



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Fevereiro/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$334.145.654,33	6.403	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,64	1,07%	5.601	R\$16.688.387,07
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.746.390,98	R\$0,00	-R\$183.894,98
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.562.496,00	100,00%
CNPJ	Data de Início	Taxa de Administração	Taxa de Performance
37.180.091/0001-02	28/12/2020	0,50% aa	Não há
Administrador e Gestor	Consultor	Custodiante	Auditor
BB Asset Management	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 Ibovespa apresentou um tímido ganho de 1% em fevereiro, porém insuficiente para mudar a percepção do investidor com uma maior aversão a risco iniciada em janeiro, quando o índice de referência mostrou queda de quase 5%. Essa percepção de maior cautela teve início com o mercado apreçando, neste momento, que os cortes de juros na economia americana só começarão a partir de junho. Todavia, a cada dia que passa, com novos indicadores macroeconômicos sendo divulgados, cresce a chance deste primeiro corte ficar ainda mais para frente, possivelmente, a partir de setembro. A economia chinesa que serve como driver para o preço de grande parte das commodities, segue necessitando de injeção de estímulos para não desacelerar. Internamente, os próximos cortes já endereçados pelo BC trazem um alívio momentâneo para a economia doméstica, que teve um ano positivo em 2023, com PIB próximo a 3%.

O IFIX apresentou a quarta alta consecutiva, valorizando 0,79% no mês. Nos últimos 11 meses, o índice obteve 10 altas, com apenas o mês de outubro de 2023 apresentando uma correção de 1,97%, mostrando o bom momento e a resiliência do setor. Para se ter uma ideia, no mesmo período, o Ibovespa obteve 8 meses com alta e 3 meses com queda, sendo duas acima de 4%. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores altas foram observadas em XPPR11 (20,73%), BTRA11 (18,63%) e BROF11 (9,36%), ao passo que as maiores baixas foram em HCTR11 (-19,99%), AIEC11 (-9,52%) e HTMX11 (-8,51%).

Neste mês, o BBFO11 teve os recibos de HSML11 transformados em cotas novas, elevando a participação do ativo zero para acima de 1,5%, conseqüentemente, elevando também a exposição do fundo a shoppings. Continuamos redução marginal na posição em KNCR11, devido à queda da taxa SELIC, que em breve começará a impactar significativamente os dividendos dos fundos de papel atrelados ao CDI. Adicionalmente, estamos aumentando a exposição aos ativos ligados ao IPCA.

Dentre os fundos de CRIs, com a atualização das informações dos relatórios dos FIIs no mês de dezembro, o BBFO11 obteve a seguinte distribuição: 66,24% em IPCA, com uma taxa média +8,23%; 32,63% em CDI, com taxa média +3,03% e 1,10% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, os destaques positivos foram VGIP11 (3,60%), HGLG11 (3,55%) e TRXF11 (3,05%) enquanto RZTR11 (-5,05%), HGRU11 (-1,44%) e VILG11 (-0,44%) ficaram para trás.

