



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Abril/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$298.802.059,80	6.889	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,72	1,12%	5.842	R\$7.809.312,46
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$3.110.917,54	R\$0,00	-R\$141.712,37
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.682.613,00	90,35%
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

Abril foi um mês de recuperação para a bolsa brasileira. O Ibovespa registrou um aumento de 3,69% e se aproximou novamente dos 137 mil pontos, patamar que havia alcançado no recorde de agosto do ano passado. Durante o mês, o índice variou bastante, chegando a subir mais de 10%, refletindo uma recuperação após o desempenho insatisfatório do primeiro trimestre.

No último dia de abril o Ibovespa fez uma pausa após uma sequência de sete dias consecutivos de ganhos, que o levou de 128,3 mil pontos, ao fechamento do dia 16, para perto dos 136,2 mil pontos. Este fechamento refletiu, de certa forma, o que ocorreu na segunda quinzena do mês, uma fase em que a rotação de fluxo dos mercados dos Estados Unidos para mercados emergentes ajudou na recuperação do Ibovespa.

No cenário internacional, a instabilidade contribuiu para a dinâmica dos mercados. A decisão do presidente dos Estados Unidos, Donald Trump, de estabelecer tarifas recíprocas sobre vários países reacendeu as tensões comerciais, resultando em flutuações nas bolsas de valores globalmente. A reação desfavorável levou a Casa Branca a reconsiderar algumas das medidas, o que gerou uma volatilidade ainda maior nos ativos ao redor do mundo. Nesse contexto, os setores relacionados a commodities enfrentaram perda de força e no relativo, beneficiando o índice de referência cuja exposição é baixa nesses setores. A queda nos preços do minério de ferro e do petróleo impactou ações de empresas como Vale e Petrobras, em meio a temores sobre possível desaceleração da economia global. Por outro lado, empresas ligadas ao consumo interno e à construção civil tiveram desempenho favorável, sustentado pela tese favorável do Brasil ser beneficiário marginal na guerra comercial. O movimento de valorização da bolsa brasileira também foi impulsionado pelo retorno do fluxo estrangeiro.

O IFIX encerrou o período com crescimento de 3,01%, aos 3.413 pontos. Esse foi o terceiro mês consecutivo de alta e acumula agora uma valorização de 9,51% no ano. Essa performance levou o índice a se aproximar de sua máxima histórica, ocorrida em abril de 2024, em um período ao qual o mercado estava bastante otimista, projetando um ciclo de cortes de juros ao longo do ano, que acabou não se concretizando. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em RBRL11 (11,09%), RBRP11 (10,75%) e HFOF11 (10,56%), ao passo que as maiores baixas foram em URPR11 (-8,13%), ALZR11 (-2,39%) e IRDM11 (-1,63%).

Continuamos o movimento de mudanças na carteira BBFO11, diminuindo a exposição aos fundos híbridos, no entendimento que estes foram alguns dos que menos sofreram descontos durante o período de queda do IFIX, ao lado do setor de logística e, portanto, possui poucas oportunidades de ganhos no curto prazo. Assim, tiramos da carteira KNRI11, HGRU11 e TRXF11. Dentro de logística, terminamos a venda de HGLG11, mantendo exposição em torno de 10% a este setor. Também reduzimos marginalmente (em torno de 1%) os FII's de shoppings, ao zerar MALL11 e reduzir o peso de VISC11. Essas retiradas abriram espaço para continuarmos nossa estratégia de aumentar fundos de lajes corporativas, já com a intenção de nos posicionarmos nos ativos que podem registrar valorizações interessantes com o fim do aumento da taxa SELIC. Assim, aumentamos o peso dos três ativos que foram incluídos na carteira no mês passado: PVBI11 (de 2,3% para quase 4%), HGRE (de 1,3% para 2,5%) e RCRB11 (de 1,4% também para 2,5%). Os fundos multiestratégia também receberam incrementos, com KNHF11 indo de 3% para 3,5% e JSAF11 crescendo de 1,3% para 3,4%. Por último, informamos o recebimento das cotas da oferta de SNEL11 que o fundo participou, perfazendo um total de 1% do portfólio.

Dentre os fundos de papel, obtivemos as informações dos relatórios mensais com base no mês de março de cada FII e calculamos a seguinte distribuição para a carteira do BBFO11: 74,26% em IPCA, com uma taxa média +10,68%; 24,93% em CDI, com taxa média +3,31% e 0,81% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, os destaques positivos foram: HGRE11 (7,53%), VILG11 (6,81%) e MANA11 (5,94%), enquanto TGAR11 (-0,99%), LVBI11 (-0,78%) e KNCR11 (-0,44%) contribuíram negativamente para a performance do portfólio.

