



ASSET

MANAGEMENT

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Dezembro/2022

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$327.242.704,12	5.114	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,64	0,96%	3.113	4.157.285
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.719.348,02	R\$14.911,37	-R\$148.614,20
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.562.496,00	99,10%
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 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 dezembro próximo à neutralidade, com queda de -0,0027%, aos 2.867 pontos. Apesar disso, o mercado doméstico apresentou oscilações significativas, em função das negociações a respeito da chamada PEC da transição e das indicações de nomes para o novo governo federal. A preocupação com a ampliação dos gastos públicos e a situação fiscal brasileira levou a um aumento das expectativas de inflação e de taxas de juros. A estimativa de IPCA para 2023, medida pelo boletim Focus do Banco Central, passou de 5,08% no início de dezembro para 5,31%, assim como a taxa Selic projetada, que passou de 11,75% para 12,25%. O Ibovespa recuou -2,45% e o real perdeu força frente ao Dólar (-1,7%). Ainda assim, o índice da bolsa brasileira fechou o ano “no azul”, com valorização de 4,69% em 2022 e o índice de fundos imobiliários encerrou 2022 com valorização de 2,22%.

O desempenho do IFIX foi misto entre os setores, com os fundos Rurais, de Logística, Industria e Varejo e de Ativos Financeiros apresentando performances relativas superiores. Na ponta negativa, os segmentos de Escritórios, Bancos e “outros” setores anotaram as piores performances. No plano individual, as maiores altas foram observadas em VIUR11 (7,49%), BTAL11 (7,1%), MORC11 (5,58%) e MCHF11 (5,58%), ao passo que as maiores baixas foram em HOF11 (-17,96%), CARE11 (-12,42%) TEPP11 (-10,17%) e XPPR11 (-9,64%).

Os destaques positivos da carteira do fundo foram DEVA11 (4,35%), PVBI11(3,94%), RECR11(3,3%) e BTLG11(2,92%) enquanto MCCI11(-6,1%), HGRE11(-2,33%), KNRI11(-2,27%) e MALL11(-2,18%), anotaram as maiores quedas.

Para o quadrimestre de janeiro a abril de 2023, reforçamos a exposição ao segmento de ativos financeiros, menos impactado pela abertura da curva de juros. Permanecemos com posição over no segmento de Logístico, Industrial e Varejo. Reduzimos o posicionamento em fundos de Escritórios, aumentando a posição under e diminuimos a posição over no segmento de Shoppings. Ingressou em nosso portfólio o fundo RZAK11 (Ativos Financeiros), foram excluídos os fundos HSML11 (Shoppings) e HGRE11 (Escritórios).

Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em novembro e distribuído em 14/12, foi de R\$ 0,60 por cota e correspondeu a 0,73% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor
Títulos Privados	43,78%	KNCR11	7,44%	Kinea Investimento Ltda
		KNIP11	7,26%	Kinea Investimento Ltda
		IRDM11	4,56%	Iridium Gestão de Recursos Ltda
		HCTR11	4,39%	TG Core Asset
		KNHY11	3,54%	Kinea Investimento Ltda
		HGCR11	3,02%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		DEVA11	2,91%	Devant Asset Investment
		CPTS11	2,63%	Capitania Invest ST S.A.
		RECR11	2,27%	BRIDTVM
		CVBI11	1,94%	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda
		VGIP11	1,98%	Valora Gestão de Investimento Ltda
		MCCI11	1,84%	Maua Capital Real Estate Ltda
Shoppings Centers	15,71%	XPML11	4,62%	XP Vista Asset Management Ltda
		HGBS11	3,15%	Hedge Invest Real Estate Gestão de Recursos
		VISC11	3,03%	Vinci Real State Gestora de Recursos Ltda
		HSML11	2,52%	HSI Hemisfério Sul Investimento Ltda
		MALL11	2,39%	BRPP Gestão de Produtos Estruturados
Lajes Corporativas	2,41%	HGRE11	2,41%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		BRCR11	0,00%	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda
Incorporações	3,61%	TGAR11	3,61%	TG Core Asset
Híbrido	6,36%	KNRI11	3,37%	Kinea Investimento Ltda
		RZTR11	2,99%	Riza Asset Management
Galpões e Logísticos	25,63%	HGLG11	5,87%	Credit Suisse Hedging Griffo Cor Val. S.A.
		XPLG11	5,57%	XP Asset Management
		VILG11	4,08%	Vinci Real State Gestora de Recursos Ltda
		BTLG11	4,07%	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda
		GGRC11	3,07%	Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.
		LVBI11	2,99%	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 22,30% no mês de dezembro, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de *dividend yield* distribuído aos investidores.