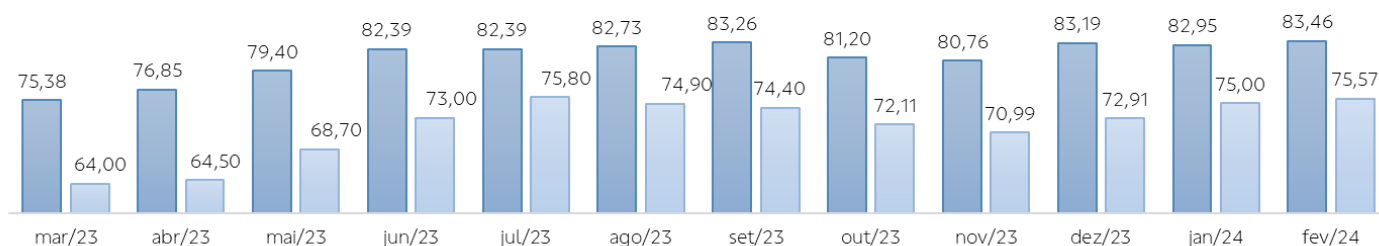
Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em janeiro e distribuído em 16/02/2024, foi de R\$ 0,68 por cota e correspondeu a 0,82% da cota patrimonial. Os FIIs de papel vinculados ao IPCA, na média, estão apresentando recuperação em relação ao primeiro semestre de 2023, quando o índice chegou a apresentar deflação no mês de junho. Este fato está fazendo os dividendos do BBFO11 aumentarem, apresentando valores mais próximos dos 0,80% da cota patrimonial que eram distribuídos até julho.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	38,33%	CACR11	0,96%	Cartesia Capital	104,05%
		CPTS11	3,37%	Capitânia Investimentos	94,31%
		CVBI11	2,06%	VBI Real Estate	99,86%
		HGCR11	3,28%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	104,28%
		KNCR11	8,02%	Kinea Investimentos	103,48%
		KNHY11	4,08%	Kinea Investimentos	106,04%
		KNIP11	7,91%	Kinea Investimentos	100,57%
		MCCI11	2,00%	Mauá Capital	98,72%
		RBRR11	1,80%	RBR Asset Management	95,01%
		RECR11	1,80%	BRL Trust Investimentos	91,63%
		VGIP11	2,12%	Valora Investimentos	100,81%
		VGIR11	0,90%	Valora Investimentos	100,72%
Shoppings Centers	17,18%	HGBS11	4,42%	Hedge Investments	101,18%
		HSML11	1,77%	Hemisfério Sul Investimentos	104,41%
		MALL11	2,50%	Genial Banco	100,16%
		VISC11	3,57%	Vinci Partners	95,10%
		XPML11	4,92%	XP Asset Management	107,28%
Lajes Corporativas	3,47%	PVBI11	3,47%	VBI Real Estate	102,47%
Incorporações	3,77%	TGAR11	3,77%	TG Core Asset	105,06%
Híbrido	11,24%	HGRU11	3,47%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	109,06%
		KNRI11	4,97%	Kinea Investimentos	103,78%
		RZTR11	2,81%	Riza Asset Management	97,92%
Galpões e Logísticos	26,00%	BTLG11	3,31%	BTG Pactual Gestora de Recursos	105,36%
		GARE11	1,01%	Guardian Gestora	99,62%
		HGLG11	5,28%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	108,41%
		LVBI11	4,35%	VBI Real Estate	101,87%
		TRXF11	2,44%	TRX	105,52%
		VILG11	3,86%	Vinci Partners	80,17%
		XPLG11	5,75%	XP Asset Management	99,52%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 9,45% no mês de fevereiro, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de dividend yield distribuído aos investidores. Adicionalmente, considerando o "duplo desconto", temos uma margem de atratividade de 8,19%



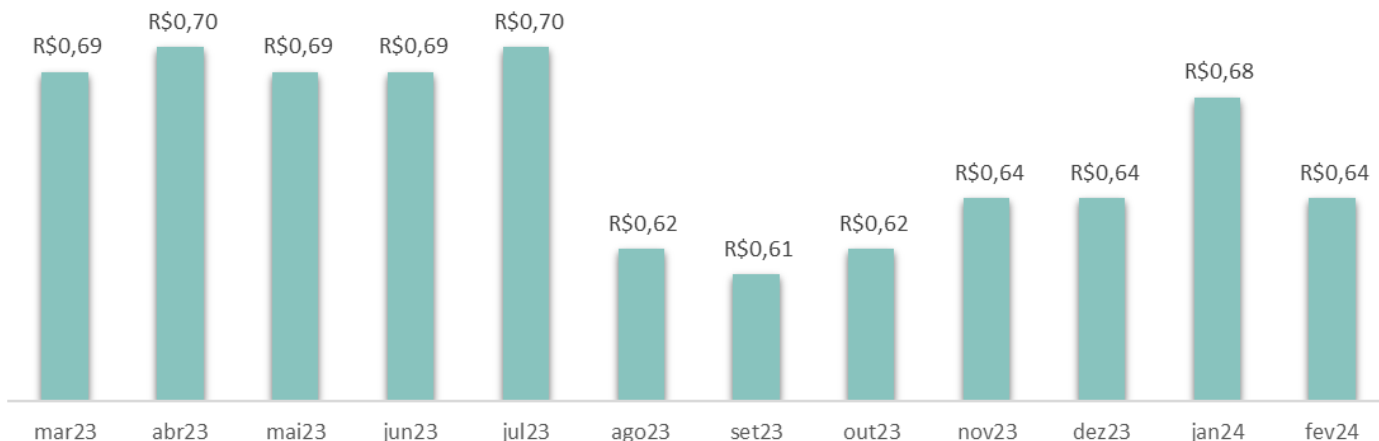
Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$7,92/cota, o que equivale a um dividend yield de 9,49% a.a.

