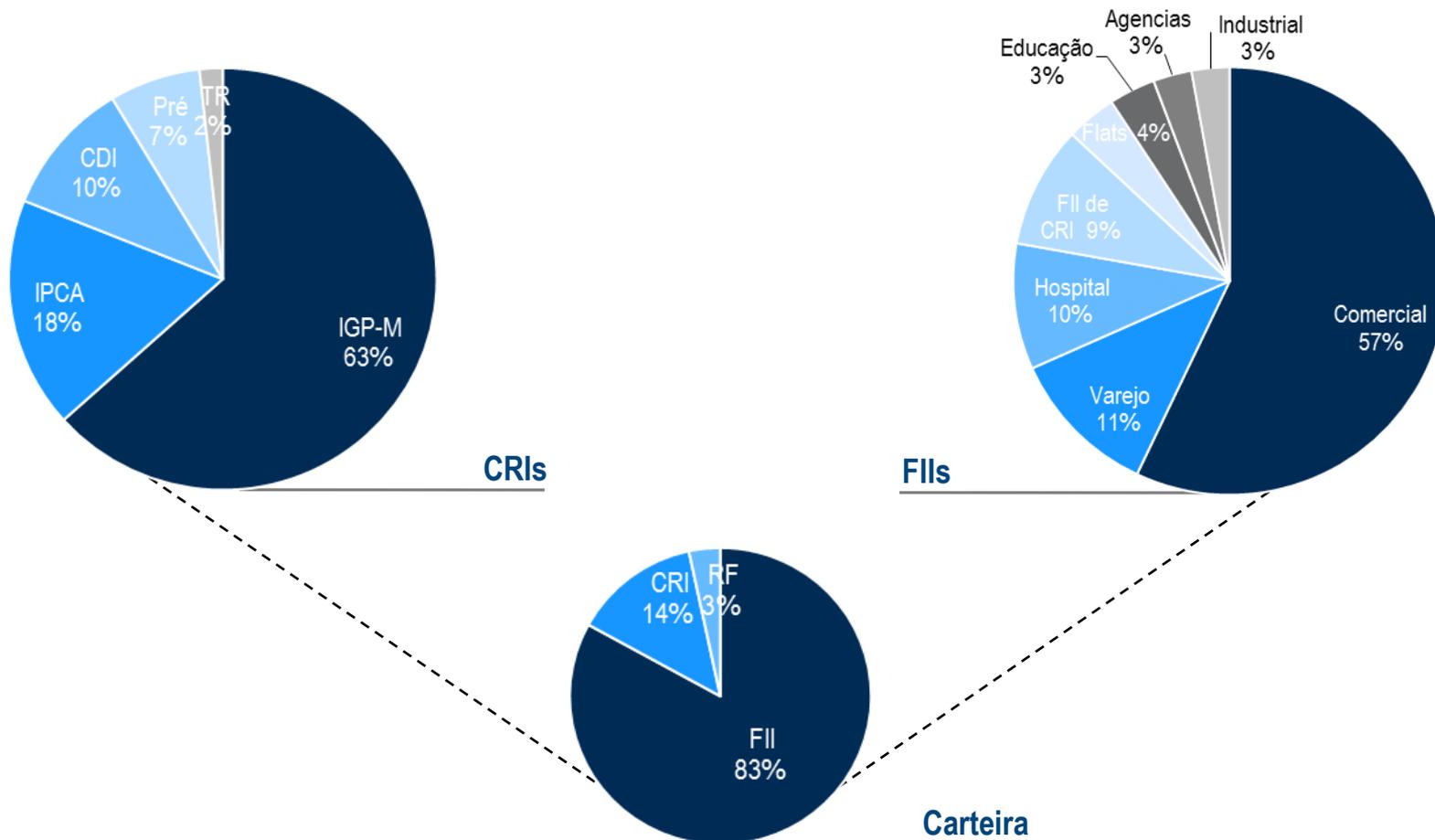
FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Carteira

A carteira do Fundo é composta majoritariamente por FIIs, e os CRIs são em grande parte lastreados ao IGP-M