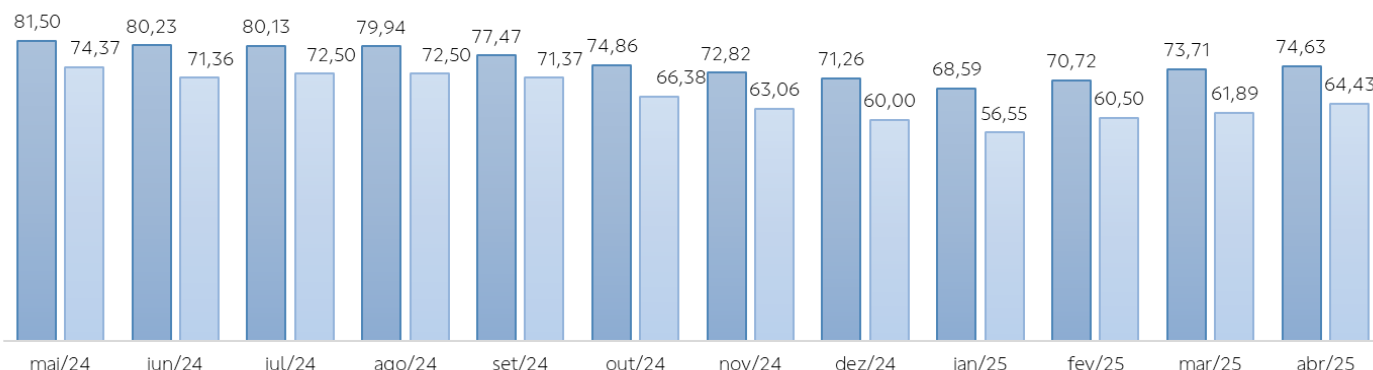
Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em abril foi de R\$ 0,74 por cota, sendo distribuído em 15/05/2025 o valor de R\$ 0,72, correspondendo a 0,96% da cota patrimonial. Os dividendos pagos nos últimos períodos permanecem em nível elevado, mesmo com a recente valorização do PL. E a retenção de R\$ 0,02 neste mês servirá para mantermos ainda mais a previsibilidade e estabilidade do pagamento mensal. É o quinto mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	54,75%	AFHI11	1,20%	AF INVEST REAL ESTATE	99,30%
		CLIN11	3,46%	Clave Capital	93,56%
		CVBI11	4,92%	VBI Real Estate	95,79%
		CYCR11	2,89%	Cy.Capital	95,77%
		HGCR11	4,86%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	99,72%
		KNCR11	5,81%	Kinea Investimentos	103,34%
		KNHY11	5,02%	Kinea Investimentos	104,96%
		KNIP11	7,45%	Kinea Investimentos	100,29%
		MANA11	3,03%	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT	96,34%
		MCCI11	4,92%	Mauá Capital	91,08%
		RBRY11	3,43%	RBR Asset Management	98,33%
		RECR11	3,38%	BRL Trust Investimentos	96,17%
		SNEL11	1,01%	Suno Gestora de Recursos	106,60%
		VCJR11	3,36%	Vectis Gestão de Recursos	91,62%
Shoppings Centers	12,77%	HGBS11	3,21%	Hedge Investments	94,11%
		HSML11	3,15%	Hemisfério Sul Investimentos	78,32%
		VISC11	2,21%	Vinci Partners	84,17%
		XPML11	4,19%	XP Asset Management	90,40%
Lajes Corporativas	12,18%	HGRE11	2,56%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	74,96%
		PVBI11	4,04%	VBI Real Estate	74,59%
		RCRB11	2,59%	Rio Bravo	64,50%
		TVRI11	2,99%	Tivio Capital	90,81%
Incorporações	3,04%	TGAR11	3,04%	TG Core Asset	80,50%
Híbrido	6,88%	JSAF11	3,41%	Safra Asset	88,89%
		KNHF11	3,47%	Kinea Investimentos	93,22%
Galpões e Logísticos	10,39%	BTLG11	2,47%	BTG Pactual Gestora de Recursos	97,18%
		LVBI11	3,76%	VBI Real Estate	83,12%
		VILG11	1,27%	Vinci Partners	77,06%
		XPLG11	2,88%	XP Asset Management	93,31%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 16,03% no mês de abril, 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 22,7%.