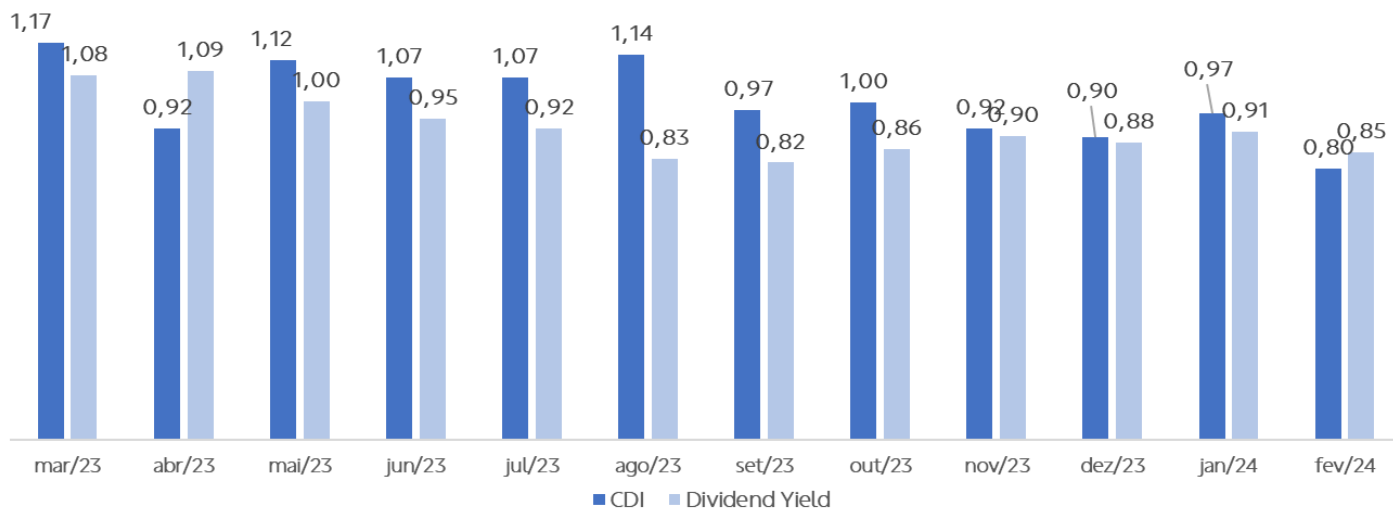
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de fevereiro o dividend yield do fundo foi de 0,85% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 10,69% a.a., comparando 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

Demonstrativo de Resultado

DRE (R\$ Milhões)	set2023	out2023	nov2023	dez2023	jan2024	fev2024
Receitas	2,77	2,67	2,75	2,73	2,91	2,75
Despesas	-0,31	-0,16	-0,16	-0,17	-0,14	-0,18
Taxa de Administração	-0,19	-0,09	-0,09	-0,09	-0,08	-0,10
Outras Despesas	-0,12	-0,07	-0,07	-0,08	-0,07	-0,09
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	2,46	2,52	2,59	2,56	2,76	2,56
Distribuição	2,44	2,48	2,56	2,56	2,72	2,56
Resultado por cota (R\$)	0,62	0,63	0,65	0,64	0,69	0,64
Distribuição por cota (R\$)	0,61	0,62	0,64	0,64	0,68	0,64

