



**BB ASSET  
MANAGEMENT**

Busque mais para  
os seus investimentos

**BBFO11**



Relatório Gerencial  
**BB Fundo de Fundos Imobiliário**

Junho/2025

## INFORMAÇÕES GERAIS

|                        |                          |                         |                     |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Ticker                 | Patrimônio Líquido       | Nº de Cotistas          | Quantidade de Cotas |
| <b>BBFO11</b>          | R\$300.410.005,53        | 6.967                   | 4.003.900           |
| Rendimento por cota    | Dividend Yield           | Negociações             | Volume              |
| R\$0,78                | 1,22%                    | 8.580                   | R\$4.513.876,67     |
|                        | Rendimentos Recebidos    | Ganho de Capital        | Despesas            |
|                        | R\$3.121.461,49          | R\$0,00                 | -R\$146.676,27      |
|                        |                          | Resultado a Distribuir* | % a Distribuir*     |
|                        |                          | R\$2.682.613,00         | 90,18%              |
| 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 encerrou junho com uma leve valorização de 1,33%, atingindo 138.854,60 pontos. Esse desempenho refletiu um cenário de volatilidade moderada nos preços das ações e uma maior cautela no ambiente internacional. A recuperação parcial no final do mês permitiu que o índice revertisse as perdas acumuladas e fechasse junho em território positivo.

Apesar da instabilidade no cenário global, a economia brasileira segue aquecida, com o IBC-Br confirmando um segundo trimestre bastante robusto. A taxa de desemprego permanece em mínimas históricas, enquanto a massa salarial real continua em alta. Em conjunto com múltiplos atrativos, os ativos locais mostram resiliência e colocam o Brasil entre os destaques dos mercados emergentes.

No cenário internacional, a política monetária dos Estados Unidos também provocou mudanças na percepção dos investidores. O entusiasmo inicial com a possibilidade de contenção dos gastos públicos deu lugar a uma virada expansionista na maior economia global, exigindo reavaliações por parte do mercado. O mercado passou a esperar mais estímulos fiscais e menor disciplina orçamentária, o que contribuiu para a saída de parte do capital americano em busca de alternativas em mercados emergentes. Ainda que tímida em junho, essa migração favoreceu bolsas como as do Brasil, México, Colômbia e Chile, que acumulam valorização em dólar superior a 20% no ano.

O fluxo estrangeiro na B3 foi estável ao longo do mês, sem o mesmo ímpeto registrado em janeiro, abril e maio. A menor intensidade na entrada de capital externo esteve ligada à cautela com riscos geopolíticos e à falta de gatilhos claros para tomada de risco em emergentes. A ausência de novidades no noticiário corporativo brasileiro também contribuiu para a movimentação lateralizada do índice no período.

Com uma valorização de 0,63% no período, o IFIX engatou seu quinto mês consecutivo de alta, chegando aos 3.484 pontos. No ano, soma 11,79% de rentabilidade. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em CACR11 (6,08%), PATL11 (5,73%) e MCCI11 (5,58%), ao passo que as maiores baixas foram em URPR11 (-16,37%), TRBL11 (-7,90%) e KORE11 (-6,14%).

As mudanças na carteira BBFO11 neste mês foram um pouco menores, mas continuam sendo realizadas. Seguimos com redução de exposição aos fundos de tijolo, no entendimento de enxergarmos menos oportunidades de ganhos no curto prazo. Logística foi reduzido de 10% para 8,6% aproximadamente, com três ativos: BTLG11 e XPLG11 (ambos de 2,5% para 1,95%), e VILG11 (de 1,25% para 1%). Mantivemos o peso apenas em LVBI11 por conta de questões específicas do ativo. Também diminuímos o percentual de shoppings de 12,5% para 11,2%, com HSML11 (de 3% para 2,5%), VISC11 (de 2,15% para 1,45%) e XPML11 (de 4,2% para 4%), mantivemos apenas HGBS11 no mesmo patamar do mês anterior. Adicionalmente, reduzimos a posição de KNCR11 (de 5% para 3,88%), ativo focado no CDI, em um momento em que a taxa SELIC já se encontra próximo ao topo projetado pelo mercado e que está bem precificado, com P/VP acima de 1. Estas operações possibilitaram o surgimento de um espaço de 3% no portfólio e, com isso, aumentamos a participação dos fundos exclusivamente de CRI e fundos multiestratégia com potencial de valorização. Nesse sentido, CLIN11 (de 3,5% para 4%), MCCI11 (de 5% para 5,30%), MCRE11 (de 1% para 1,5%) e RBRY11 (de 3,4% para 4%) dentre os fundos de CRIs e BTHF11 (1% para 1,5%), JSAF11 (de 3,5% para 4%) e KNHF11 (de 3,5% e 4%) dentre os multiestratégia, foram os escolhidos para este acréscimo.