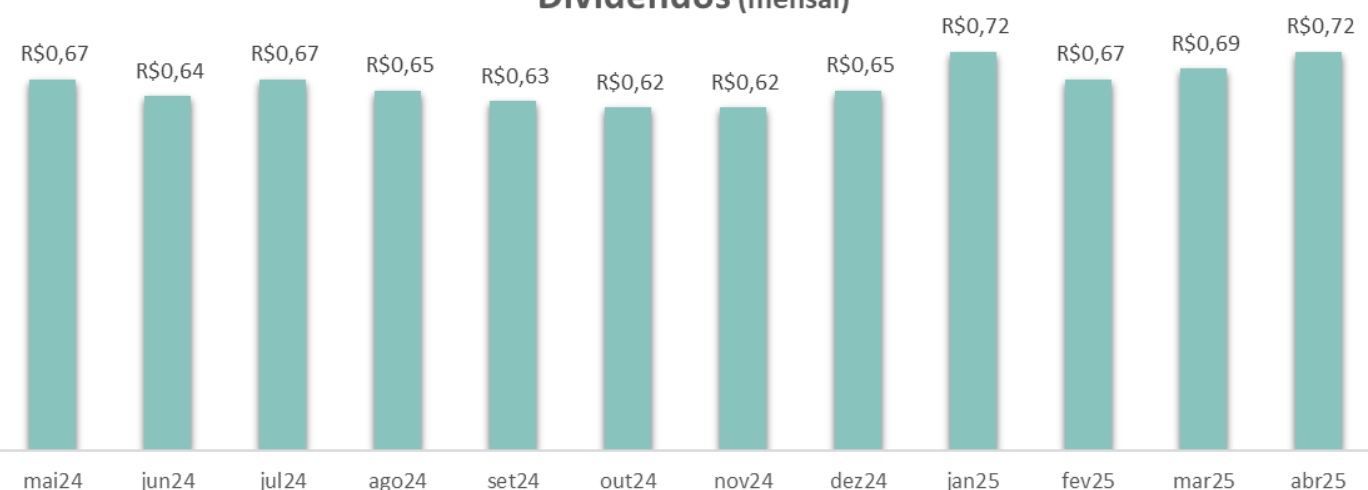
Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$7,95/cota, o que equivale a um dividend yield de 10,65% a.a.

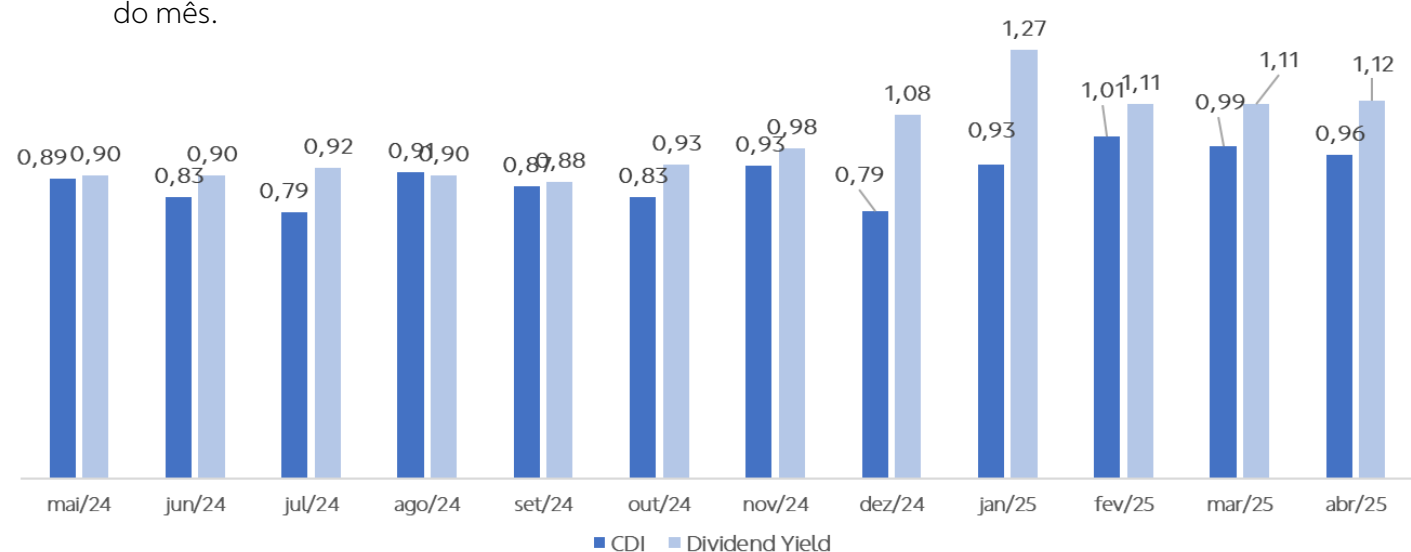
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de abril o dividend yield do fundo foi de 1,12% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 14,3% 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

