



ASSET

MANAGEMENT

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Outubro/2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	344.178.087,42	5.084	4.003.900
Rendimento por cota	% Cota de Mercado	Negociações	Volume
R\$0,62	86,09%	2.496 	4.157.039,31 
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.632.994,56	R\$21.791,95	-R\$168.089,33
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		2.482.418,00	99,83%
CNPJ	Data de Início	Taxa de Administração	Taxa de Performance
37.180.091/0001-02	28/dez/20	0,50% aa	Não há
Administrador e Gestor	Consultor	Custodiante	Auditor
BB DTVM	Eleven Finacial Research	Banco do Brasil	KPMG

*%a Distribuir = Resultado a Distribuir deduzido do Caixa

Objetivo do Fundo

O fundo imobiliário BBFO11 busca compor uma carteira diversificada de cotas de fundos Imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, selecionados com base em metodologias quantitativas e avaliações qualitativas, explorando as melhores oportunidades no mercado de fundos imobiliários, com o objetivo de constituir uma carteira de investimentos capaz de entregar rendimentos, com controle dos riscos inerentes ao investimento em fundos imobiliários.

Comentário do Gestor

O IFIX encerrou outubro próximo à estabilidade, com valorização de 0,02%, aos 2.991 pontos. O mês ficou marcado por um respiro dos mercados acionários, em especial nos Estados Unidos (S&P 500 +7,9%), na Europa (Stoxx 600 + 6,3%) e no Japão (Nikkei +6,3%). O movimento refletiu resultados corporativos melhores do que o esperado e a expectativa de uma parcela dos investidores por uma reversão de tendência da política monetária do Banco Central dos Estados Unidos (FED). Contudo, o índice de inflação ao consumidor Estadunidense (CPI US) permaneceu pressionado frente ao consenso, acumulando alta de 8,2% nos últimos doze meses, o que corrobora a visão de que o Federal Reserve (FED) deve continuar com ações de combate à inflação.

No cenário doméstico, o IBOVESPA obteve alta pelo quarto mês consecutivo, com valorização de 5,4%, no mês. A taxa de juros básica foi mantida em 13,75%. Os dados de inflação vieram melhores, com a divulgação do IGP-DI de setembro, apresentando queda de -1,22% e do IGPM -0,97%. As projeções para o PIB e IPCA, medidas pelo Boletim Focus, ao final de 2022, apresentaram elevação de 2,7% para 2,76% e queda de 5,74% para 5,61%, respectivamente, frente ao estimado há 4 semanas, demonstrando ambiente positivo para a economia doméstica.

O desempenho setorial foi misto, com destaque positivo para os fundos de Bancos, Rural e Ativos financeiros. Ficaram na ponta negativa os de Escritórios, os Mistos, os Logísticos Industriais e os de Varejo. Cabe ressaltar que o segmento de "Outros fundos", foi influenciado negativamente pela performance do fundo CARE11 e do NSLU11, que atuam com foco na administração de cemitérios e de instituições de saúde, respectivamente.

No plano individual, as maiores altas foram observadas em ARRI11 (6,09%), KNIP11 (4,67%), HABT11 (4,3%) e SARE11 (4,24%) ao passo que as maiores baixas foram anotadas em XPPR11 (-8,77%), CARE11 (-5,01%) e em RBRP11 (- 4,76%).

