



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Outubro/2023

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$325.114.312,32	5.754	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,62	1,07%	6.197	R\$6.681.232,77
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.672.317,90	R\$0,00	-R\$157.018,22
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.515.299,68	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

Em outubro, os mercados acionários globais tiveram mais um desempenho negativo. O índice MSCI Global desvalorizou-se em 3,01%, sendo que o índice MSCI mercados emergentes apresentou queda de 3,29%, enquanto os mercados desenvolvidos caíram 2,55% (MSCI Desenvolvidos). O Ibovespa acompanhou a aversão ao risco externa, registrando uma desvalorização de 2,94% no mês. Adicionalmente, as dúvidas em relação ao cenário fiscal brasileiro se acentuaram nos últimos pregões de outubro, o que também contribuiu para o fraco desempenho da bolsa. No entanto, vale mencionar, que os dados divulgados relativos à inflação brasileira continuaram com um comportamento benigno (IPCA de setembro ficou em 0,26%, abaixo do consenso Bloomberg de 0,34%).

O IFIX interrompeu sua trajetória de alta, após 6 meses consecutivos de ganhos. O índice de fundos de investimentos imobiliários teve uma performance negativa de 1,97%. Essa performance já considera os dividendos pagos no período (0,83%). No que se refere ao desempenho setorial, os destaques negativos foram para os setores de Escritórios, Logístico, Industrial e Varejo, que apresentaram os piores retornos. No plano individual, as maiores altas foram observadas em HCTR11 (23,67%), HTMX11 (12,57%) e VSLH11 (6,97%), ao passo que as maiores baixas foram em XPPR11 (-11,25%), AIEC11 (-11,14%) e CPTS11 (-9,64%).

Sobre o BBFO11, primeiramente gostaríamos de divulgar que recebemos feedbacks positivos dos cotistas sobre as informações contidas no último relatório, onde comunicamos com maiores detalhes as estratégias do fundo e, por conta disso, iremos adotar esta dinâmica para frente. Além disso, em complemento ao relatório anterior, onde divulgamos o encerramento de posições de FIIs com papéis expostos a eventos corporativos que obtiveram grande volatilidade em 2023 (DEVA11, HCTR11 e IRDM11), informamos que também encerramos no mês de agosto a posição em RZAK11, iniciada em janeiro e que chegou a 2% da carteira até junho. A motivação para a venda foi a identificação de possíveis problemas de crédito da empresa SouthRock Capital, controladora da marca Starbucks no Brasil, o que acabou sendo concretizado 3 meses depois, quando foi solicitada a sua recuperação judicial, em 31/10/2023. O RZAK11 possuía aproximadamente 6,5% do PL em CRIs desta empresa e preferimos não ficar expostos a este risco.

No mês de outubro, demos continuidade ao aumento de posição em VGIR11, procurando balancear o portfólio de CRIs, que atualmente se encontra mais alocado em IPCA, elevando a participação em um fundo cujo principal indexador é o CDI. Para este movimento, diminuimos marginalmente o percentual de exposição aos fundos MCCI11 e VGIP11, ambos com alocações superiores a 90% em papéis indexados ao índice de inflação. Os demais ativos da carteira não sofreram mudanças significativas em seus percentuais. Os destaques positivos foram GALG11 (2,85%), RZTR11 (2,65%) e KNCR11 (2,6%) enquanto CPTS11 (-9,64%), HGRU11 (-6,07%) e BTAL11 (-4,64%) anotaram as maiores quedas.