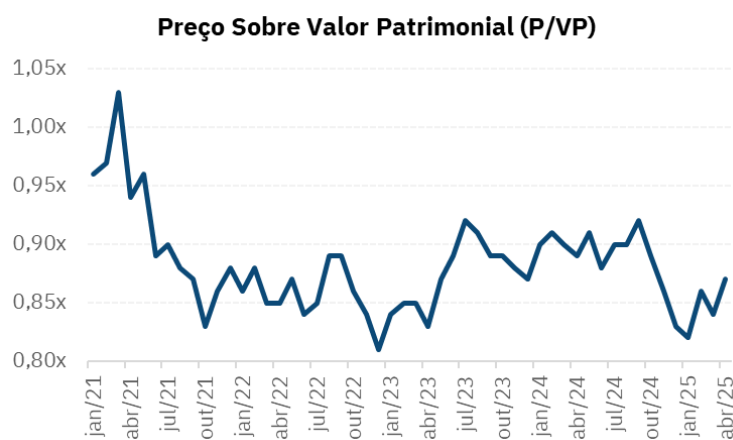
Demonstrativo de Resultado

DRE (R\$ Milhões)	nov2024	dez2024	jan2025	fev2025	mar2025	abr2025
Receitas	2,66	2,77	3,05	2,84	2,91	3,11
Despesas	-0,17	-0,14	-0,14	-0,16	-0,16	-0,14
Taxa de Administração	-0,09	-0,07	-0,07	-0,08	-0,07	-0,07
Outras Despesas	-0,08	-0,07	-0,07	-0,09	-0,10	-0,08
Outras Receitas	1,00	1,00	2,00	0,00	0,00	1,00
Resultado Líquido	2,50	2,64	2,92	2,68	2,74	2,97
Distribuição	2,48	2,60	2,88	2,88	2,88	2,88
Resultado por cota (R\$)	0,62	0,66	0,73	0,67	0,69	0,74
Distribuição por cota (R\$)	0,62	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

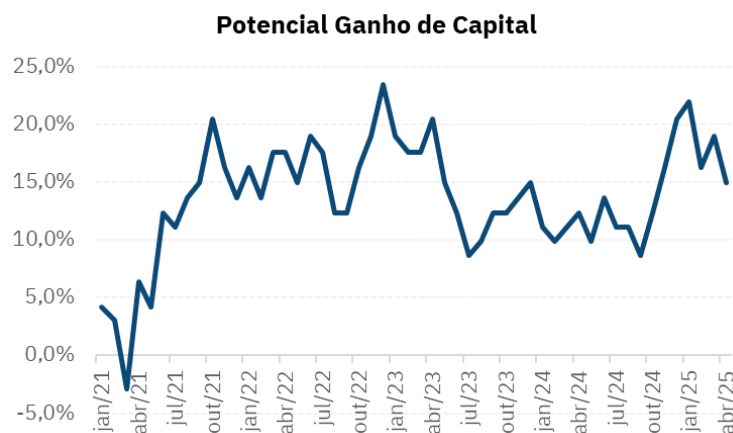
ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

O gráfico abaixo apresenta a evolução histórica da precificação do fundo com base na relação Preço/Valor Patrimonial (P/VP). Observa-se que o fundo tem sido negociado com um desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial, indicando uma possível assimetria em relação ao seu valor justo.



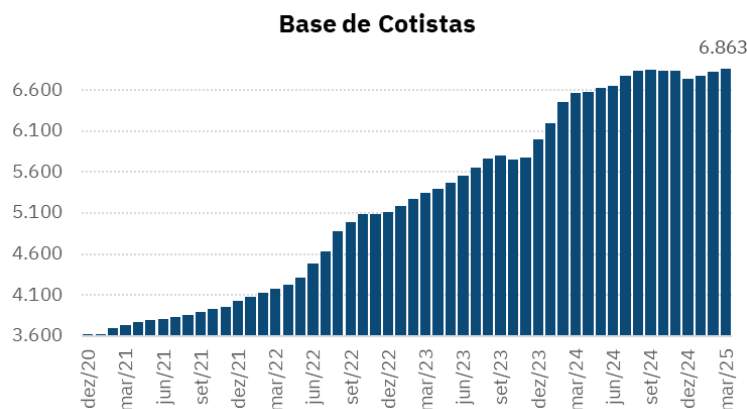
Fonte: Economatica, Eleven Research

Complementando o gráfico anterior, buscamos demonstrar ao investidor que, ao adquirir hoje uma cota do BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, há um potencial de ganho de capital caso o fundo retome a negociação próxima à paridade com seu valor patrimonial. Esta análise considera exclusivamente a valorização da cota, desconsiderando os rendimentos mensais distribuídos, os quais, se incluídos, ampliariam ainda mais o retorno total ao investidor.