Alocações

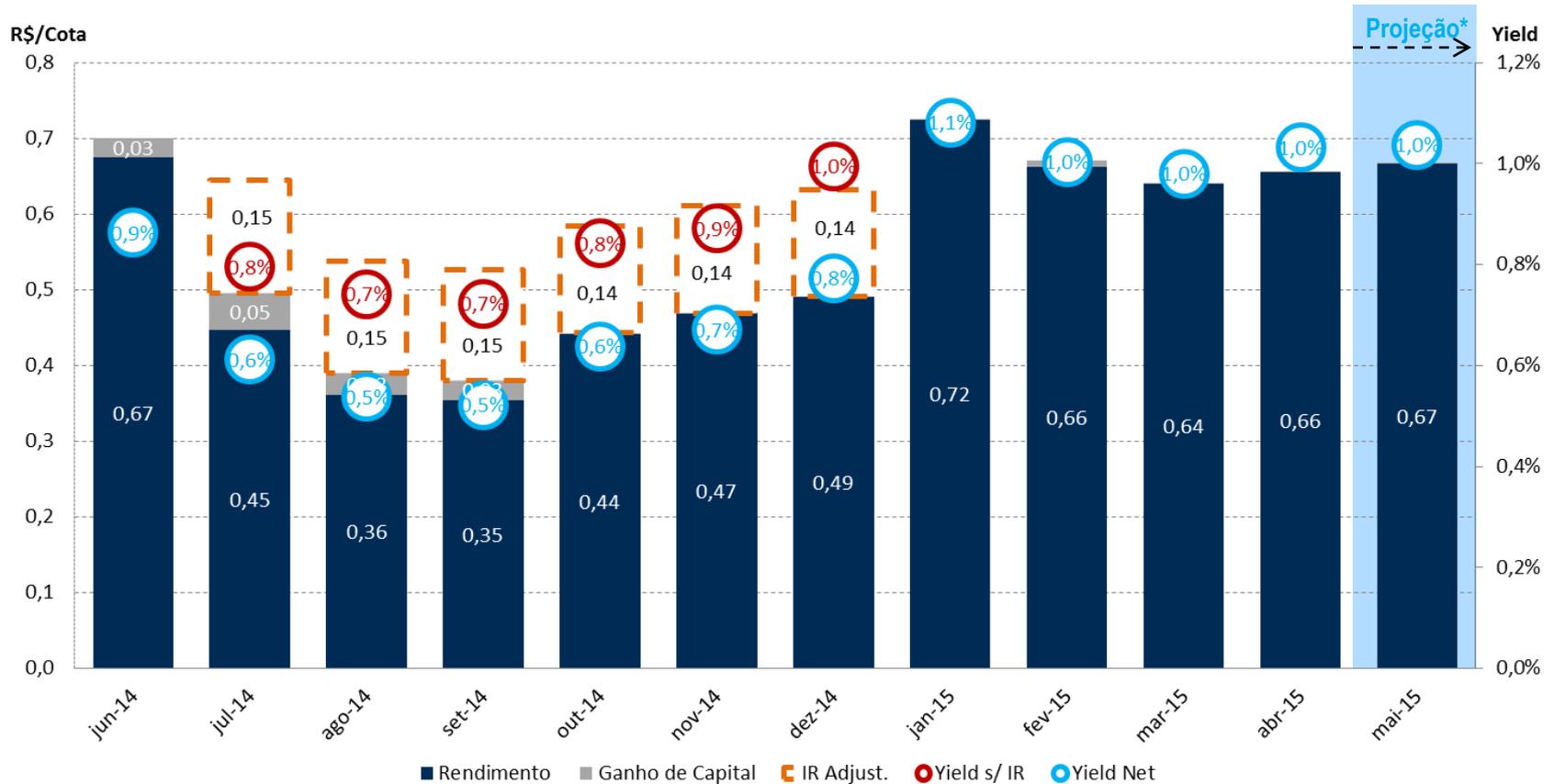


FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Distribuições e Yield

O rendimento retomou patamares anteriores ao período de retenção de IR. BTG permanece confiante na recuperação do valor