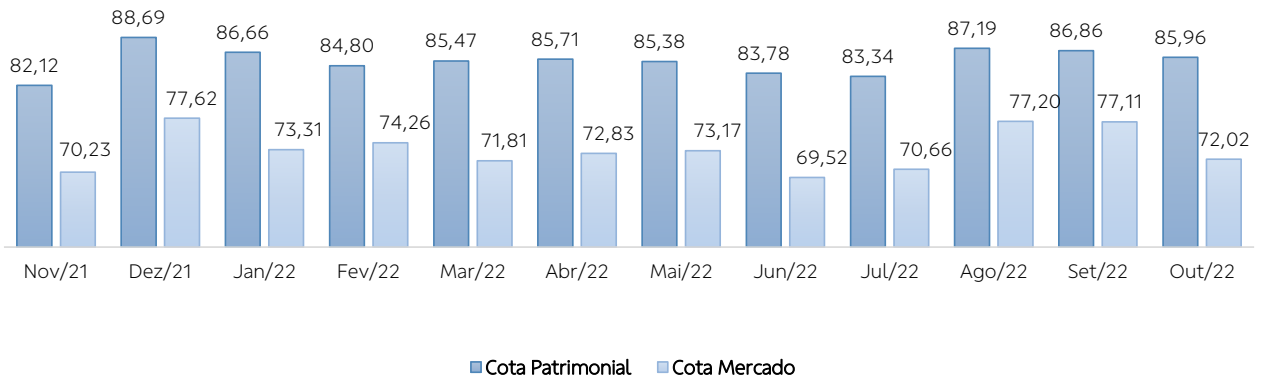
A carteira do BBFO11 continua com a posição comprada em shoppings comparativamente ao IFIX, contribuindo de forma positiva para rentabilidade do fundo. Os destaques positivos foram KNIP11, TGAR11, VISC11 e GGRC11, enquanto DEVA11, LVBI11, HGLG11 e HGBS11, anotaram as maiores quedas.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor
Títulos Privados	44,10%	KNCR11	7,59%	Kinea Investimento Ltda
		KNIP11	7,39%	Kinea Investimento Ltda
		IRDM11	4,62%	Iridium Gestão de Recursos Ltda
		HCTR11	4,30%	TG Core Asset
		KNHY11	3,53%	Kinea Investimento Ltda
		HGCR11	3,00%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		DEVA11	2,83%	Devant Asset Investment
		CPTS11	2,60%	Capitania Invest ST S.A.
		RECR11	2,27%	BRIDTVM
		CVBI11	2,02%	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda
		VGIP11	1,98%	Valora Gestão de Investimento Ltda
		MCCI11	1,98%	Maua Capital Real Estate Ltda
Shoppings Centers	15,42%	XPML11	4,34%	XP Vista Asset Management Ltda
		HGBS11	3,19%	Hedge Invest Real Estate Gestão de Recursos
		VISC11	2,99%	Vinci Real State Gestora de Recursos Ltda
		HSML11	2,54%	HSI Hemisfério Sul Investimento Ltda
		MALL11	2,35%	BRPP Gestão de Produtos Estruturados
Lajes Corporativas	4,99%	HGRE11	2,51%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		BRCR11	2,47%	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda
Incorporações	3,42%	TGAR11	3,42%	TG Core Asset
Híbrido	6,43%	KNRI11	3,44%	Kinea Investimento Ltda
		RZTR11	2,99%	Riza Asset Management
Galpões e Logísticos	25,64%	HGLG11	5,96%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		XPLG11	5,59%	XP Asset Management
		VILG11	4,06%	Vinci Real State Gestora de Recursos Ltda
		BTLG11	3,96%	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda
		GGRC11	3,10%	Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.
		LVBI11	2,98%	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 19,36% no mês de outubro, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de *dividend yield* distribuído aos investidores.