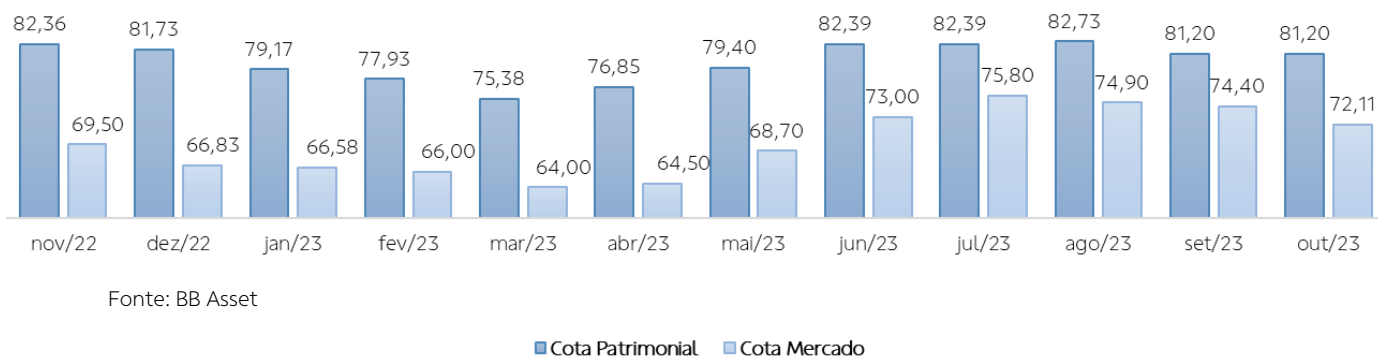
Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em setembro e distribuído em 16/10/2023, foi de R\$ 0,61 por cota e correspondeu a 0,73% da cota patrimonial. Os fundos de papel vinculados ao IPCA, na média, ainda estão pagando menos em relação ao primeiro semestre do ano, devido à redução de crescimento deste índice, chegando a apresentar deflação no mês de junho. Isto prejudicou mais uma vez os dividendos do BBFO11, que vinha distribuindo valores acima de 0,80% da cota patrimonial até julho. Entretanto, acreditamos que esta dinâmica já se estabilizou, com o IPCA voltando a apresentar variações positivas e, com isso, haverá uma tendência destes FIs voltarem a efetuar pagamentos mais robustos.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	38,13%	CPTS11	3,21%	Capitânia Investimentos	88,71%
		CVBI11	1,97%	VBI Real Estate	95,44%
		HGCR11	3,66%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	105,24%
		KNCR11	8,83%	Kinea Investimentos	102,52%
		KNHY11	3,94%	Kinea Investimentos	100,76%
		KNIP11	7,63%	Kinea Investimentos	94,84%
		MCCI11	2,02%	Mauá Capital	99,91%
		RBRR11	1,91%	RBR Asset Management	94,42%
		RECR11	1,94%	BRL Trust Investimentos	89,77%
		VGIP11	2,13%	Valora Investimentos	96,00%
Shoppings Centers	15,78%	HGBS11	4,62%	Hedge Investments	102,68%
		MALL11	2,61%	Genial Banco	97,99%
		VISC11	3,76%	Vinci Partners	101,94%
		XPML11	4,79%	XP Asset Management	97,83%
Lajes Corporativas	3,66%	PVBI11	3,66%	VBI Real Estate	103,09%
Incorporações	3,77%	TGAR11	3,77%	TG Core Asset	107,00%
Híbrido	10,64%	HGRU11	3,43%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	105,60%
		KNRI11	4,95%	Kinea Investimentos	100,71%
		RZTR11	2,27%	Riza Asset Management	102,39%
Galpões e Logísticos	28,01%	BTAL11	0,87%	BTG Pactual Gestora de Recursos	79,21%
		BTLG11	3,31%	BTG Pactual Gestora de Recursos	101,92%
		GALG11	1,03%	Guardian Gestora	104,63%
		HGLG11	5,14%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	103,64%
		LVBI11	4,51%	VBI Real Estate	101,92%
		TRXF11	2,40%	TRX	105,98%
		VILG11	4,71%	Vinci Partners	92,04%
XPLG11	6,04%	XP Asset Management	99,28%		