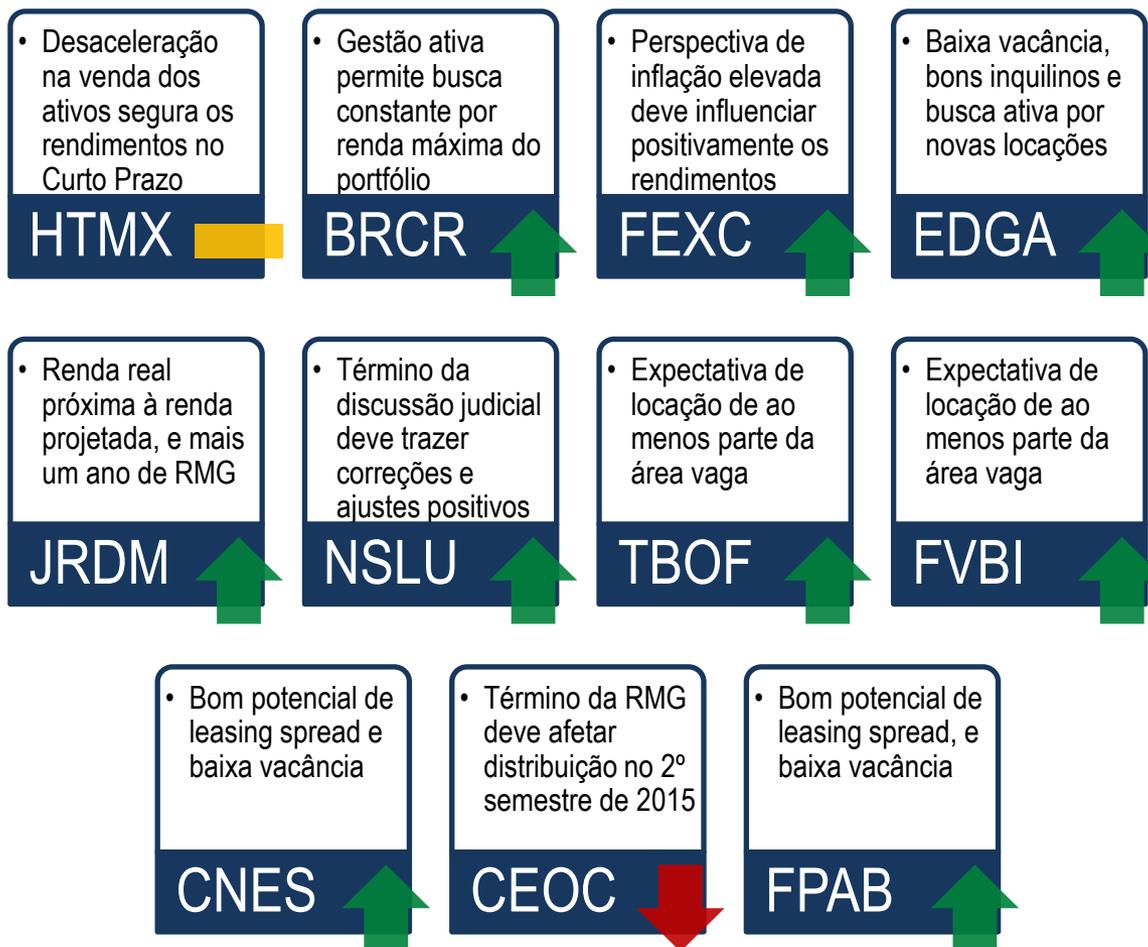
Histórico e Projeção



FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Exposição por FII

Dentre os principais FII investidos, grande maioria apresenta potencial valorização de renda e/ou cota no médio prazo



