



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Junho/2023

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$329.004.492,49	5.552	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,69	1,07%	3.811	R\$4.667.131,75
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.943.071,14	R\$0,00	-R\$172.800,53
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.770.270,61	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 mês de junho se caracterizou pela continuidade do movimento de tomada de risco por parte dos investidores, com o Ibovespa apresentando valorização de 9%, sua terceira alta consecutiva e com apreciação ainda maior em dólares (15,2%), fazendo do Brasil um destaque entre os mercados emergentes. Diversos eventos domésticos contribuíram para este cenário, tais como: (1) o IPCA de maio surpreendeu positivamente, apresentando alta de 0,23%, contra a expectativa de 0,33%; (2) o PIB mostrou crescimento relevante de 1,9% em relação ao trimestre anterior, dado consenso de 1,2%; (3) os dados do boletim Focus do Banco Central mostraram melhora dos indicadores de atividade, de inflação e queda das estimativas de taxa Selic para 2023 ao longo de junho; (4) a manutenção, por parte do Conselho Monetário Nacional, da meta de inflação em 3% ao ano, passando de ano calendário para aferição contínua, sendo bem recebida pelos agentes e (5) a curva DI apresentando fechamento nos vértices de 2024, 2027 e 2032.

O IFIX também manteve a dinâmica positiva, chegando a 3 meses consecutivos de alta. O desempenho setorial foi predominantemente positivo, com destaque para os Fundos de Fundos, Logísticos Industriais e Varejo e os fundos de Bancos. Por outro lado, na média, os setores de Ativos Financeiros, Rural e Mistos apresentaram retornos menos positivos. No plano individual, as maiores altas foram observadas em PATL11 (15,90%), BRRC11 (14,87%), VILG11 (14,40%) e LGCP11 (13,70%), ao passo que as maiores baixas foram em HCTR11 (-8,60%), VSLH11 (-8,38%), TORD11 (-7,12%) e DEVA11 (-6,04%).

No portfólio do fundo, os destaques positivos foram VILG11 (14,40%), LVBI11(11,98%), XPLG11(8,59%) e MALL11(8,05%) enquanto KNIP11(-0,97%) e KNHY11 (-0,23%), anotaram quedas.