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

O mês de fevereiro foi marcado pela atenção dos investidores à temporada de balanços no Brasil e Estados Unidos, com destaque para o resultado da Nvidia que fez com que a companhia atingisse a maior alta histórica da bolsa americana em apenas um único pregão. Não obstante, dados econômicos também foram motivo de atenção do mercado, com o Fed afastando a possibilidade de início dos cortes dos juros em março e voltando as atenções para o meado do ano. Ao final do mês, tivemos a divulgação do PCE americano, apresentando um resultado em linha com as expectativas do mercado e reforçando as apostas do mercado para um início dos cortes em junho. Com isto, as taxas dos treasuries de 10 anos, que iniciaram fevereiro abaixo dos 4% se mantiveram entre 4,10% e 4,30%, encerrando o período em 4,25%. No Brasil, tivemos a divulgação do IPCA (IBGE) referente ao mês de janeiro com um avanço de 0,42%, ante 0,56% em dezembro de 2023 enquanto a “prévia da inflação” divulgada para o mês de fevereiro apresentou aceleração ante janeiro, ficando em 0,78%.

Variação setorial em fevereiro de 2024 (IFIX)



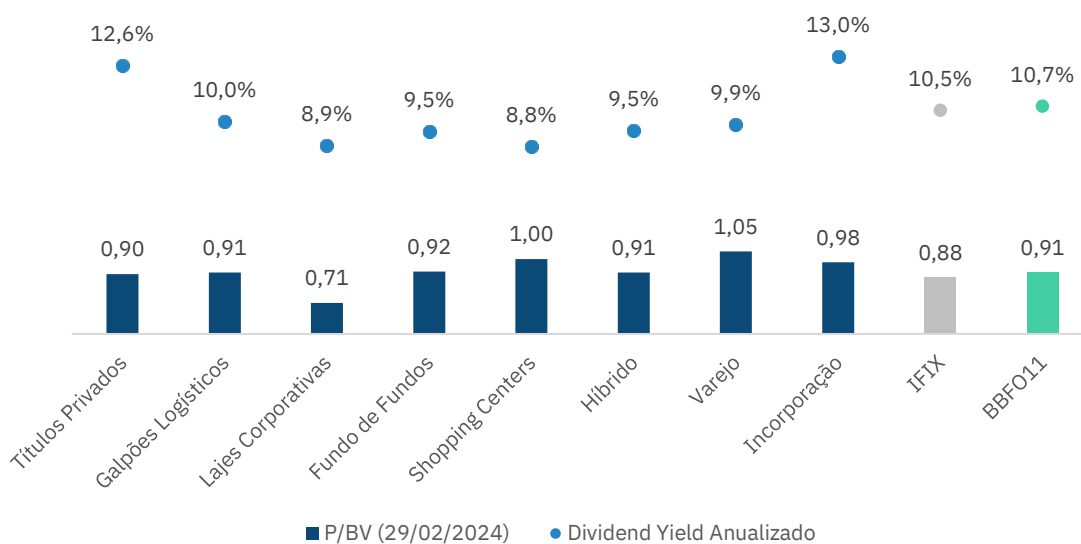
Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

Em fevereiro, o IFIX registrou alta de 0,79%, em mês marcado por notícias macroeconômicas no radar, principalmente vindas dos Estados Unidos. Os principais segmentos apresentaram valorização e o destaque ficou com os fundos híbridos, valorizando 1,91%, seguido pelos fundos de incorporação com 1,90%. Outros destaques positivos do mês foram os fundos de galpões logísticos com alta de 1,59%, seguido pelos shopping centers com variação positiva de 1,26%. Com o resultado do mês, o índice segue renovando suas máximas, atingindo o patamar de 3.363 pontos. Não obstante, as perspectivas para o setor de fundos imobiliários se mantêm positivas, principalmente para os fundos de tijolo, no qual destacamos que, após as reavaliações patrimoniais dos fundos de shopping centers serem anunciadas e com a valorização do mês, o setor volta a negociar nos patamares do seu valor patrimonial. Contudo, com as emissões realizadas, portfólios com melhores indicadores e resiliência apresentada em 2023, ainda vemos potencial de valorização para o setor bem como outros setores do IFIX.