Fonte: BB Asset

Dividendos

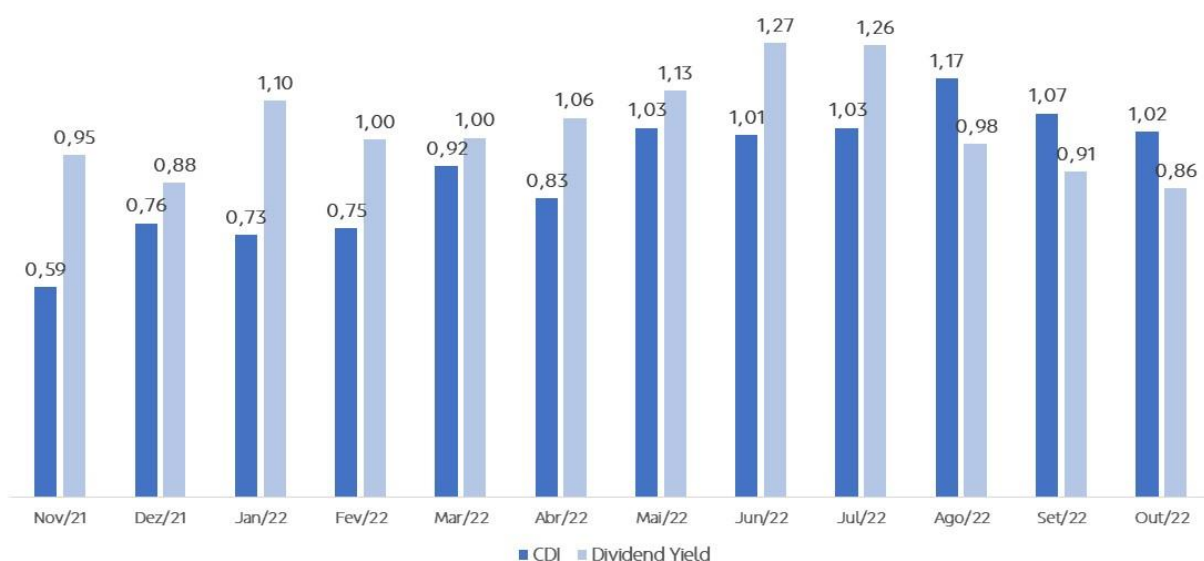
No mês, a distribuição de dividendos do BBFO11 foi de R\$ 0,62/cota. Conforme podemos observar no comparativo de dividendos de 2022 vs 2021, o fundo manteve um incremento na comparação mensal e no acumulado do ano, já distribuiu R\$ 7,72 por cota, o que equivale a um *dividend yield* de 10,7% nos dez meses de 2022 frente ao preço de fechamento de outubro.



Fonte: Banco do Brasil e Eleven Financial Research

Dividend Yield (DY)

Nos últimos doze meses, o fundo distribuiu R\$ 9,07, o que representa um dividend yield de 9,1% frente ao preço de IPO e 12,6% na comparação com o preço de fechamento do mês..



Valores em %. *Dividend Yield* = Dividendo distribuído/cota de mercado do último dia útil do mês.

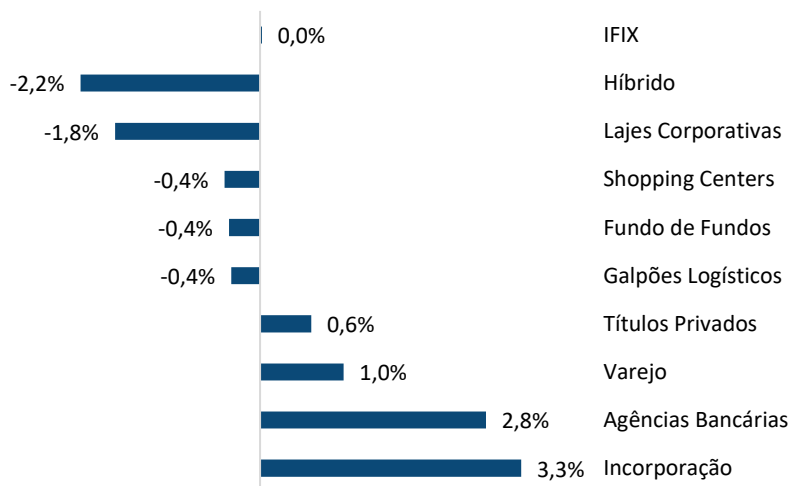
Fonte: BB Asset, Banco do Brasil e Eleven Financial Research

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

Ao longo de outubro o mercado de fundos imobiliários ficou relativamente lateral, com avanço de apenas 0,02% no IFIX, aguardando o resultado das eleições com uma composição de performance bastante defensiva, sendo os fundos híbridos e lajes corporativas na ponta negativa e incorporação, varejo e agências bancárias na ponta positiva. Enquanto isso, os fundos de títulos privados, shopping centers e galpões logísticos apresentaram uma performance neutra. Do lado de fundamentos, entendemos que os segmentos de fundos imobiliários de ativos reais devem se beneficiar nos próximos meses com a inflação controlada e a taxa Selic podendo iniciar um movimento de queda a partir do segundo semestre de 2023.