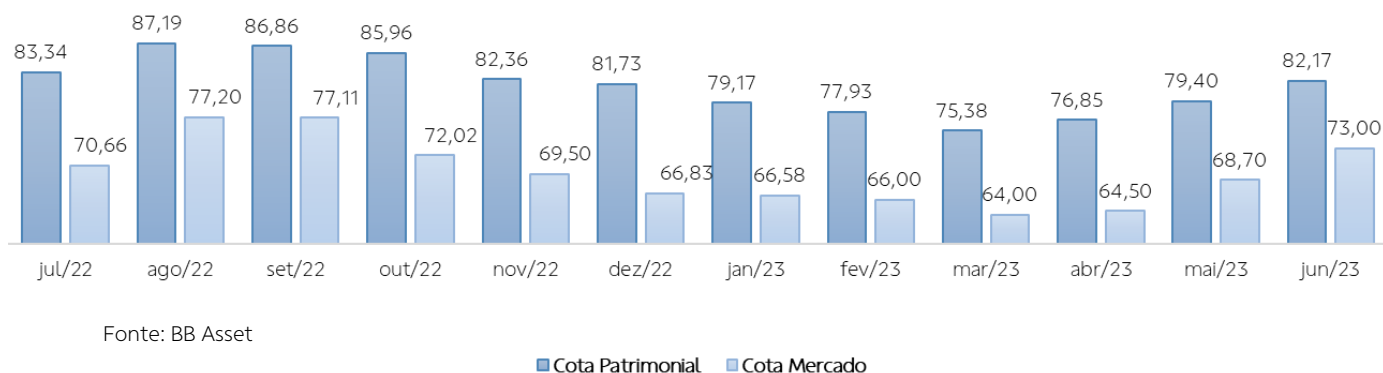
Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em maio e distribuído em 15/06/2023, foi de R\$ 0,69 por cota e correspondeu a 0,87% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	45,63%	CPTS11	3,21%	Capitânia Investimentos	94,50%
		CVBI11	2,07%	VBI Real Estate	95,09%
		DEVA11	0,16%	Devant Asset	64,90%
		HCTR11	0,51%	Hectare Capital	53,34%
		HGCR11	3,59%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	100,46%
		IRDM11	5,23%	Iridium Gestão de Recursos	99,29%
		KNCR11	8,68%	Kinea Investimentos	96,81%
		KNHY11	3,94%	Kinea Investimentos	97,00%
		KNIP11	8,01%	Kinea Investimentos	94,40%
		MCCI11	2,36%	Mauá Capital	98,44%
		RBR11	1,44%	RBR Asset Management	96,87%
		RECR11	2,08%	BRL Trust Investimentos	93,01%
		RZAK11	1,97%	Riza Asset Management	102,66%
VGIP11	2,39%	Valora Investimentos	98,42%		
Shoppings Centers	14,17%	HGBS11	4,22%	Hedge Investments	99,24%
		MALL11	2,58%	Genial Banco	98,54%
		VISC11	3,23%	Vinci Partners	100,25%
		XPML11	4,14%	XP Asset Management	108,06%
Lajes Corporativas	3,62%	PVBI11	3,62%	VBI Real Estate	97,15%
Incorporações	3,69%	TGAR11	3,69%	TG Core Asset	102,23%
Híbrido	7,41%	KNRI11	5,08%	Kinea Investimentos	99,74%
		RZTR11	2,34%	Riza Asset Management	94,24%
Galpões e Logísticos	25,49%	BTAL11	0,98%	BTG Pactual Gestora de Recursos	86,87%
		BTLG11	2,99%	BTG Pactual Gestora de Recursos	104,93%
		HGLG11	3,18%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	108,70%
		LVBI11	4,55%	VBI Real Estate	102,49%
		TRXF11	2,05%	TRX	107,02%
		VILG11	5,27%	Vinci Partners	99,76%
		XPLG11	6,48%	XP Asset Management	101,36%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

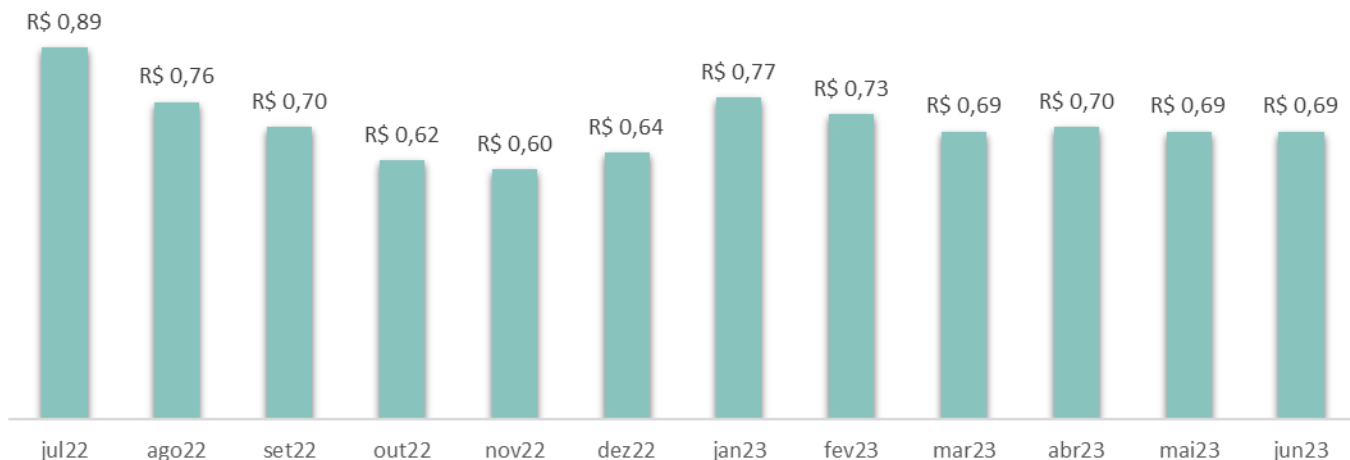
O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 12,56% no mês de junho, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de dividend yield distribuído aos investidores.