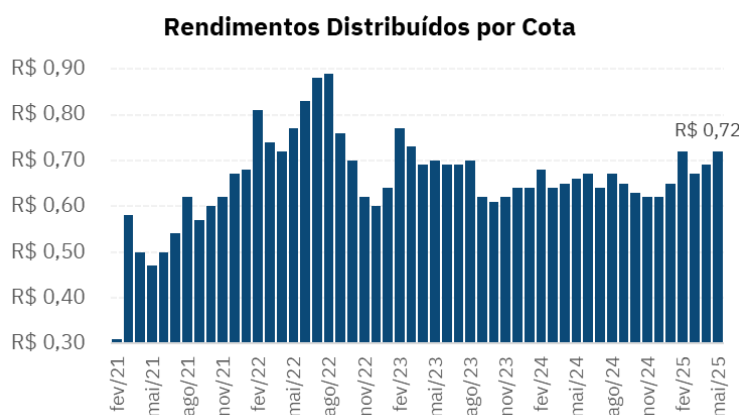
Fonte: Eleven Financial Research

O gráfico abaixo apresenta a evolução da base de cotistas, evidenciando o crescimento contínuo no número de investidores e interesse pelo fundo no mercado secundário.



Fonte: Economatica, Eleven Research

O gráfico abaixo mostra a evolução das distribuições de rendimentos do fundo, evidenciando sua previsibilidade, recorrência e a geração de um fluxo de caixa constante ao investidor. Nosso objetivo é ampliar esses rendimentos distribuídos e garantir sua sustentabilidade no longo prazo.



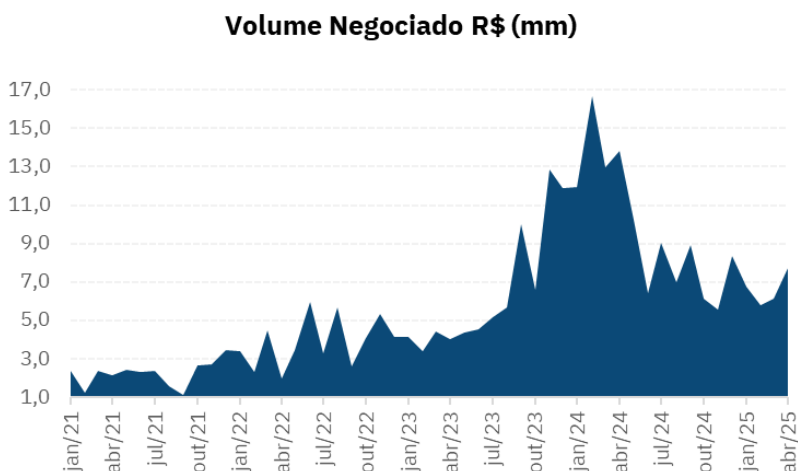
Fonte: Economatica, Eleven Research

O gráfico abaixo apresenta o retorno total do BBFO11 em comparação ao IFIX, índice de referência dos Fundos Imobiliários. O retorno total contempla tanto a valorização da cota no mercado secundário quanto os rendimentos distribuídos ao longo do período. De forma mais didática, o investidor que manteve suas cotas do fundo ao longo desse período obteve um retorno superior ao do índice de referência, o IFIX, evidenciando a capacidade do gestor em gerar valor ao longo do tempo.



Fonte: Economatica, Eleven Research

No gráfico abaixo, destacamos a evolução do volume negociado do fundo no mercado secundário, ambiente no qual os investidores podem comprar e vender cotas livremente. A liquidez atual é considerada saudável, o que proporciona maior facilidade para movimentações por parte dos investidores, permitindo entradas e saídas no fundo com agilidade e sem provocar distorções relevantes no preço das cotas.



Fonte: Economatica, Eleven Research

Seguiremos trazendo transparência aos cotistas por meio da divulgação contínua de indicadores e dados do fundo. Convidamos também novos investidores a analisarem o fundo, seja como uma forma de delegar a gestão da carteira de FIIs a um gestor e consultor imobiliário especializado, ou como uma oportunidade de capturar a distorção existente entre o valor de mercado e o valor patrimonial com que o fundo é negociado atualmente no mercado secundário.

Fonte: 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 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





BB ASSET MANAGEMENT

**Busque mais para
os seus investimentos**

www.bbasset.com.br

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