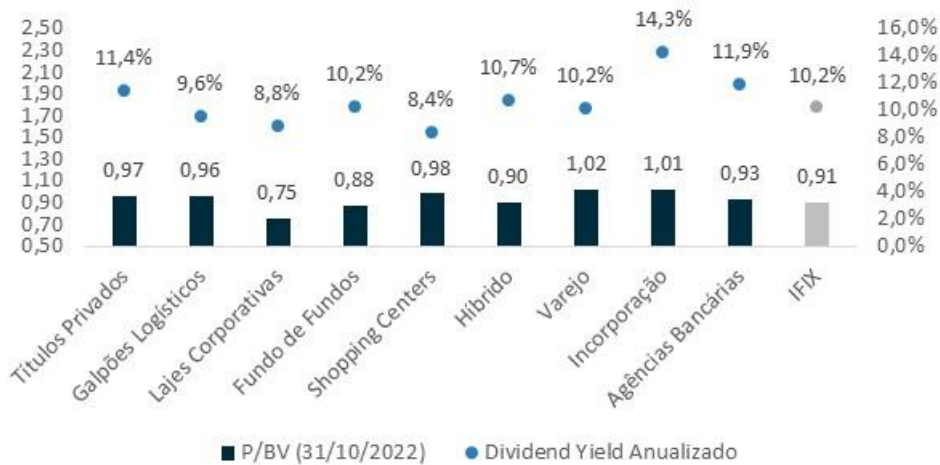
Do lado macro, os dados de agosto sugerem uma manutenção do crescimento do PIB no 3T22 de 0,6% em relação ao 2T22. A inflação apresentou queda em setembro de 0,29% e os dados do IPCA-15 de outubro já demonstram inflação positiva de 0,16%, o que foi acima das nossas estimativas e deve sinalizar o fim do ciclo da deflação no índice. Assim, as estimativas para o IPCA de 2022 de acordo com o Focus é de encerrar o ano em 5,6% e para 2023 de 4,9%, o que deve fazer com que os fundos imobiliários de títulos privados mantendo os dividendos relativamente baixos ao longo de 2023 quando comparado com 2022 e 2021. Em termos comparativos, a posição neutra frente ao IFIX no segmento de títulos privados incorpora uma posição mais cautelosa para o curto prazo.

Variação setorial em outubro de 2022 (IFIX)



Fonte: TR Eikon e Eleven Financial

P/BV x Dividend yield por segmento



Fonte: Economática e Eleven Financial

Com isso, vemos que a média dos fundos de títulos privados já apresenta um desconto frente ao valor patrimonial, o que poderia sugerir uma estratégia tática para ganho de capital no médio prazo mantendo um bom carregamento acima de 12% ao ano, tornando o segmento ainda bastante atrativo mesmo ainda sem ter qualquer fechamento da curva de juros. Na figura abaixo apresentamos a relação de fechamento do mês de outubro do IFIX e segmentos separados, indicando que ainda há um desconto relevante em diversos setores, como Lajes corporativas, fundos de fundos e híbridos, mostrando que o mercado de fundos imobiliários ainda possui diversas oportunidades.

Eventos e acontecimentos dos fundos no mês

XPLG11: o fundo comunicou aos cotistas e ao mercado, em 27/10, via fato relevante que, celebrou contrato de locação com a Modular Transportes com prazo de vigência de 60 meses a contar de 24/10/22. A locação é referente ao módulo 5 do galpão G-04 do Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2, de propriedade do FII Nelo, situado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, PE. O contrato prevê a possibilidade de expansão da locatária para o módulo 4 do mesmo galpão. A receita acumulada bruta referente ao módulo 5, considerando os 24 primeiros meses de vigência é estimada em cerca de R\$ 0,0396/cota. Além disso, a vacância física do portfólio será reduzida em 0,3 p.p., se estabilizando em 7,5%.