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

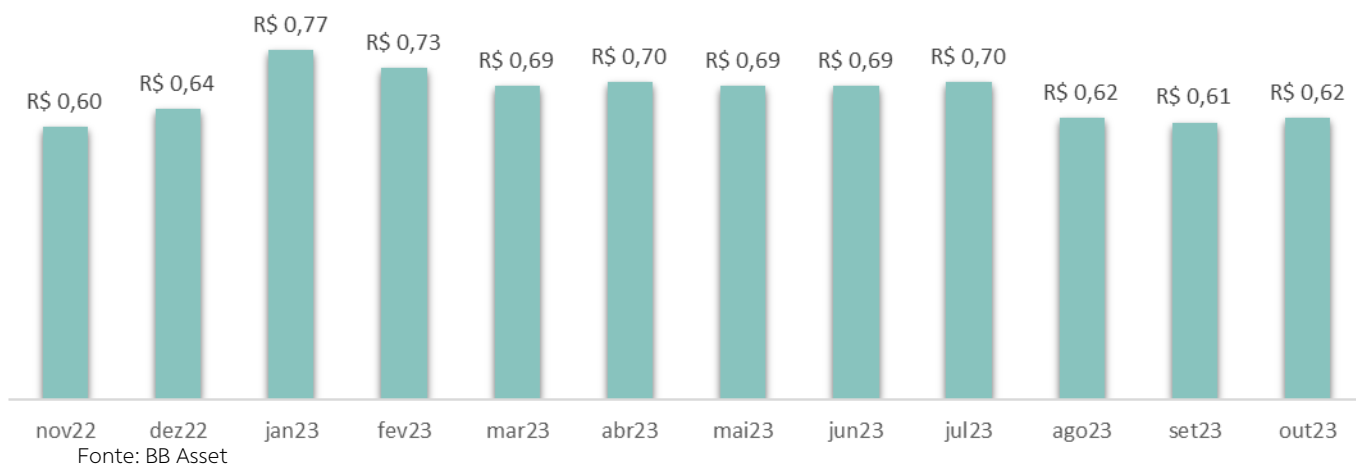
O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 11,19% no mês de outubro, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de dividend yield distribuído aos investidores. Adicionalmente, considerando o "duplo desconto", temos uma margem de atratividade de 10,88%.



Dividendos

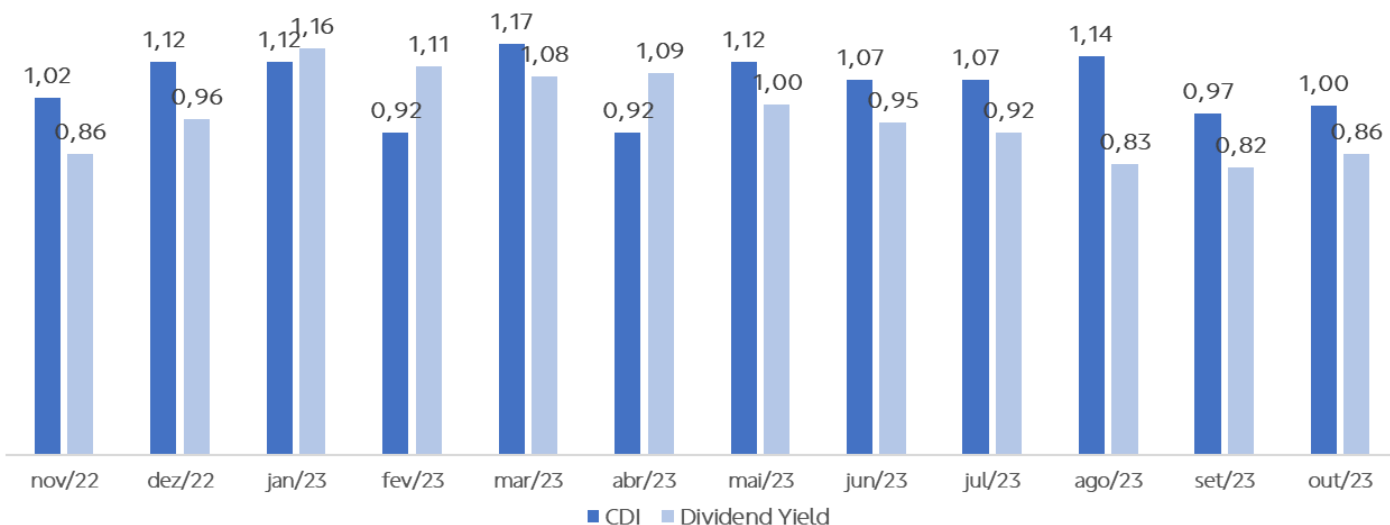
Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,06/cota, o que equivale a um dividend yield de 9,93% a.a.