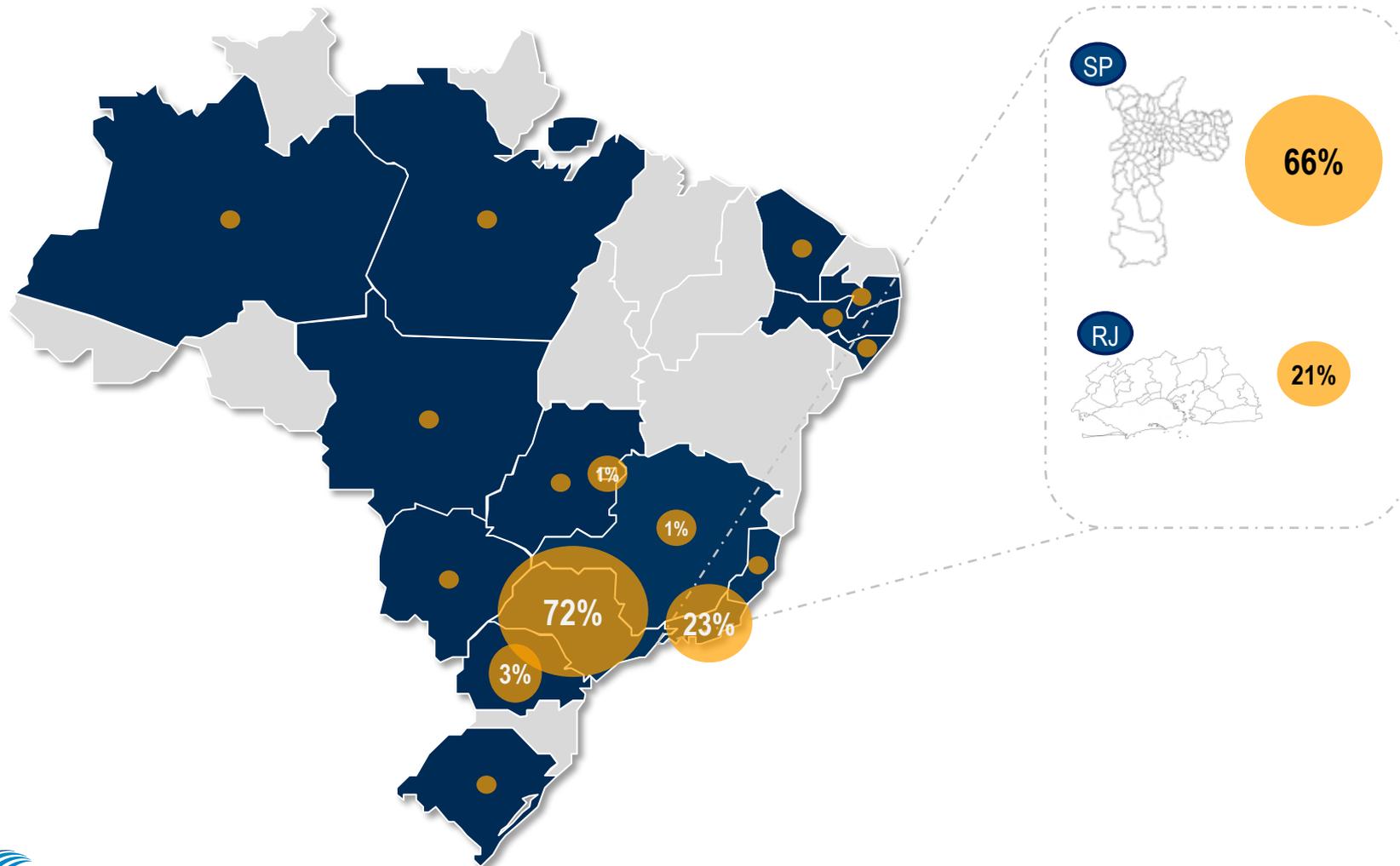
FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Ativos

A renda dos FII investidos provém de todas as regiões do Brasil, e está concentrada no eixo SP-RJ

Distribuição geográfica dos ativos (% Receita dentre os ativos investidos)

Principais cidades



FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Volume Secundário

Apesar do menor tamanho dentre os principais FII mais líquidos, o BCFF permanece nos Top 10 mais movimentados no ano

Volume Negociação

Fevereiro / 15



Fundo	Volume (R\$ mm)
BTG Pactual Corporate Office Fund	63,0
BB Progressivo II	34,0
Kinea Renda Imobiliária	33,1
Kinea Rendimentos Imobiliários	17,9
CSHG Real Estate	13,6
Santander Agências	13,6
CSHG Brasil Shopping	10,5
BTG Pactual Fundo de Fundos	10,3
Tower Bridge	8,8
CSHG Logística	5,7
Total	210,5
65% da Indústria	

Março / 15



Fundo	Volume (R\$ mm)
BTG Pactual Corporate Office Fund	127,7
BB Progressivo II	58,3
Kinea Renda Imobiliária	35,2
CSHG Real Estate	22,0
CSHG Brasil Shopping	20,6
Santander Agências	20,0
Kinea Rendimentos Imobiliários	19,7
JS Real Estate	12,6
BTG Pactual Fundo de Fundos	9,9
Tower Bridge	9,7
Total	335,8
68% da Indústria	