Dividendos

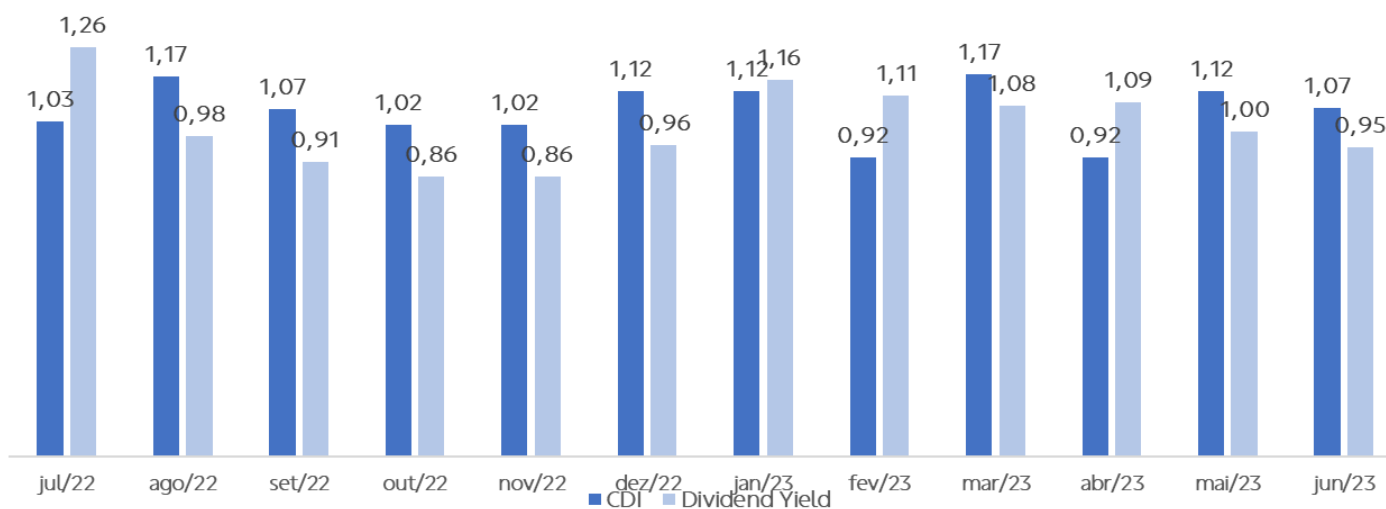
Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,48/cota, o que equivale a um dividend yield de 10,32% a.a.

Dividendos (mensal)



Dividend Yield (DY)

No mês de junho o dividend yield do fundo foi de 0,95% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 12,01% 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

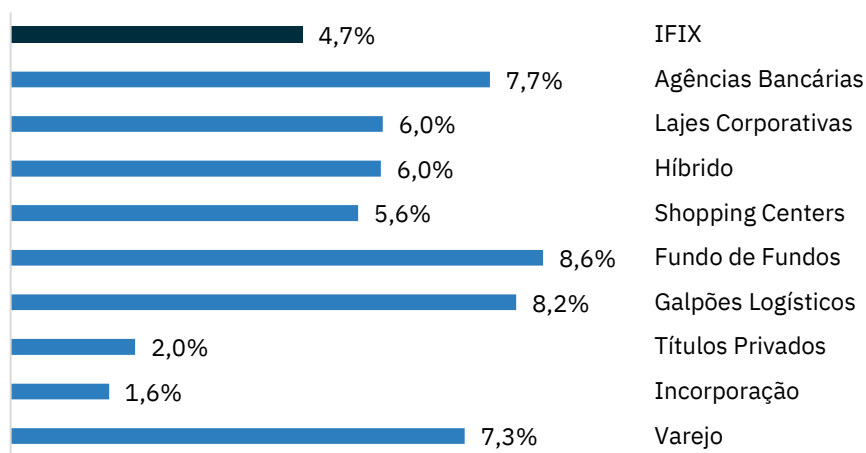
DRE (R\$ Milhões)	jan2023	fev2023	mar2023	abr2023	mai2023	jun2023
Receitas	3,26	3,08	3,05	3,01	2,95	2,94
Despesas	-0,17	-0,16	-0,13	-0,17	-0,16	-0,17
Taxa de Administração	-0,09	-0,09	-0,07	-0,09	-0,07	-0,09
Outras Despesas	-0,07	-0,07	-0,06	-0,08	-0,09	-0,08
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	3,10	2,92	2,92	2,83	2,78	2,77
Distribuição	3,08	2,92	2,76	2,80	2,76	2,76
Resultado por cota (R\$)	0,77	0,73	0,73	0,71	0,70	0,69
Distribuição por cota (R\$)	0,77	0,73	0,69	0,70	0,69	0,69