Dividendos (mensal)



Dividend Yield (DY)

No mês de outubro o *dividend yield* do fundo foi de 0,86% a.m. Anualizando este número temos um *dividend yield* de 10,82% 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)	mai2023	jun2023	jul2023	ago2023	set2023	out2023
Receitas	2,95	2,94	2,95	2,65	2,77	2,67
Despesas	-0,16	-0,17	-0,14	-0,17	-0,31	-0,16
Taxa de Administração	-0,07	-0,09	-0,09	-0,09	-0,19	-0,09
Outras Despesas	-0,09	-0,08	-0,06	-0,08	-0,12	-0,07
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	2,78	2,77	2,80	2,48	2,46	2,52
Distribuição	2,76	2,76	2,80	2,48	2,44	2,48
Resultado por cota (R\$)	0,70	0,69	0,70	0,62	0,62	0,63
Distribuição por cota (R\$)	0,69	0,69	0,70	0,62	0,61	0,62

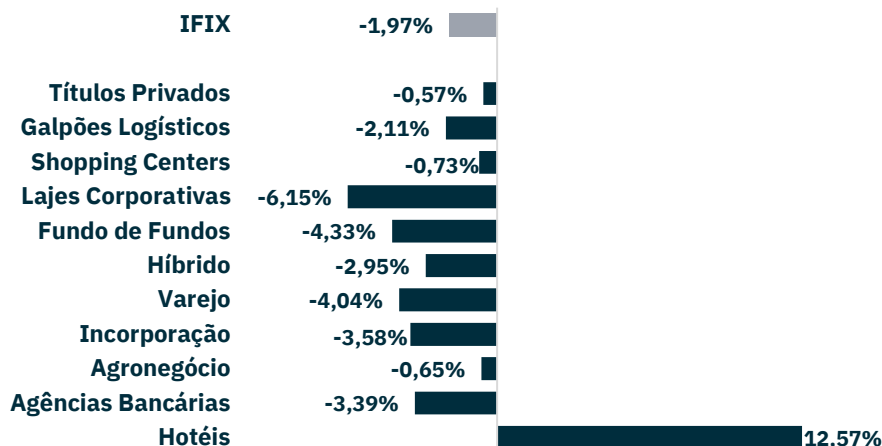
COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

O mês de outubro iniciou marcado pela repercussão dos comunicados do comitê de política monetária do Fed (FOMC), que trouxeram uma perspectiva mais desafiadora para o futuro próximo, sugerindo que os juros tendem a se manter em patamares elevados por mais tempo. As taxas de juros das treasuries com vencimento em 10 anos atingiram no mês o patamar de 5,00%, o nível mais alto desde 2007, pressionando também as taxas dos títulos no mercado de renda fixa brasileiro. Foi divulgado também o PIB do 3º trimestre de 2023 dos Estados Unidos, que registrou alta de 4,9%. O valor veio acima da expectativa do mercado, de 4,5%, e em forte aceleração com relação ao crescimento de 2,1% observado no trimestre anterior. Por fim, na última semana de outubro e início de novembro, os comitês de política monetária do Brasil e dos EUA se reuniram, e suas decisões vieram em linha com a expectativa majoritária do mercado. No Brasil, o Copom reduziu novamente a taxa Selic em 50 bps, para 12,25%, enquanto nos EUA o FOMC manteve a taxa de juros inalterada no intervalo entre 5,25% e 5,50% pela segunda reunião consecutiva. Na mesma semana, foram divulgados os dados do Payroll dos EUA, que mostraram uma criação de 150 mil vagas de emprego em outubro, abaixo da expectativa do mercado, de 180 mil, e em forte desaceleração em relação à criação de 297 mil vagas no mês anterior. Os dados mostraram sinais mais claros de uma desaceleração do mercado de trabalho do país, afetando as expectativas com relação aos próximos movimentos de política monetária no país e, conseqüentemente, trazendo um alívio para os mercados com a busca por ativos de risco.

O IPCA de setembro, divulgado pelo IBGE no início de outubro, registrou uma alta de preços de 0,26%, abaixo da expectativa mediana do mercado, de 0,33%. Apesar da surpresa no valor divulgado, o mercado, de modo geral, não avaliou a abertura dos componentes do resultado como suficiente para justificar uma aceleração no ritmo de cortes da taxa de juros pelo Copom. A inflação acumulada nos últimos 12 meses atingiu 5,19%, ficando acima do limite superior da meta de inflação de 2023, de 4,75%.