Abril / 15



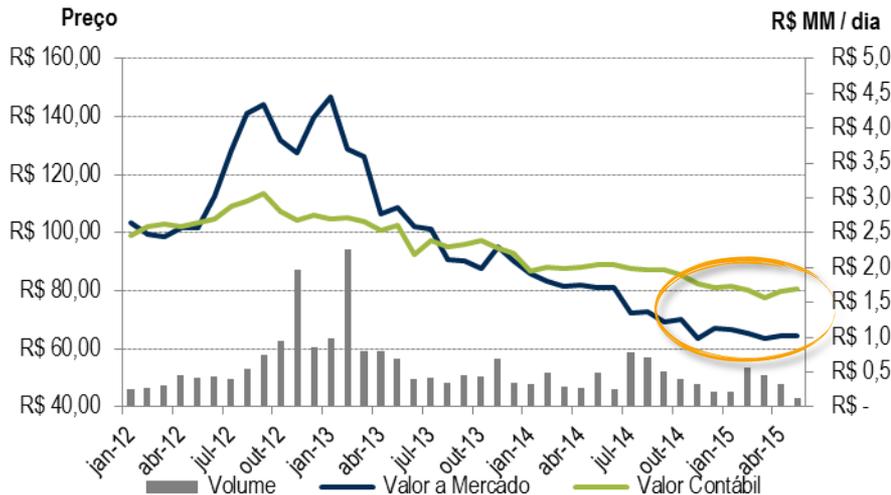
Fundo	Volume (R\$ mm)
BB Progressivo II	116,1
BTG Pactual Corporate Office Fund	59,2
Kinea Renda Imobiliária	27,4
Kinea Rendimentos Imobiliários	17,9
CSHG Real Estate	17,5
CSHG Brasil Shopping	16,7
JS Real Estate	13,4
Santander Agências	10,9
CSHG Logística	9,2
BTG Pactual Fundo de Fundos	6,5
Total	294,9
72% da Indústria	

FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

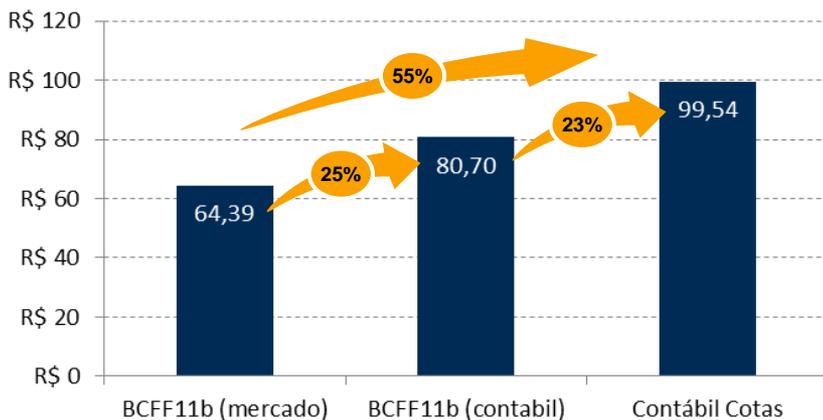
Performance

A cota do BCFF apresenta duplo desconto, e abre margem para valorização de ao menos 55% do seu atual valor de mercado

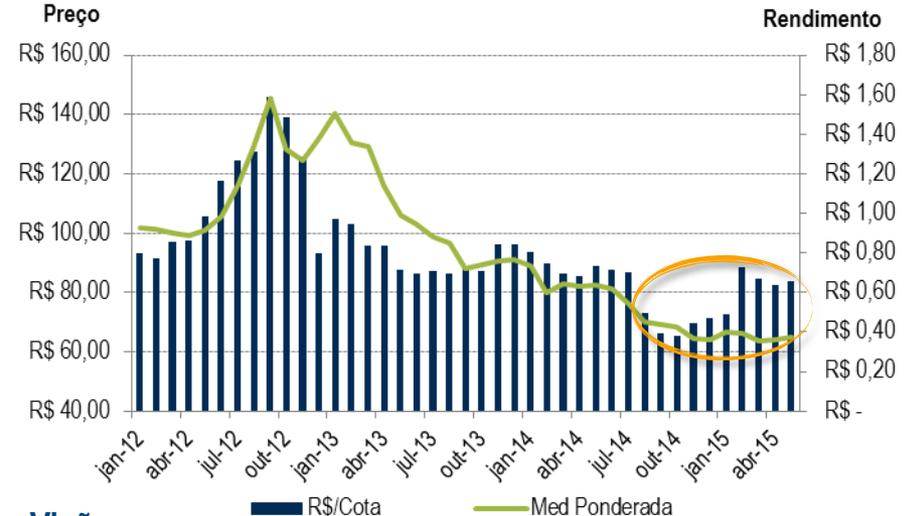
Cota e Volume Mensal



Cota



Cota Média e Rendimentos



Visão

- ✓ Valor Patrimonial acompanha FII investidos; cota do BCFF cai mais devido ao IR no 2º sem/14
- ✓ A cota a mercado acompanha a renda, cuja recuperação ainda não foi refletida na cota
- ✓ A cota apresenta um desconto duplo frente ao NAV dos FII investidos



Seção 3

Estratégia de Gestão

Estratégia de Gestão

Perfil da Carteira

Estudo do cenário atual...

