



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Maio/2023

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$317.893.428,80	5.469	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,69	1,00%	3.219	R\$4.560.935,57
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.945.952,04	R\$0,00	-R\$162.208,53
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.783.743,51	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

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 mês de maio se caracterizou pela continuidade da tendência observada no mês anterior, com maior propensão a tomada de risco por parte dos investidores. O Ibovespa valorizou-se em 3,74% e o Índice de Fundos Imobiliários apresentou alta de 5,43%. Pelo segundo mês consecutivo, o IPCA acumulado de 12 meses ficou dentro das bandas da meta de inflação, apesar dos dados do índice de abril, divulgados no dia 12/05 terem surpreendido para cima as expectativas dos agentes. Além disso, a sinalização de um bom comportamento de preços foi confirmada com a divulgação do IPCA-15, com os dados vindo abaixo do consenso e possibilitando o fechamento da curva de juros. No âmbito político, vimos o andamento da regra do novo arcabouço fiscal sendo aprovada na câmara de deputados com elevado número de votos, o que é um fator positivo para o mercado doméstico, visto que encaminha as preocupações a respeito da dívida pública do país para um desfecho favorável. O boletim Focus do Banco Central, também apresentou uma dinâmica positiva, revisando para cima o PIB esperado para 2024 de 1% para 1,26% e para baixo o IPCA de 6,02% para 5,71%.

O desempenho setorial do IFIX foi predominantemente positivo, com destaque para fundos mistos e de ativos financeiros. Alguns fundos que vinham sofrendo com a piora das expectativas em relação ao crédito privado apresentaram recuperação relevante. Por outro lado, os setores Logístico, Industrial e Varejo e os fundos rurais apresentaram retornos menos positivos. No plano individual, as maiores altas foram observadas em DEVA11 (39,05%), HCTR11 (30,63%), VSLH11 (22,91%) e BCRI11 (18,15%), ao passo que as maiores baixas foram em RECT11 (-2,71%), ALZR11 (-2,45%), PVBI11 (-2,28%) e VTLT11 (-1,18%).

No portfólio do fundo, destaques positivos foram VISC11 (10,26%), IRDM11 (9,39%), TGAR11 (9,30%) e CPTS11 (8,41%) enquanto PVBI11 (-2,28%), BTAL11 (-0,79%), RZAK11 (-0,77%) e CVBI11 (-0,77%), anotaram as maiores quedas.