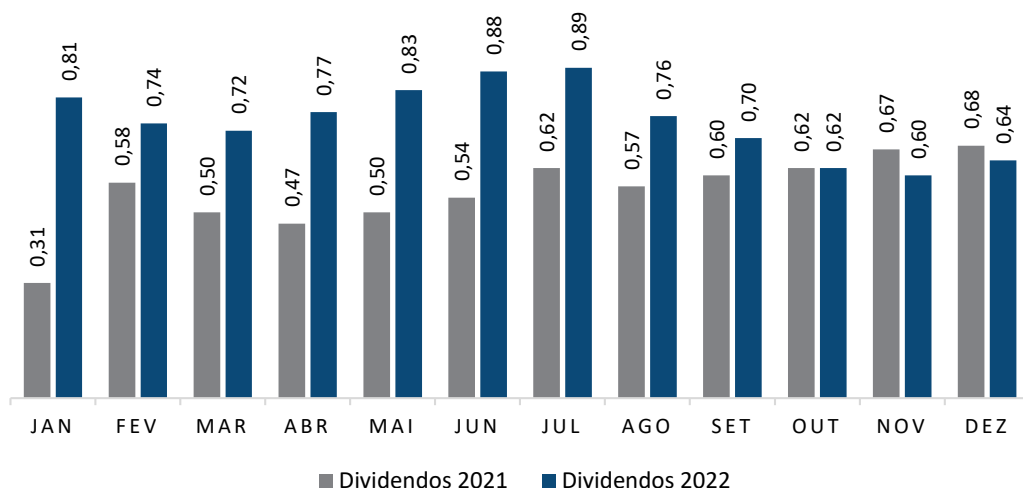


Fonte: BB Asset

Dividendos

No mês de dezembro de 2022, a distribuição de dividendos do BBFO11 foi de R\$ 0,64/cota. Em 2022, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$ 8,96/cota vs R\$ 6,66/cota em 2021, o que equivale a um *dividend yield* de 13,4% em 2022. Em nossa visão, com uma exposição maior em fundos de títulos privados, esperamos que os dividendos a serem distribuídos em 2023 seja similar ao patamar de 2022, dado que esperamos um IPCA entre 5,0% e 6,0% e uma Selic em patamar acima de 12% ao longo de todo o ano.

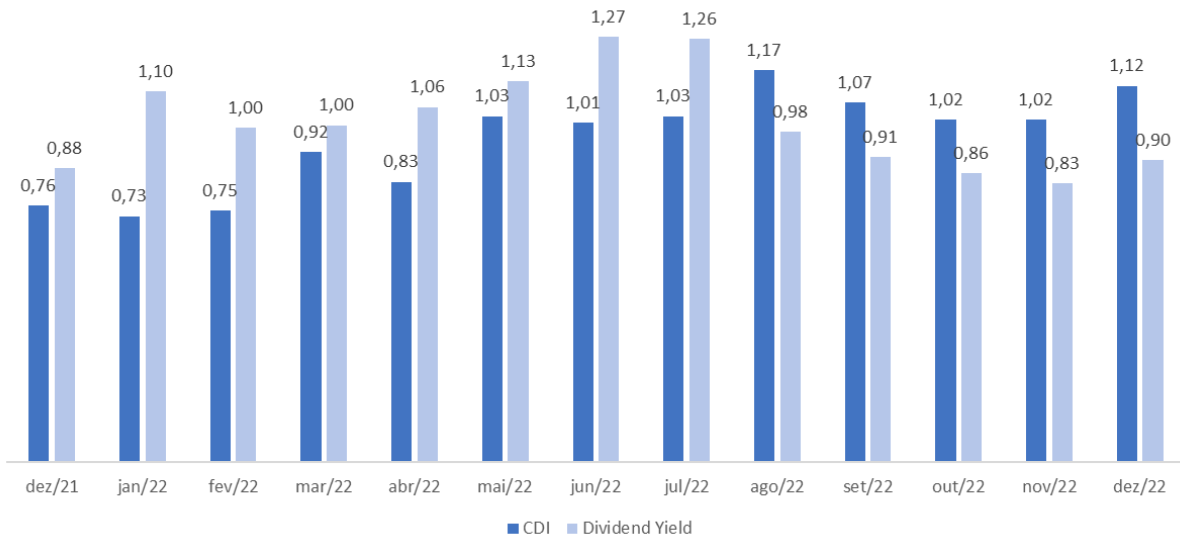
Dividendos do BBFO11 por cota



Fonte: Banco do Brasil e Eleven Financial Research

Dividend Yield (DY)