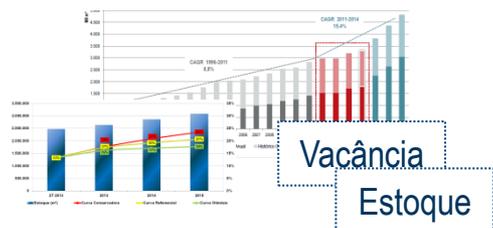
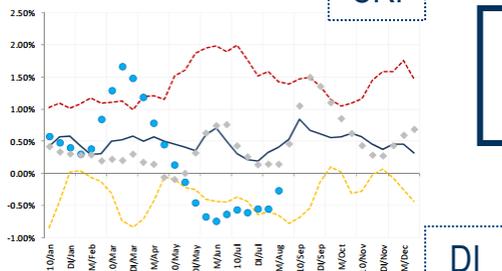
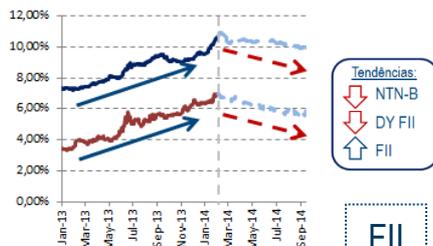
... projeção do cenário futuro...

... e estruturação da CARTEIRA IDEAL

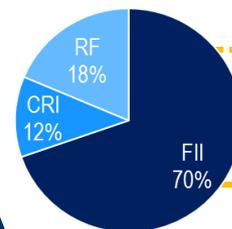
Carteira



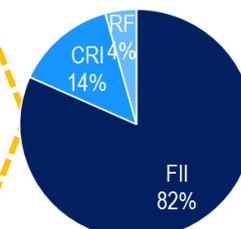
Mercado



Antes



Depois



Comitê:
Definição de RUMO

Objetivos*:

- Proteger posições
- Surfar altas
- Estabelecer exposição a índices

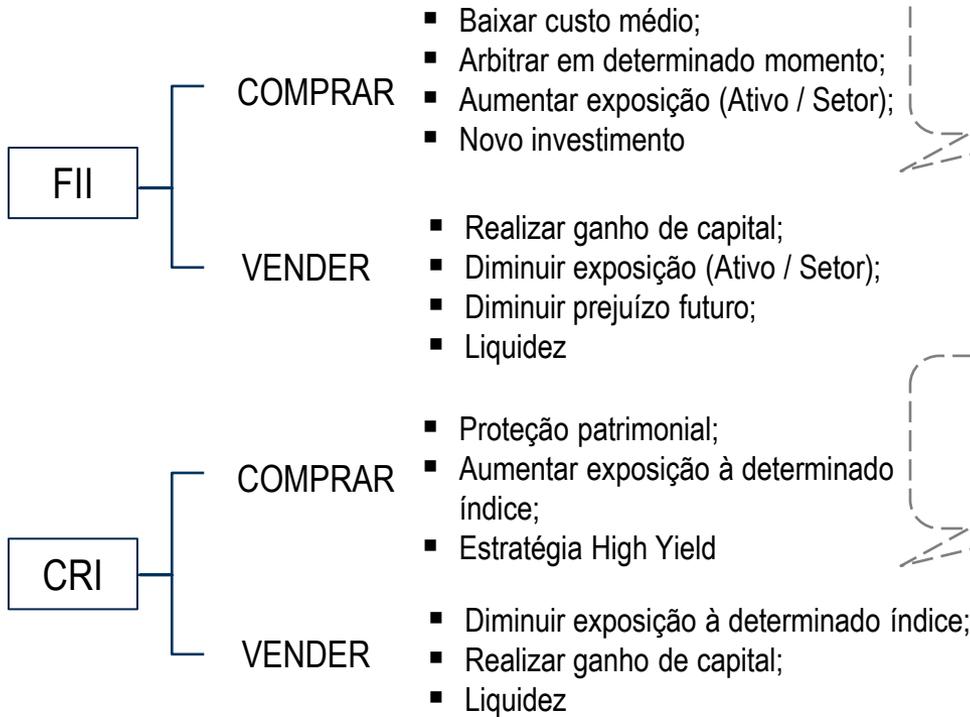
Movimentos*:

- ↓ CRI
- ↓ LCI
- ↑ FII

FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Operações

A seleção de ativos varia conforme o perfil traçado



Quais FII se enquadram na estratégia?