Dentre os FILs de papel, obtivemos as informações dos relatórios mensais com base no mês de maio\* de cada gestor e calculamos a seguinte distribuição para a carteira do BBFO11: 76,46% em IPCA, com uma taxa média +10,29%; 22,53% em CDI, com taxa média +3,6% e 1,01% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, as maiores valorizações do portfólio foram de MCCI11, HGRE11 (5,06%) e KNHF11 (4,13%), enquanto os principais detratores do mês foram VCJR11 (-4,00%), PVBI11 (-3,80%) e MCRE11 (-2,44%).

Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em junho foi de R\$ 0,74 por cota, sendo distribuído em 14/07/2025 o valor de R\$ 0,78, correspondendo a 1,04% da cota patrimonial. Por conta do fim do semestre, utilizamos a reserva de R\$ 0,04 alcançada nos dois últimos meses. É o sétimo mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

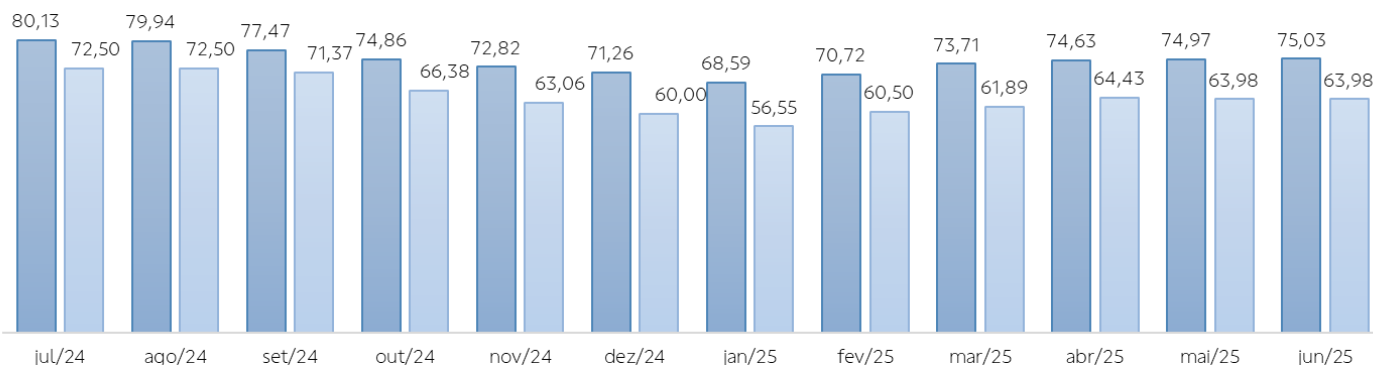
\*O fundo CLIN11 não emitiu relatório no mês de maio e o de junho, ora faz referência a maio, ora faz referência a junho. Por conta disso, utilizamos os dados deste documento e, se for o caso, replicaremos os mesmos números no mês seguinte, a depender do próximo relatório emitido pela gestão.