No ano de 2022, o fundo distribuiu R\$ 8,96, o que representa um dividend yield de 9,0% frente ao preço de IPO e 12,3% 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

Em 2022, o mercado de fundos imobiliários foi ligeiramente positivo, com uma performance do IFIX de 2,2%, após dois anos consecutivos de desempenho negativo. Em nosso entendimento, o mercado ainda penaliza de forma significativa os segmentos atrelados diretamente ao tijolo, principalmente os fundos de lajes corporativas. Entretanto, o segmento de títulos privados, que é o mais representativo para o IFIX continua com perspectivas positivas para 2023. Abaixo apresentamos a performance dos principais índices e benchmarks desde o início do IFIX. Variação setorial em outubro de 2022 (IFIX)

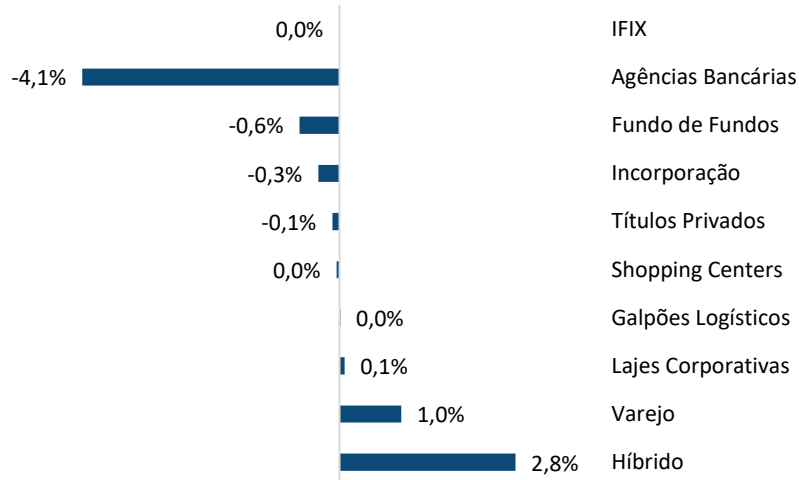
Comparativo de rentabilidade anual

	CDI Anual	IBOV	IMOB	IFIX
2012	8,5%	7,4%	22,4%	35,0%
2013	8,2%	-15,5%	-26,4%	-12,7%
2014	10,9%	-2,9%	-18,2%	-2,8%
2015	13,3%	-13,3%	-21,4%	5,5%
2016	14,0%	38,9%	32,7%	32,3%
2017	9,9%	26,9%	32,1%	19,5%
2018	6,4%	15,0%	7,0%	5,6%
2019	6,0%	31,6%	70,6%	36,0%
2020	2,8%	2,9%	-24,3%	-10,2%
2021	4,4%	-11,9%	-31,1%	-2,3%
2022	12,4%	4,7%	-9,0%	2,2%
Média	8,4%	7,6%	3,1%	9,8%

Fonte: Economática e Eleven Financial Research.

No mês de dezembro, o mercado de fundos imobiliários obteve um desempenho neutro, com variações negativas no segmento de agências bancárias e positivo no varejo e híbrido. Entendemos que a expectativa quanto a pressão inflacionária para 2023 deve continuar pressionando as perspectivas para a redução da Selic ao longo do ano. Com isso, vemos um cenário de Selic e inflação em patamares elevados ao longo de todo 2023, o que deve favorecer a alocação em fundos imobiliários do segmento de títulos privados, que atualmente é a maior alocação do fundo. Além disso, vemos que os dados operacionais dos shopping centers continuam surpreendendo de forma positiva e esperamos que em 2023 o crescimento de vendas da indústria seja em torno de 10%, o que equivale a um incremento real próximo de 5%, o que justifica nossa perspectiva positiva para o subsegmento.