Quais CRI se enquadram na estratégia?

Tabela de Atratividade

FII	Nível	FL (R\$ MM)	Spread Target	Cota vs. Target	Cota vs. Patrimônio	DY	Val. Médio R\$ mil/dia	Vols	TARGET
AGDC11 Agências Caixa	B	434,84	230 bps	-6,5%	-8,3%	8,6%	214	▲	1.052,80
SBPO11 BB Progressivo II	B	1.512,85	230 bps	-8,7%	15,2%	8,8%	2.229	▲	119,86
SAAG11 Santander Agências	B	550,80	230 bps	-12,6%	-9,4%	9,2%	393	▲	101,16
Comercial									
ALMI11 T. Almirante	A	356,56	345 bps	-8,0%	-16,7%	10,0%	59	▲	3.082,80
BBFII11 BB Progressivo I	B	560,33	360 bps	-20,0%	-26,1%	12,1%	395	▲	1.136,96
BRAC11B Bracasa	B	154,32	360 bps	-9,5%	-37,5%	10,3%	65	▲	106,80
BRCE11 BTG Corporate Office	G	3.186,77	330 bps	-12,5%	-29,1%	10,3%	3.107	▲	134,28
COCCL11 CEO Cyreia	C	129,76	510 bps	-29,2%	-27,8%	15,3%	107	▲	83,13
CONE11B Conesp	B	280,74	360 bps	-6,7%	-8,3%	10,0%	49	▲	123,68
DOMI11 Domo	B	169,80	360 bps	-26,4%	-26,3%	12,7%	26	▲	971,32
DRIT11B Multigestão Renda C	G	64,22	330 bps	-3,8%	-21,4%	6,4%	1	▲	113,27
EDGL11B Ed Guinness	B	40,31	360 bps	-6,5%	22,5%	9,9%	58	▲	221,38
EDGA11B Ed. Galeria	A	385,35	345 bps	-11,6%	-19,5%	10,4%	474	▲	52,02
FPAB11 Agua Branca	B	243,31	360 bps	-4,5%	5,5%	9,8%	32	▲	358,14
FRBI11B FL 440	A	232,05	345 bps	-13,3%	-16,6%	10,0%	223	▲	82,45
HGHI11 JHSF Prime Offices	A	219,45	345 bps	-7,8%	-14,4%	9,9%	126	▲	1.234,79
HGRE11 CHSG Real Estate	G	1.212,83	330 bps	-12,9%	-17,8%	10,4%	1.041	▲	1.550,72
JIME11 JS Real Estate Renda	A	89,30	345 bps	-7,9%	-20,9%	10,0%	80	▲	944,70
MERF11 Mercantile Br	B	165,37	360 bps	-7,8%	-27,8%	10,3%	59	▲	1.274,12
ONEF11 The One	A	95,92	345 bps	-7,9%	-17,7%	10,0%	62	▲	943,59
PRVI11 Presidente Vargas	B	290,04	360 bps	-22,6%	-36,3%	12,0%	101	▲	1.224,19
RSEI11 Renda de Escritórios	B	81,20	360 bps	-24,5%	-26,6%	14,2%	59	▲	127,96
RNGO11 Rio Negro	B	236,00	360 bps	-10,0%	-4,6%	10,4%	213	▲	93,50
SFDW11 SP Downtown	B	185,18	500 bps	-17,3%	-28,3%	13,0%	170	▲	88,37
THRAL11 Corela Thera	C	151,00	510 bps	-17,4%	-37,8%	13,3%	100	▲	82,15
VLOL11 Vila Olímpia Corporate	B	168,96	360 bps	-18,4%	-24,5%	11,4%	122	▲	87,37
XPCM11 XP Corporate Macae	B	228,65	360 bps	-7,4%	-6,5%	10,1%	260	▲	95,85
YREI11 YRE Corporate	B	325,53	360 bps	-15,6%	-8,7%	13,1%	277	▲	74,91
Diversificados									
FUPF11 BB Capital Renda	C	169,44	400 bps	-5,2%	-16,9%	10,3%	33	▲	160,16
FISMA11 Continental Square F	B	188,04	300 bps	-4,4%	-26,7%	9,1%	8	▲	1.019,20
IKRI11 Kinca Renda Imob.	B	2.154,81	300 bps	-5,1%	-24,2%	9,9%	1.950	▲	126,27
Educação									
ALCI11 Alameda Brasil Unim	B	258,48	330 bps	1,6%	-23,0%	8,0%	154	▼	1.649,97
Industrial / Logística									
GWIC11 GWI Condomínios Log	B	114,67	350 bps	4,2%	17,5%	8,9%	2	▼	177,01
Shopping / Varejo									
ASCP11 Grand Plaza Shopping	B	656,93	400 bps	28,6%	-7,0%	7,6%	5	▼	7,78
FLRP11 Floripa Shopping	B	54,50	400 bps	56,5%	-44,8%	6,2%	64	▼	400,49
MSPH11 Mais Largo 13	B	84,39	400 bps	48,9%	-25,6%	6,6%	32	▼	470,83
PGDF11 Parque Dom Pedro	A	472,80	300 bps	26,0%	-31,4%	6,9%	108	▼	1.043,52
SHPH11 Shopping Higienópolis	A	348,31	300 bps	33,6%	-4,2%	6,5%	41	▼	431,94
WLPZ11B Shopping West Plaza	B	91,25	400 bps	43,6%	-32,8%	6,8%	24	▼	43,18
Setor Financeiro									
BBFII11 Brasil Plural Fundo DI	B	375,31	550 bps	3,1%	-13,4%	10,5%	324	▼	73,80
JSRE11 JSafrá Multigestão	B	443,63	550 bps	18,0%	-16,4%	9,5%	679	▼	748,94
PLR11 Poço Recebíveis Imoq	B	98,76	550 bps	3,9%	10,4%	10,8%	10	▼	130,00