PVBI11: o fundo fez três comunicados aos investidores, cotistas e ao mercado, referente a proposta de aquisição da integralidade dos imóveis detidos pelo fundo VL0L, que tem o patrimônio composto pelo edifício Vila Olímpia Corporate. No primeiro comunicado, realizou uma proposta que prevê a aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 202,2 milhões, que pode ser pago em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de cotas do fundo PVBI. Neste sentido, outro fato relevante foi divulgado anunciando a emissão de novas cotas do fundo, sua 3ª oferta, buscando captar até R\$ 350 milhões, por meio de uma oferta CVM 476, no valor unitário de R\$ 99,06, podendo o direito de preferência ser exercido até o dia 23/11. Com o valor de cota no mercado secundário abaixo do valor de emissão, entendemos que o volume a ser captado na oferta deve ser baixo e o fundo deve emitir as cotas suficientes para entregar aos cotistas do VL0L11 e viabilizar a transação. O terceiro comunicado, diz respeito ao próprio edifício que o fundo está adquirindo que prorrogou um contrato de locação por mais 36 meses, repactuando o valor de locação de R\$ 120/m² e estabeleceu um reajuste máximo anual de 7% ao ano, com índice de reajuste sendo o IPCA. Entendemos que todos os comunicados trazem um conjunto de notícias positivas para o fundo, pois agrega ao patrimônio mais diversificação e um ativo considerado triple A e bem localizado.

Disclaimer

- LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS, SE HOUVER, E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.
- DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.
- RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.
- O INVESTIMENTO EM FUNDO NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.
- A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.
- PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.
- A BB ASSET SE EXIME DE QUALQUER RESPONSABILIDADE POR QUAISQUER PREJUÍZOS, DIRETOS OU INDIRETOS, QUE VENHAM A DECORRER DA UTILIZAÇÃO INDEVIDA DESTE MATERIAL OU SEU CONTEÚDO.
- ESTE MATERIAL É DISTRIBUÍDO UNICAMENTE A TÍTULO INFORMATIVO, E NÃO DEVE SER CONSIDERADO ISOLADAMENTE PARA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. TEM COMO OBJETIVO AUXILIAR O CLIENTE EM SUAS DECISÕES DE INVESTIMENTO, NÃO CONSTITUINDO QUALQUER TIPO DE OFERTA OU SOLICITAÇÃO DE COMPRA E/OU VENDA DE QUALQUER PRODUTO. ANTES DE QUALQUER DECISÃO, O CLIENTE DEVERÁ REALIZAR O PROCESSO DE SUITABILITY E CONFIRMAR SE OS PRODUTOS APRESENTADOS SÃO INDICADOS PARA O SEU PERFIL DE INVESTIDOR. ESTE DOCUMENTO NÃO LEVA EM CONSIDERAÇÃO OS OBJETIVOS DE INVESTIMENTOS, SITUAÇÃO FINANCEIRA OU NECESSIDADES ESPECÍFICAS DOS INVESTIDORES, DE FORMA PARTICULAR.
- ESTE MATERIAL NÃO SUGERE QUALQUER ALTERAÇÃO DE CARTEIRA, MAS SOMENTE ORIENTAÇÃO SOBRE PRODUTOS ADEQUADOS A DETERMINADO PERFIL DE INVESTIDOR. A BB ASSET MANAGEMENT NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER DECISÃO TOMADA PELO CLIENTE COM BASE NAS ORIENTAÇÕES AQUI CONTIDAS.
- AS INFORMAÇÕES DO CONSULTOR NÃO REFLETEM NECESSARIAMENTE PROJEÇÕES E/OU EXPECTATIVAS DA BB ASSET





ASSET MANAGEMENT

**Busque mais para
os seus investimentos**

www.bbasset.com.br

[Linkedin.com/showcase/bbasset](https://www.linkedin.com/showcase/bbasset)