## FII's Investidos

| Setor                | Alocação % | FII    | Alocação % | Gestor                                 | Prêmio<br>(Preço/Cota<br>Patrimonial) |
|----------------------|------------|--------|------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Títulos Privados     | 52,94%     | CLIN11 | 3,62%      | Clave Capital                          | 94,95%                                |
|                      |            | CVBI11 | 4,87%      | VBI Real Estate                        | 91,58%                                |
|                      |            | CYCR11 | 3,16%      | Cy.Capital                             | 95,19%                                |
|                      |            | HGCR11 | 4,86%      | Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora | 96,92%                                |
|                      |            | KNCR11 | 4,76%      | Kinea Investimentos                    | 103,32%                               |
|                      |            | KNHY11 | 5,23%      | Kinea Investimentos                    | 103,37%                               |
|                      |            | KNIP11 | 7,73%      | Kinea Investimentos                    | 98,71%                                |
|                      |            | MANA11 | 3,11%      | MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT              | 95,60%                                |
|                      |            | MCCI11 | 5,30%      | Mauá Capital                           | 94,63%                                |
|                      |            | RBRY11 | 3,56%      | RBR Asset Management                   | 98,40%                                |
|                      |            | RECR11 | 3,43%      | BRL Trust Investimentos                | 96,65%                                |
|                      |            | VCJR11 | 3,31%      | Vectis Gestão de Recursos              | 87,37%                                |
| Shoppings Centers    | 12,32%     | HGBS11 | 3,31%      | Hedge Investments                      | 92,10%                                |
|                      |            | HSML11 | 2,51%      | Hemisfério Sul Investimentos           | 81,33%                                |
|                      |            | VISC11 | 2,24%      | Vinci Partners                         | 83,61%                                |
|                      |            | XPML11 | 4,26%      | XP Asset Management                    | 88,72%                                |
| Lajes Corporativas   | 12,51%     | HGRE11 | 2,72%      | Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora | 76,99%                                |
|                      |            | PVBI11 | 3,93%      | VBI Real Estate                        | 70,61%                                |
|                      |            | RCRB11 | 2,64%      | Rio Bravo                              | 67,27%                                |
|                      |            | TVRI11 | 3,22%      | Tivio Capital                          | 90,51%                                |
| Incorporações        | 3,31%      | TGAR11 | 3,31%      | TG Core Asset                          | 82,95%                                |
| Híbrido              | 8,95%      | JSAF11 | 3,57%      | Safrá Asset                            | 87,60%                                |
|                      |            | KNHF11 | 3,71%      | Kinea Investimentos                    | 94,15%                                |
|                      |            | MCRE11 | 1,67%      | Mauá Capital                           | 83,14%                                |
| Galpões e Logísticos | 9,97%      | BTLG11 | 2,29%      | BTG Pactual Gestora de Recursos        | 96,15%                                |
|                      |            | LVBI11 | 3,83%      | VBI Real Estate                        | 87,43%                                |
|                      |            | VILG11 | 1,27%      | Vinci Partners                         | 76,35%                                |
|                      |            | XPLG11 | 2,57%      | XP Asset Management                    | 93,07%                                |

## Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 14,65% no mês de junho, 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 22,13%



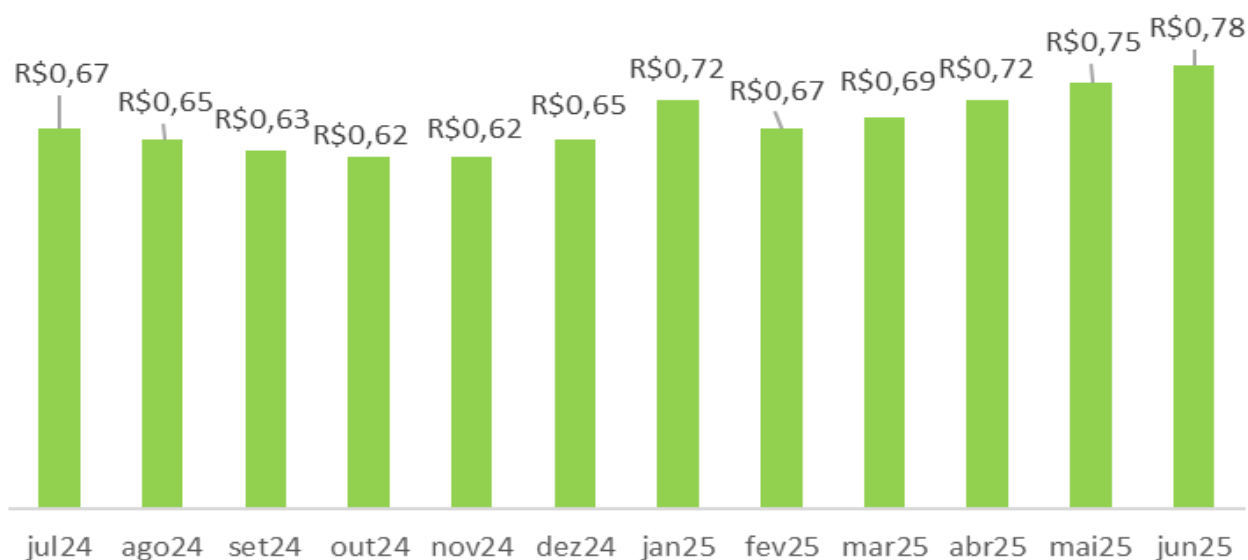
Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

## Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,17/cota, o que equivale a um dividend yield de 10,89% a.a.

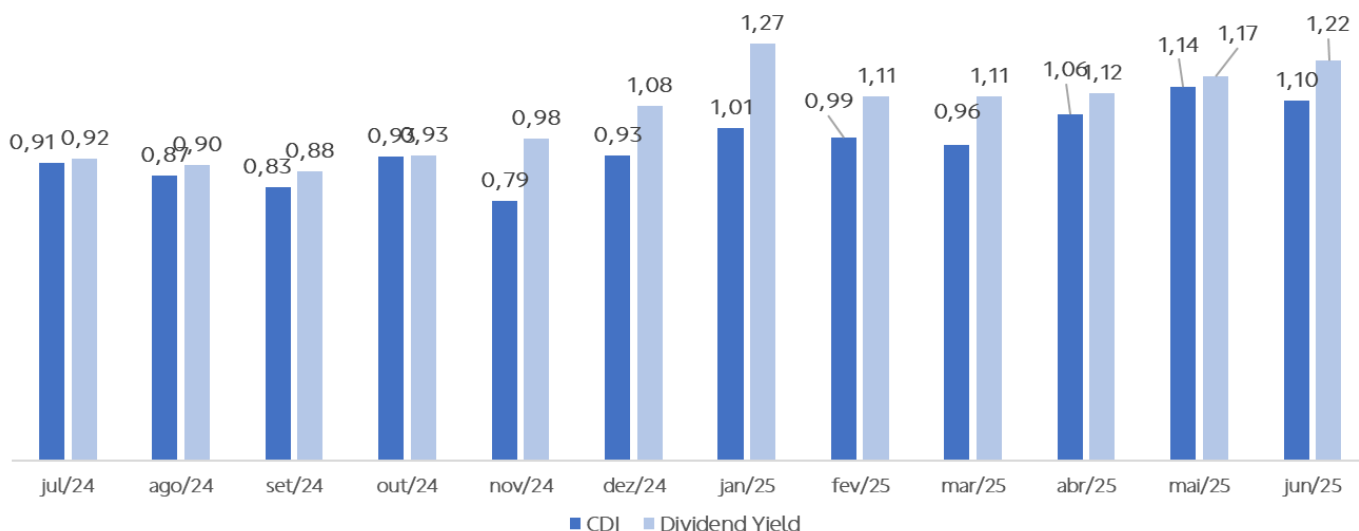
### Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