Comitê:
Decisão de **OPERAÇÃO**

Objetivos*:

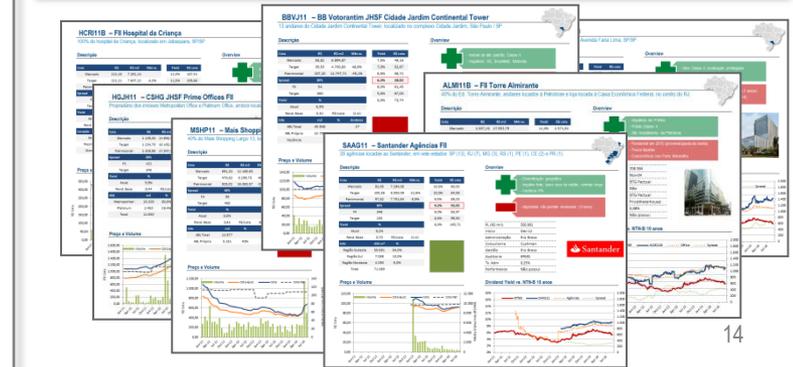
- Alterar exposição em { Setores Índices
- Adquirir ou liquidar posições

Movimentos*:

- Comprar **SAAG11**
- Comprar **CRI** lastro **DI**
- Vender **MAXR11b**

* exemplos

Análises de Investimento



FII BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários

Destaques

O atual momento é bastante promissor com oportunidades de investimentos em frentes distintas

Cota

Duplo desconto frente ao valor patrimonial dos ativos

Valor de mercado no mínimo histórico, reflexo de um período circunstancial de baixo rendimento

Maior desconto em comparação aos demais Fundos de FII

Apesar do menor patrimônio, o FII se encontra consistentemente dentre os TOP 10 mais movimentados

Perspectiva de valorização do mercado (convergência) de FII elevará seu valor patrimonial

Rendimentos

Valorização do mercado possibilitará giro das cotas e incremento do ganho de capital na renda mensal

BTG trabalha com a possibilidade de recuperar futuramente o IR desembolsado

A inflação, que corrige contratos e CRIs, apresenta patamar elevado em 2015

A apreciação dos rendimentos deve alavancar a cota, e a correção pós pagamento IR ainda não ocorreu

No momento estamos migrando a posição de CRIs para a aquisição de FIIs com bons DY e potencial valorização

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pelo Banco BTG Pactual S.A. (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seu destinatário (“Companhia”).

As informações contidas nesta apresentação foram fornecidas pela Companhia e obtidas junto a outras fontes públicas, sendo que o BTG Pactual não realizou uma verificação independente destas informações. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela conclusão das operações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos relativos à Companhia. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser mantidas pela Companhia de forma estritamente confidencial e só podem ser divulgadas pela Companhia a seus agentes, representantes, funcionários ou consultores que tenham concordado em tratar tais informações de forma confidencial.