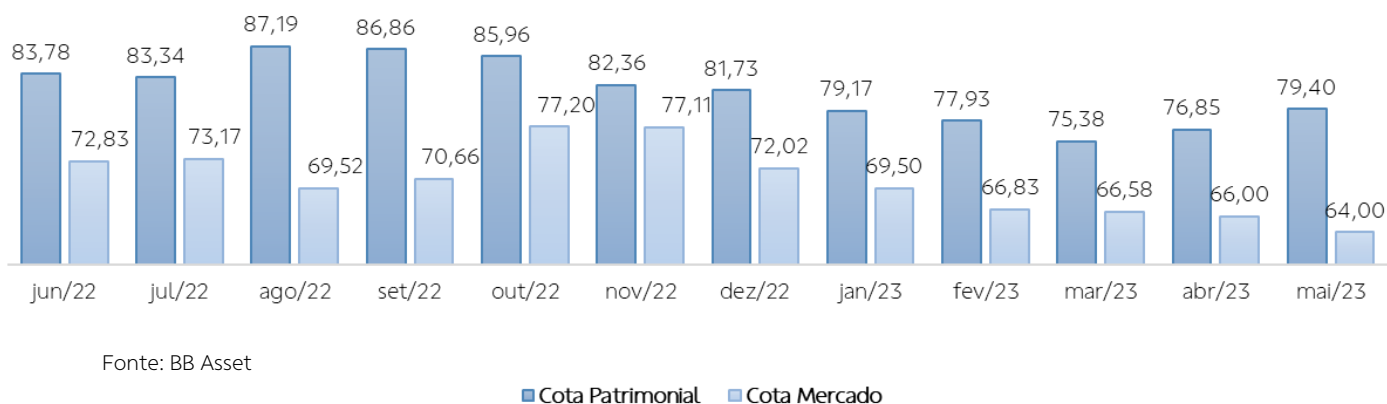
Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em abril e distribuído em 15/05/2023, foi de R\$ 0,70 por cota e correspondeu a 0,91% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	46,71%	CPTS11	3,12%	Capitânia Investimentos	91,51%
		CVBI11	2,15%	VBI Real Estate	94,47%
		DEVA11	0,33%	Devant Asset	70,48%
		HCTR11	0,88%	Hectare Capital	59,44%
		HGCR11	3,67%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	102,76%
		IRDM11	5,12%	Iridium Gestão de Recursos	96,73%
		KNCR11	8,67%	Kinea Investimentos	95,39%
		KNHY11	4,08%	Kinea Investimentos	101,23%
		KNIP11	8,42%	Kinea Investimentos	100,13%
		MCCI11	2,36%	Mauá Capital	97,08%
		RBRR11	1,39%	RBR Asset Management	96,92%
		RECR11	2,09%	BRL Trust Investimentos	92,05%
		RZAK11	2,03%	Riza Asset Management	103,11%
Shoppings Centers	14,58%	HGBS11	4,11%	Hedge Investments	95,51%
		MALL11	2,45%	Genial Banco	91,73%
		VISC11	3,27%	Vinci Partners	97,96%
		XPML11	4,75%	XP Asset Management	103,67%
Lajes Corporativas	3,50%	PVBI11	3,50%	VBI Real Estate	91,94%
Incorporações	3,76%	TGAR11	3,76%	TG Core Asset	96,57%
Híbrido	7,40%	KNRI11	4,97%	Kinea Investimentos	95,64%
		RZTR11	2,42%	Riza Asset Management	95,96%
Galpões e Logísticos	24,05%	BTAL11	0,90%	BTG Pactual Gestora de Recursos	84,46%
		BTLG11	2,95%	BTG Pactual Gestora de Recursos	100,94%
		HGLG11	3,12%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	106,37%
		LVBI11	4,19%	VBI Real Estate	92,11%
		TRXF11	1,99%	TRX	103,06%
		VILG11	4,73%	Vinci Partners	88,02%
		XPLG11	6,18%	XP Asset Management	93,72%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

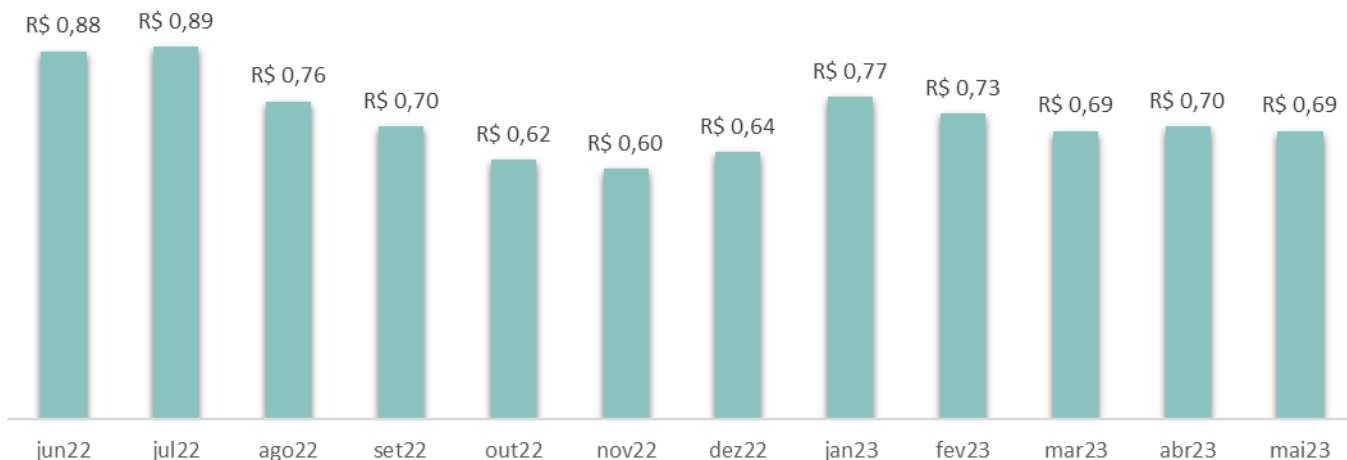
O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 15,57% no mês de maio, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de dividend yield distribuído aos investidores.