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

Em sua reunião de junho, o COPOM decidiu novamente pela manutenção da taxa Selic em 13,75%, e o destaque ficou com a mensagem transmitida pela ata da reunião. O comunicado indicou que algumas preocupações com relação à inflação ainda seguem sob monitoramento, mas revelou que o comitê já enxerga a possibilidade de um corte inicial na taxa na próxima reunião, em agosto. Já no final do mês, o CMN decidiu em reunião pela manutenção, para 2026, da meta de inflação em 3%, e o uso de horizonte contínuo para a convergência da meta a partir de 2025.

A leitura do IPCA de maio foi de uma alta de preços de 0,23% na comparação com o mês anterior, surpreendendo novamente, porém, abaixo do consenso de mercado, que era de 0,33%. Nos últimos 12 meses, o índice de inflação acumula uma alta de 3,94%. Em outro movimento inesperado no mês de junho, a agência de ratings S&P elevou a perspectiva de crédito do Brasil de estável para positiva, indicando uma possível elevação do rating do país, atualmente em BB-, no médio prazo. A agência justificou a mudança indicando maiores certezas com relação às políticas monetária e fiscal e o seu benefício à perspectiva de crescimento da economia brasileira.

Variação setorial em junho de 2023 (IFIX)

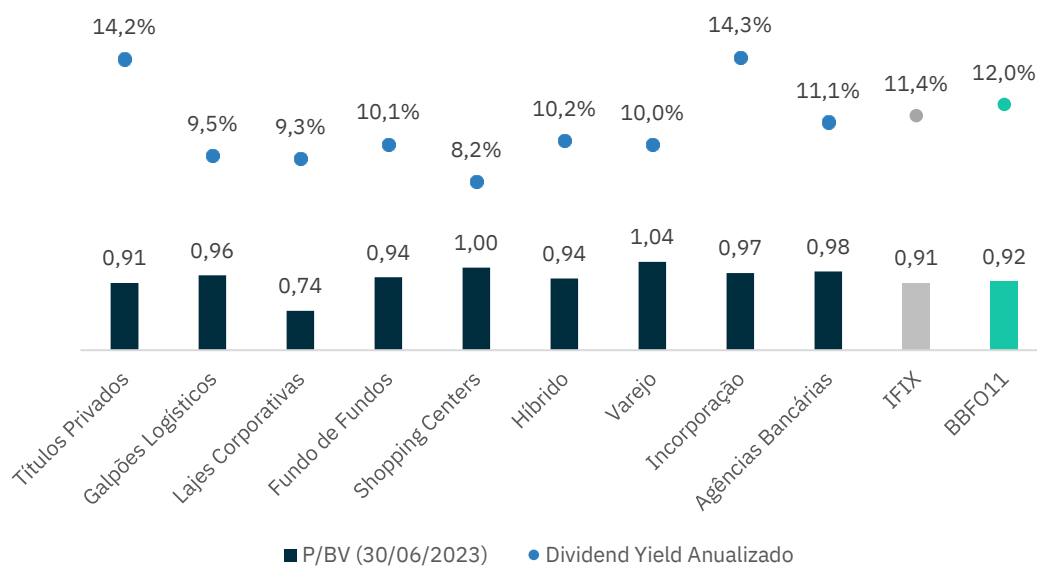


Fonte: Economática; Elaboração: Eleven Financial

Em junho, o IFIX registrou nova forte valorização, de 4,7%, com a curva de juros futura mantendo sua trajetória de acomodação em resposta às expectativas de redução da Selic. O destaque do mês foram os fundos de fundos, que subiram 8,6% no período com o momento positivo do mercado de FII's. O segmento de galpões logísticos também registrou forte alta no mês, de 8,2%, compensando a performance relativa inferior ao IFIX no mês anterior. Nenhum segmento apresentou queda em junho, porém, os fundos de papel e de incorporação registraram as menores altas, de 2,0% e 1,6%, respectivamente.