Com o resultado do mês, o IFIX manteve o seu patamar de desconto em relação a cota patrimonial, encerrando fevereiro com o múltiplo P/VPA em 0,88x. Observamos também uma leve redução da quantidade de fundos que integram o IFIX e negociam acima do seu valor patrimonial, saindo de 31 para 29 FIs. Os fundos de lajes corporativas seguem como o setor mais descontado e vem apresentando uma lenta e gradativa recuperação, com uma atual relação P/VPA de 0,71x. Não obstante, dados de mercado já demonstram melhoras na absorção líquida nas principais regiões de São Paulo, evidenciando um possível ponto de inflexão e reforçando a visão de melhores perspectivas para o setor de lajes em 2024.

O BBFO11 encerrou o mês de fevereiro negociando a 0,91x seu valor patrimonial, que representa um desconto de 9% frente a cota patrimonial, desconto esse levemente maior que a média do segmento de Fundos de Fundos, que apresentam relação P/VPA média de 0,92x. Já em relação ao dividend yield dos últimos 12 meses, o BBFO11 segue entregando um yield superior à média do segmento, com 10,7%, contra 9,5% do segmento de Fundos de Fundos. Para os próximos meses, acreditamos que a tendência de alta do IFIX deve permanecer, porém, de forma mais branda e pontual quando comparamos com o movimento de recuperação observado ao longo de 2023.

P/BV x Dividend yield por segmento

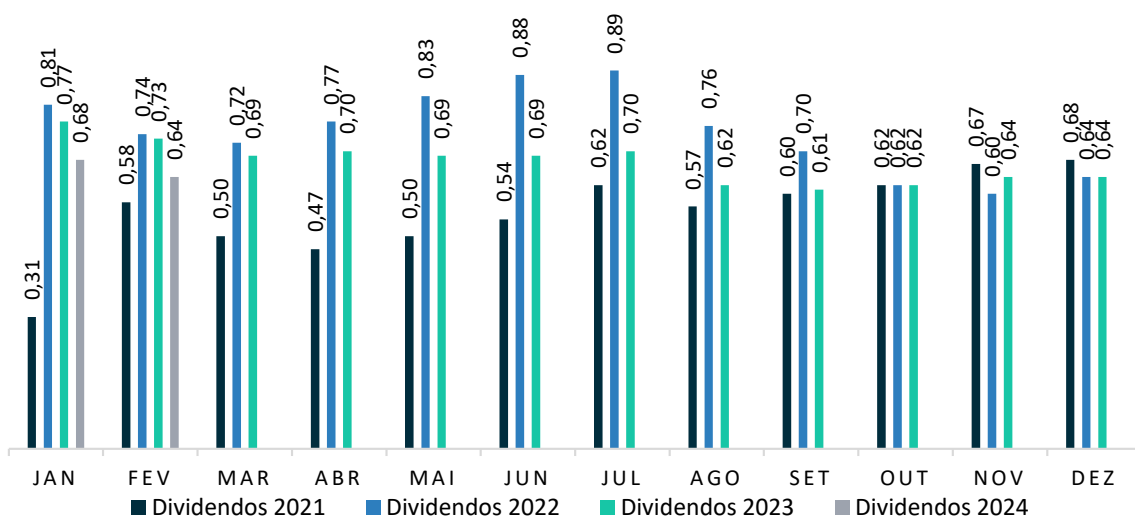


Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

Dividendos

A distribuição de dividendos do BBFO11 em fevereiro de 2023 foi de R\$ 0,64/cota, o mesmo patamar de novembro e dezembro de 2023 e uma redução em relação ao mesmo período de 2022 e 2023 devido a redução da taxa de juros com consequente distribuição de rendimentos dos fundos de títulos privados em níveis menos elevados. Continuamos mapeando o mercado em busca de oportunidades em ativos de qualidade e que apresentam desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial. Ainda, alguns fundos que estão no portfólio estão em processo de oferta subsequente, visando captar novos recursos para aumentar e diversificar seus ativos e/ou reduzir alavancagem, o que vemos como positivo. Por outro lado, a cota desses fundos fica limitada ao preço da oferta durante o período de reserva, impactando a rentabilidade no curto prazo.

Dividendos do BBFO11



Fonte: Banco do Brasil e Eleven Financial Research

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 DESTES MATERIAIS 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





BB ASSET MANAGEMENT

**Busque mais para
os seus investimentos**

www.bbasset.com.br

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