Dividendos

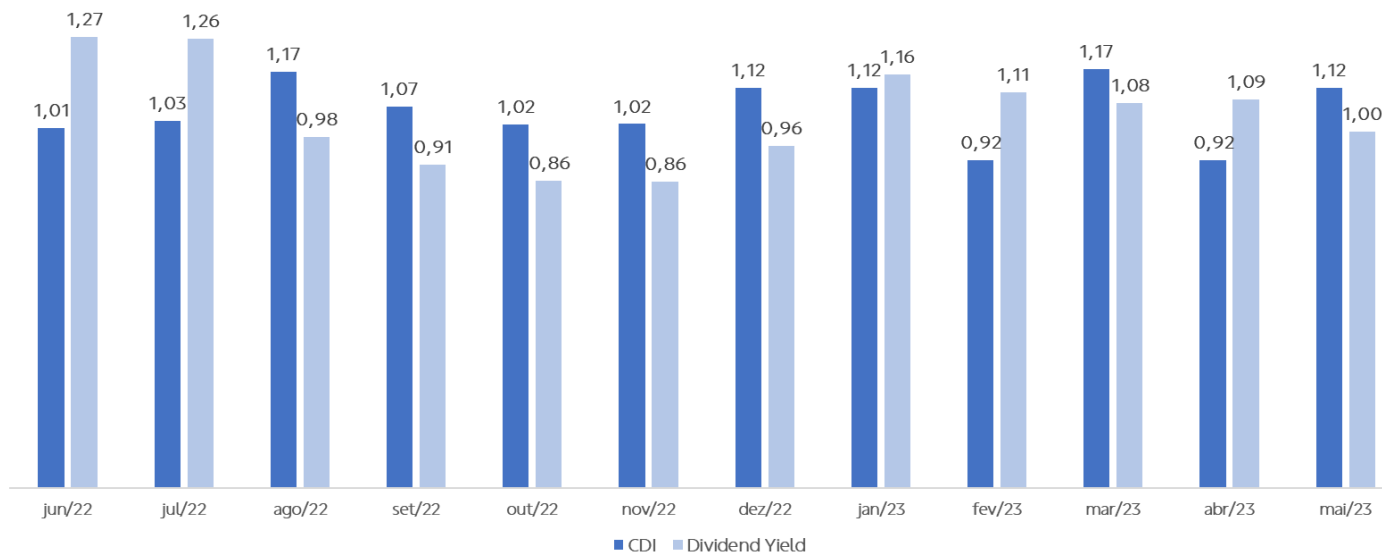
Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,67/cota, o que equivale a um dividend yield de 10,92% a.a.

Dividendos (mensal)



Dividend Yield (DY)

No mês de maio o *dividend yield* do fundo foi de 1,00% a.m. Anualizando este número temos um *dividend yield* de 12,68% 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)	dez2022	jan2023	fev2023	mar2023	abr2023	mai2023
Receitas	2,75	3,26	3,08	3,05	3,01	2,95
Despesas	-0,15	-0,17	-0,16	-0,13	-0,17	-0,16
Taxa de Administração	-0,09	-0,09	-0,09	-0,07	-0,09	-0,07
Outras Despesas	-0,06	-0,07	-0,07	-0,06	-0,08	-0,09
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	2,60	3,10	2,92	2,92	2,83	2,78
Distribuição	2,56	3,08	2,92	2,76	2,80	2,76
Resultado por cota (R\$)	0,65	0,77	0,73	0,73	0,71	0,70
Distribuição por cota (R\$)	0,64	0,77	0,73	0,69	0,70	0,69

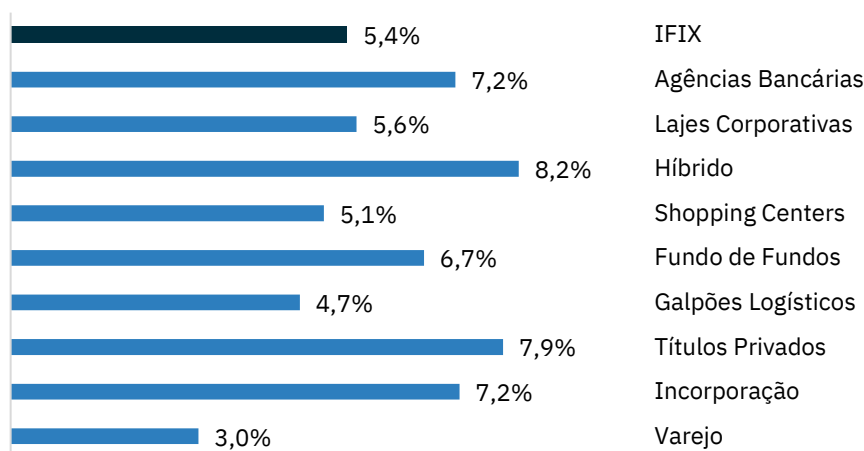
COMENTÁRIOS DO CONSULTOR ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