## Dividend Yield (DY)

No mês de junho o dividend yield do fundo foi de 1,22% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 15,66% 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)           | jan2025 | fev2025 | mar2025 | abr2025 | mai2025 | jun2025 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Receitas                    | 3,05    | 2,84    | 2,91    | 3,11    | 3,25    | 3,12    |
| Despesas                    | -0,14   | -0,16   | -0,16   | -0,14   | -0,17   | -0,15   |
| Taxa de Administração       | -0,07   | -0,08   | -0,07   | -0,07   | -0,08   | -0,10   |
| Outras Despesas             | -0,07   | -0,09   | -0,10   | -0,08   | -0,08   | -0,05   |
| Outras Receitas             | 2,00    | 0,00    | 0,00    | 1,00    | 1,00    | 1,00    |
| Resultado Líquido           | 2,92    | 2,68    | 2,74    | 2,97    | 3,08    | 2,97    |
| Distribuição                | 2,88    | 3,12    | 3,12    | 3,12    | 3,12    | 3,12    |
| Resultado por cota (R\$)    | 0,73    | 0,67    | 0,69    | 0,74    | 0,77    | 0,74    |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,72    | 0,78    | 0,78    | 0,78    | 0,78    | 0,78    |

## COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

### ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

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

**Preço Sobre Valor Patrimonial (P/VP)**



Fonte: Economatica, Eleven Research

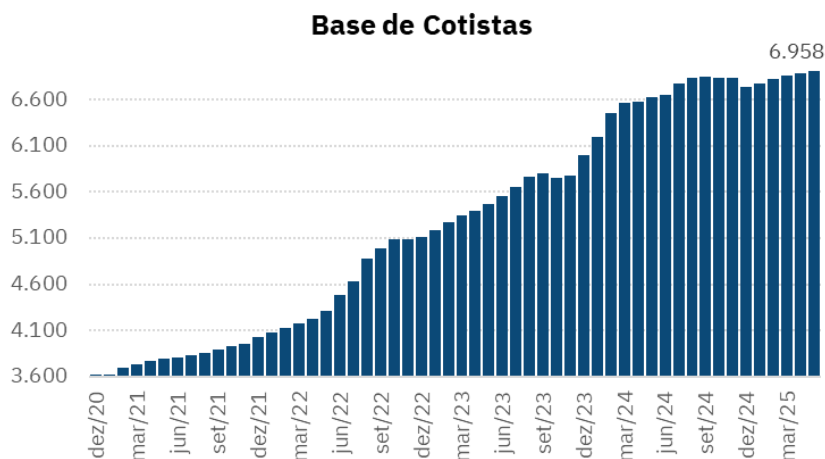
Complementando o gráfico anterior, buscamos demonstrar ao investidor que, ao adquirir hoje uma cota do BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, existe um potencial de ganho de capital caso o fundo volte a ser negociado próximo à paridade com esse valor. Esta análise considera exclusivamente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

**Potencial Ganho de Capital**



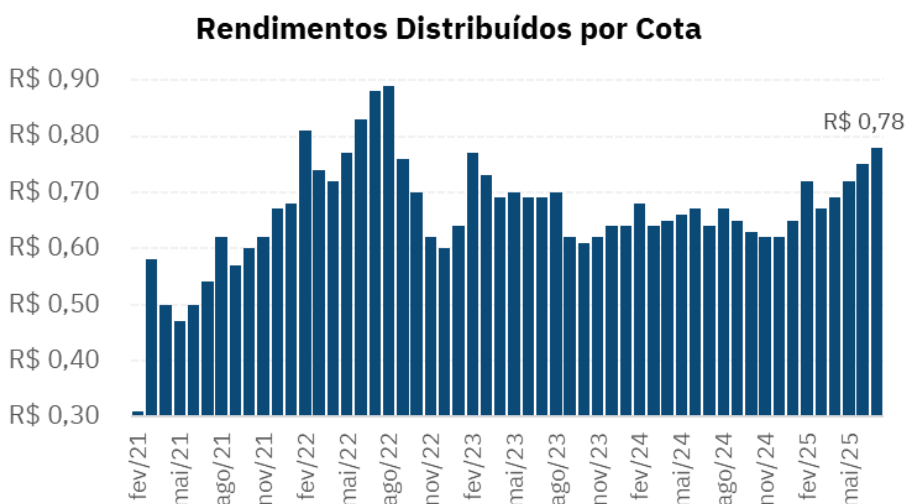
Fonte: Eleven Financial Research

A seguir, apresentamos a evolução da base de cotistas, evidenciando o crescimento contínuo no número de investidores e o aumento do interesse pelo fundo no mercado secundário.