O IFIX também segue descontado em relação ao seu valor patrimonial, com apenas 19 dos 111 fundos que compõem o índice negociando igual ou acima de seu valor patrimonial. O BBFO11 encerrou o mês de junho negociando a 0,92x na relação entre preço e valor patrimonial, um desconto superior à média do segmento de Fundo de Fundos, mesmo entregando um dividend yield superior ao do segmento, de 12,0% nos últimos 12 meses.

P/BV x Dividend yield por segmento



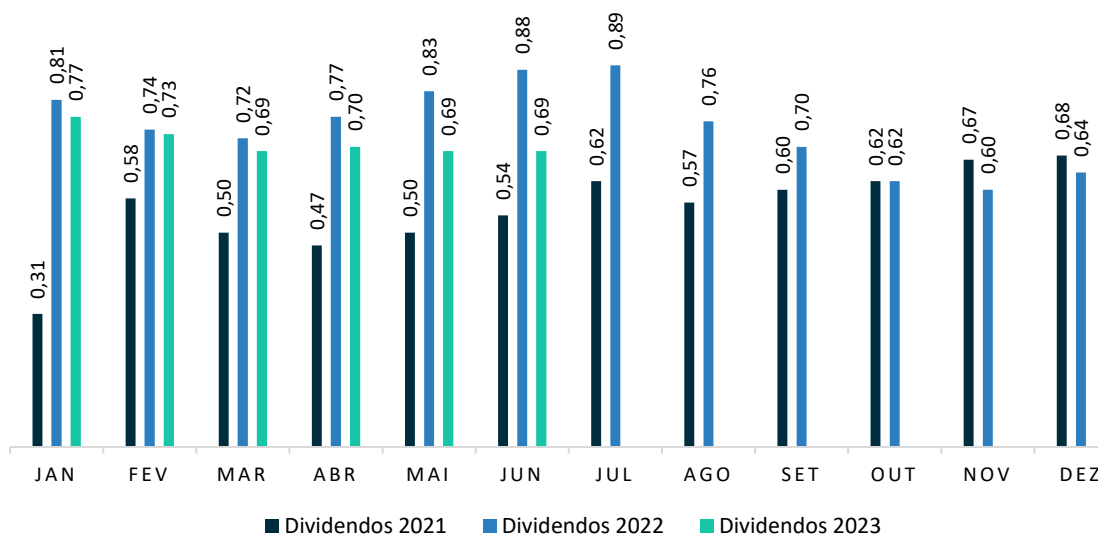
Fonte: Economática; Elaboração: Eleven Financial

Acreditamos que a tendência nos próximos meses segue de alta para o IFIX, e dois pontos no âmbito macroeconômico seguem no centro das atenções, conforme comentamos no último relatório. O primeiro é a possibilidade de uma leitura de deflação no IPCA do mês de junho, que deve afetar os rendimentos dos FII's de títulos privados com maior exposição ao índice. O segundo ponto é o debate sobre a reforma tributária que se encontra em andamento. Nossa avaliação é de que o tema da tributação de dividendos deverá voltar à pauta e trazer volatilidade para o mercado de fundos imobiliários.

Dividendos

No mês de junho 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 no primeiro trimestre de 2023 foi de permanência em um patamar próximo de 2022. Durante aquele ano, as distribuições do segundo trimestre foram afetadas positivamente pelo auge das leituras do IPCA, que proporcionou alta de dividendos dos fundos de papel. 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 e que, por outro lado, impactam 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)