Variação setorial em dezembro de 2022 (IFIX)



Fonte: TR Eikon e Eleven Financial

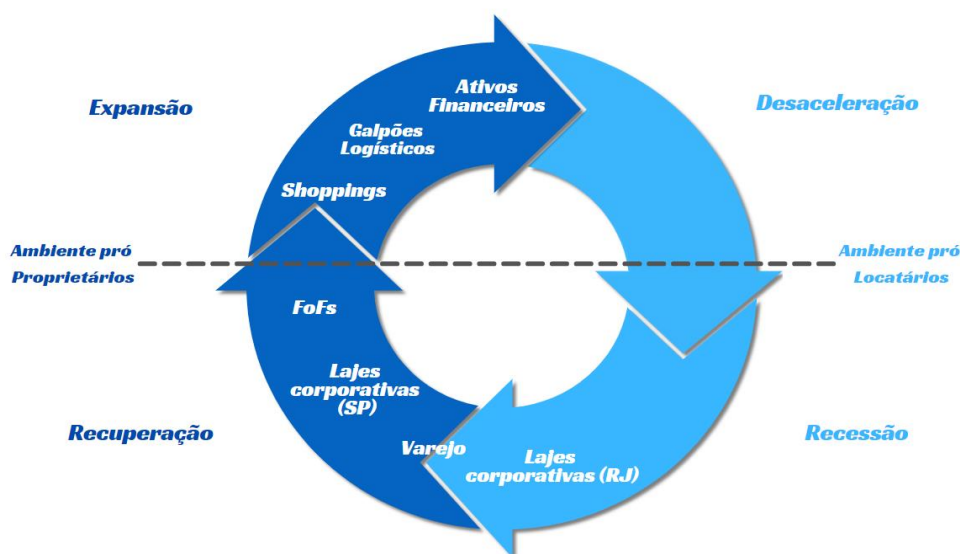
Perspectivas 2023

Com um cenário macroeconômico mais desafiador, taxas de juros ainda em patamar elevado e incertezas com relação à inflação de longo prazo, esperamos que 2023 o volume de ofertas de novos fundos imobiliários seja baixo e possivelmente concentrada no segmento de ativos financeiros. O setor ainda pode continuar captando recursos dado que as novas emissões de CRI continuam com um spread bastante interessante frente aos títulos públicos, em especial no mercado high grade.

O segmento de galpões logísticos apesar de estar em um bom momento, com taxa de vacância em um patamar baixo e possível aumento dos aluguéis em termos reais no curto prazo, entendemos que o atual nível de taxa de juros inviabiliza uma boa parte das ofertas visto que os fundos estão negociando em média abaixo de seu valor de patrimônio, bastante aquém do preço justo que consideramos para os fundos. Entendemos que o mercado ainda está receoso em relação aos fundos imobiliários dos segmentos de tijolo. Com isso, vemos mais oportunidades no mercado secundário buscando valorização no longo prazo com um carregamento interessante.

O segmento de shopping centers, apesar de também ter apresentado uma boa recuperação de vendas, mantendo uma taxa de ocupação em patamares elevados com o retorno intensificado do modelo presencial, os fundos imobiliários seguem negociando abaixo de seu valor patrimonial, o que se concretiza as oportunidades.

Com isso, em nossa visão o ciclo imobiliário e nossas perspectivas para 2023, vemos boas oportunidades nos segmentos de títulos privados, galpões logísticos e shopping centers, sendo que os segmentos de lajes corporativas e fundos de fundos vemos que é de suma importância realizar um stock picking detalhado para capturar bons ganhos de longo prazo, dado o são os segmentos mais depreciados no mercado de fundos imobiliários.



Eventos e acontecimentos dos fundos no mês

PVBI: o fundo comunicou aos cotistas e ao mercado, em 20/12, via fato relevante que, foi celebrada escritura referente a alienação de fração ideal da Torre B JK, adquirido através da emissão de agosto/21. O valor da transação totaliza R\$ 237,07 milhões, sendo R\$ 159,5 milhões recebidos na data da celebração e o remanescente será pago em 3 parcelas. Vale destacar que o primeiro recebimento foi destinado à quitação da securitização do imóvel. A transação é a primeira alienação de ativo imobiliário do fundo, gerando uma TIR de 46,4% e lucro aproximado de R\$ 3,27/cota. O preço é 24% acima do atual valor patrimonial do imóvel. Vemos a venda do ativo como um fator positivo para os cotistas pelo ganho de capital originado pela operação, materializando a estratégia de gestão ativa e geração de valor do fundo, além de reduzir a alavancagem financeira do fundo.

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)