O novo arcabouço fiscal aprovado no Congresso Nacional trouxe algumas alterações positivas na direção de um texto mais duro. No entanto, não foi o suficiente para rechaçar o caráter fiscal expansionistas da regra. Apesar disso, o avanço na tramitação da nova regra fiscal diminui as incertezas em relação a trajetória das contas públicas. Ainda, os indicadores econômicos divulgado ao longo do mês de maio vieram melhores que o esperado.

O PIB registrou forte desempenho no primeiro trimestre do ano surpreendendo positivamente a expectativa do mercado. A performance positiva foi puxada pelo avanço no setor agropecuário e no setor de serviços, ao passo que a indústria registrou leve recuo na comparação trimestral. Apesar do crescimento robusto, note-se desaceleração no consumo das famílias pelo terceiro trimestre consecutivo na comparação anual. A divulgação reforça a atividade econômica ainda robusta e acima da expectativa do mercado no começo do ano, indicando o efeito da política fiscal expansionista implementada desde meados do ano passado e sugerindo menor potência da política monetária restritiva.

Ainda, os dados de inflação vieram abaixo do consenso de mercado. Com a surpresa na divulgação o mercado passou a revisar para baixo suas projeções de final de ano. O relatório Focus, por sua vez, passou a contemplar um patamar abaixo de 6,0% para 2023. Atualmente estimamos inflação terminal de 6,15% com viés de baixa. A dinâmica inflacionária de serviços levemente mais positiva, munida de um arrefecimento de commodities energéticas, gera um cenário econômico mais benéfico na condução da política monetária para o Banco Central.

Variação setorial em maio de 2023 (IFIX)

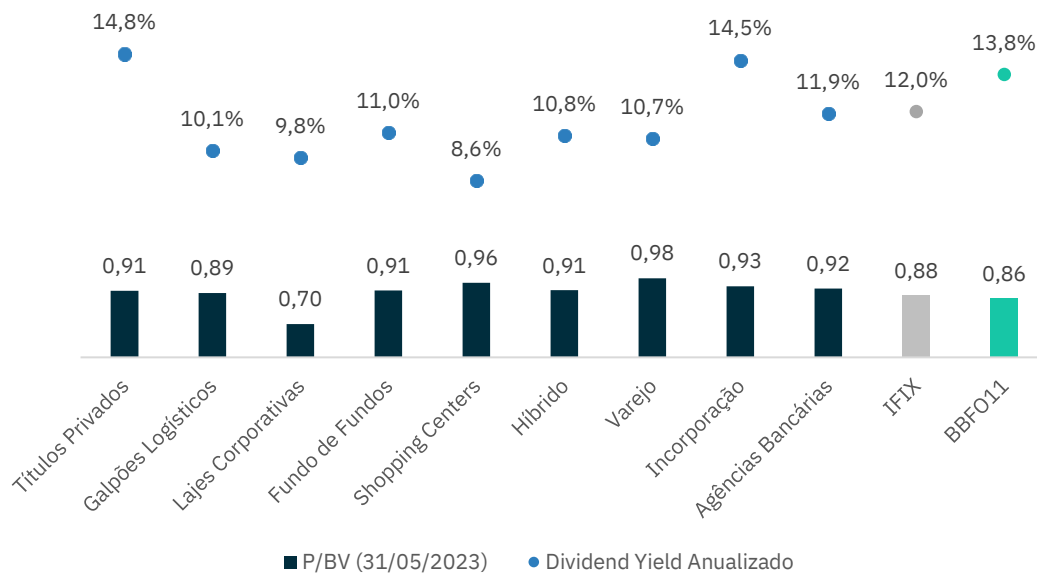


Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

Com a aprovação do arcabouço fiscal e maior previsibilidade da trajetória da dívida pública, o mercado reduziu a aversão ao risco e foi às compras. Em maio o IFIX registrou forte valorização, de 5,4% com a curva de juros futura mantendo trajetória de acomodação. No modo risk-off, o segmento de fundos de papel foi um dos destaques do mês, com alguns ativos mais arriscados e que sofreram com inadimplência no início de 2023 saltando mais de 30% em maio. Na ponta oposta, os segmentos de varejo e galpões logísticos registraram performance relativa inferior ao índice de referência, pressionados pela vacância.