Fonte: Economatica, Eleven Research

A seguir, apresentamos a evolução das distribuições de rendimentos do fundo, destacando sua previsibilidade, recorrência e a geração de um fluxo de caixa constante ao investidor. Nosso objetivo é ampliar esses rendimentos e garantir sua sustentabilidade no longo prazo.



Fonte: Economatica, Eleven Research

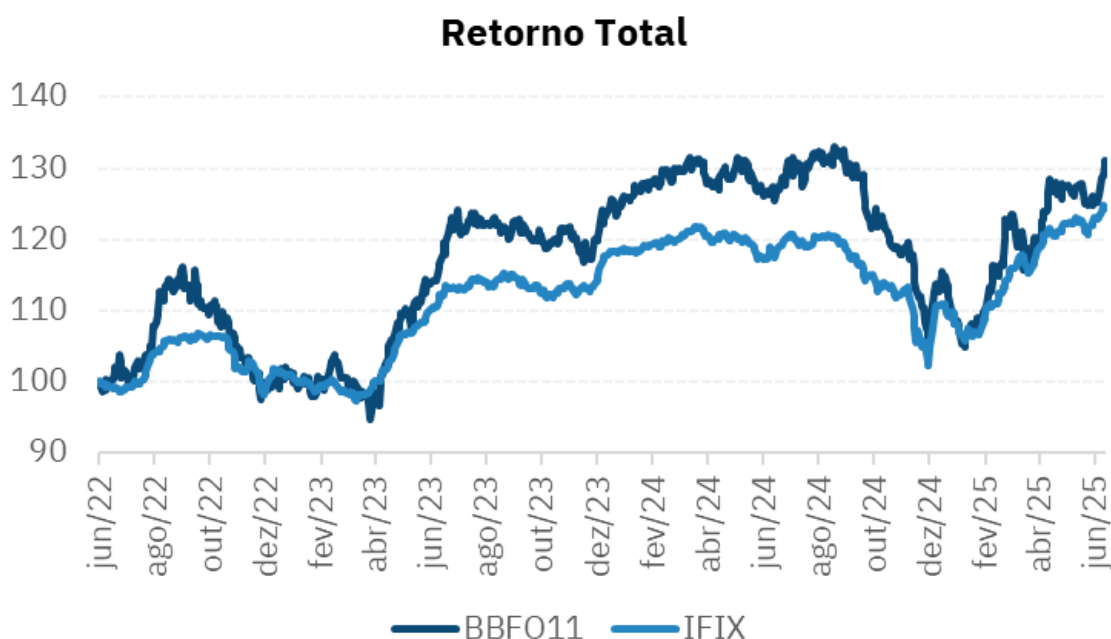
Na tabela a seguir, detalhamos a composição da carteira do BBFO11 por segmento, exposição e relação Preço sobre Valor Patrimonial (P/VP). O objetivo é evidenciar que, ao adquirir cotas do BBFO11 no mercado secundário, o investidor está comprando indiretamente toda a carteira do fundo com um desconto médio ponderado de 9%, ou seja, a um P/VP de 0,91x. Em outras palavras, além de comprar o BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, o investidor também acessa os fundos que compõem a carteira do fundo com desconto, o que chamamos de duplo desconto

Na tabela a seguir, detalhamos a composição da carteira do BBFO11 por segmento, exposição e relação Preço sobre Valor Patrimonial (P/VP). O objetivo é evidenciar que, ao adquirir cotas do BBFO11 no mercado secundário, o investidor está comprando indiretamente toda a carteira do fundo com um desconto médio ponderado de 9%, ou seja, a um P/VP de 0,91x. Em outras palavras, além de comprar o BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, o investidor também acessa os fundos que compõem a carteira do fundo com desconto, o que chamamos de duplo desconto

| Composição da Carteira |           |                 |
|------------------------|-----------|-----------------|
| Segmento               | Exposição | P/VP            |
| Recebíveis             | 50,2%     | 0,97x           |
| Shoppings              | 12,5%     | 0,85x           |
| Multiestratégia        | 12,1%     | 0,91x           |
| Logística              | 10,0%     | 0,87x           |
| Escritórios            | 9,0%      | 0,71x           |
| Híbrido                | 3,1%      | 0,78x           |
| Varejo                 | 3,0%      | 0,90x           |
| Total                  |           | Média Ponderada |
| 100,0%                 |           | 0,91x           |