O IFIX também segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, com apenas 14 dos 111 fundos que compõe o índice negociando igual ou acima de seu valor patrimonial. O BBFO11 encerrou o mês de abril negociando a 0,86x a relação entre preço e o valor patrimonial, um desconto superior à média do segmento de Fundo de Fundos, mesmo entregando um dividend yield superior ao do segmento, de 13,8% nos últimos 12 meses.

P/BV x Dividend yield por segmento



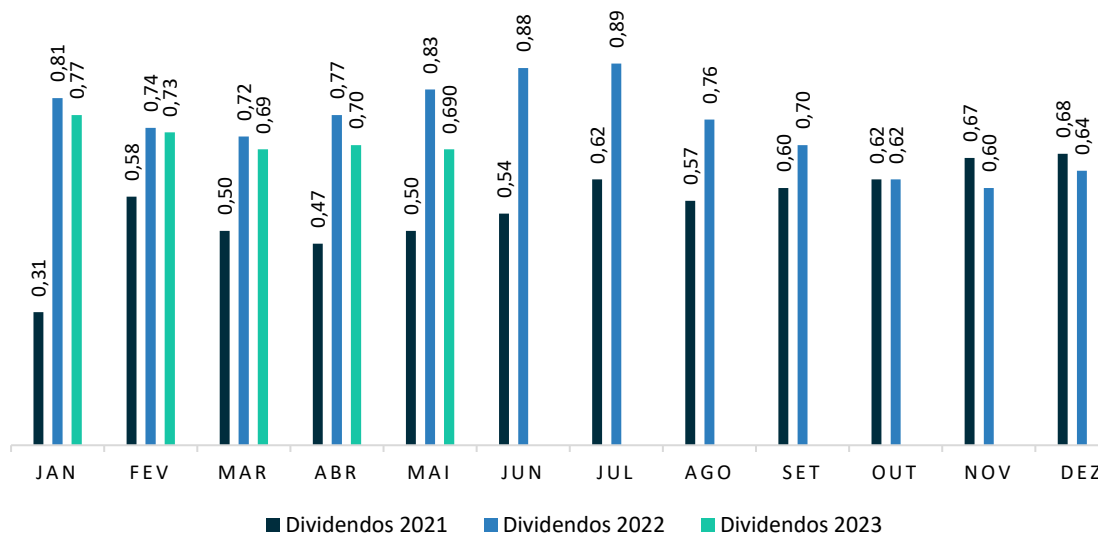
Fonte: Economática; Elaboração: Eleven Financial

A tendência para os próximos meses continua de alta para o IFIX e no âmbito macro, dois pontos seguem como centro de nossas atenções. O primeiro, assim como verificado em alguns meses de 2022, em junho provavelmente teremos um cenário de deflação. Estamos monito como os fundos mais expostos ao IPCA deverão se comportar ao longo do mês. O segundo ponto, mais a médio prazo, será o debate em torno da reforma tributária que deverá se iniciar em breve. O tema sobre a tributação de dividendos deverá voltar a pauta e trazer volatilidade para o mercado de fundos imobiliários.

Dividendos

No mês de maio de 2023, a distribuição de dividendos do BBFO11 foi de R\$ 0,69/cota. Conforme podemos observar no gráfico abaixo, em 2022 tivemos um incremento significativo nos dividendos distribuídos e a tendência em 2023 é de permanecer em um patamar próximo de 2022. Continuamos ajustando a estratégia ao cenário a frente buscando 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 captarem recursos para aumentar seus ativos e reduzir a alavancagem, o que vemos com bons olhos. Porém, a performance recente desses fundos foi impactada em um cenário de forte alta do IFIX.

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)