Fonte: Economatica, Eleven Research

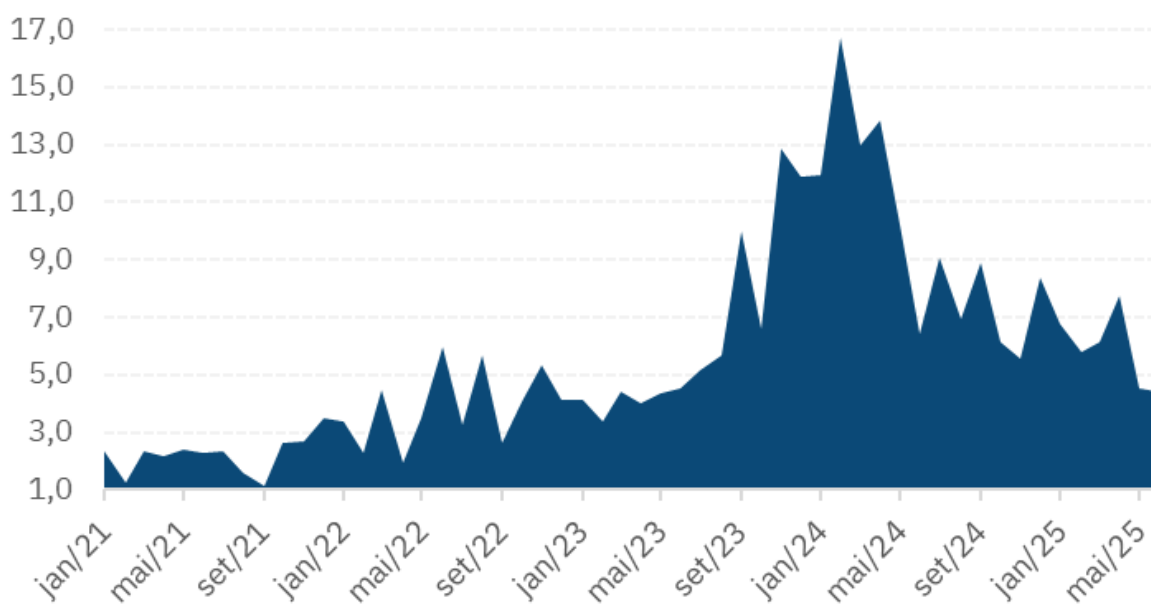
O gráfico a seguir apresenta o retorno total do BBFO11 em comparação ao IFIX, índice de referência dos Fundos Imobiliários. O retorno total considera tanto a valorização da cota no mercado secundário quanto os rendimentos distribuídos ao longo do período. Em termos práticos, o investidor que manteve suas cotas do fundo durante esse intervalo obteve um retorno superior ao do IFIX, evidenciando a capacidade do gestor de gerar valor de forma consistente ao longo do tempo.



Fonte: Economatica, Eleven Research

A seguir, destacamos a evolução do volume negociado do fundo no mercado secundário, onde os investidores podem comprar e vender cotas livremente. A liquidez atual é considerada saudável, o que oferece maior facilidade para movimentações, permitindo entradas e saídas no fundo com agilidade e sem causar distorções relevantes no preço das cotas.

### Volume Negociado R\$ (mm)



Fonte: Economatica, Eleven Research

Seguiremos promovendo transparência aos cotistas por meio da divulgação contínua de indicadores e dados do fundo. Também convidamos novos investidores a conhecerem o fundo, seja como uma forma de delegar a gestão da carteira de FIIs a um gestor e consultor imobiliário especializado, seja como uma oportunidade de capturar a atual distorção entre o valor de mercado e o valor patrimonial com que o fundo vem sendo negociado no mercado secundário.

# 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](http://www.bbasset.com.br)

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