Varição setorial em outubro de 2023 (IFIX)



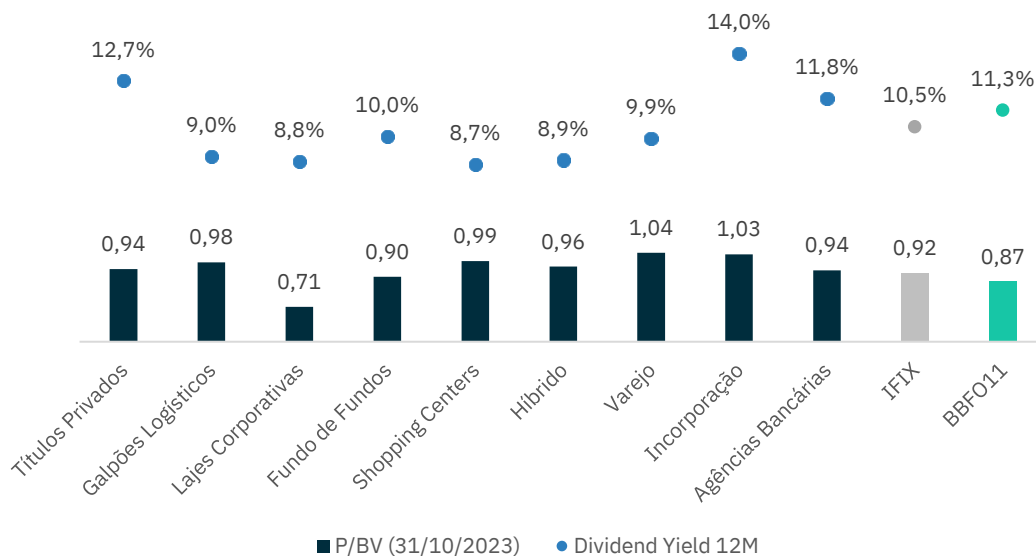
Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

Em outubro, o IFIX registrou uma queda de -1,97%, interrompendo a série de altas mensais consecutivas iniciada em abril. O desempenho negativo foi generalizado entre os setores, com exceção do setor de Hotéis, representado pelo fundo HTMX11 desde a última revisão do IFIX, que teve alta de 12,57% com a divulgação de bons resultados operacionais no mês. A maior queda do mês, mais uma vez, foi dentre os fundos de Lajes Corporativas, que tiveram queda média de -6,15%, seguido pelos Fundos de Fundos, que tiveram queda média de -4,33%. Por sua vez, o setor de Títulos Privados, maior componente do IFIX, teve queda de -0,57%, afetado principalmente pelos fundos com carteira majoritariamente indexada à inflação. Os fundos de Títulos privados high yield, entretanto, tiveram desempenho positivo no mês, em reação ao anúncio de que a Forte Securitizadora chegou a um acordo de renegociação com a Gramado Parks, parte devedora de CRLs presentes nas carteiras de vários desses fundos.

Com a queda generalizada do mês, o nível médio de desconto sobre o valor patrimonial dos fundos do IFIX caiu de 0,94x em setembro para 0,92x ao final de outubro. O grupo dos FIIs que negociam atualmente acima do seu valor patrimonial foi reduzido de 33 integrantes para 27, em sua maioria fundos de Galpões Logísticos e fundos de Título Privados. Ainda devido à queda nos preços, o dividend yield médio dos últimos 12 meses dos fundos do IFIX teve alta de 0,3 ponto percentual sobre o mês anterior, passando a 10,5%.

O BBFO11 encerrou o mês de outubro negociando a 0,87x seu valor patrimonial, um desconto 3 centésimos maior que o desconto médio dos Fundos de Fundos, que apresentam relação P/VP média de 0,90x. Já em relação ao dividend yield dos últimos 12 meses, o BBFO11 segue como destaque positivo no segmento, com 11,3%, contra média de 10,0% dos Fundos de Fundos. Para os próximos meses, acreditamos que a tendência de alta do IFIX deve permanecer presente, em especial dentre os fundos de tijolo, que tendem a se beneficiar em maior magnitude com o ciclo de corte das taxas de juros.

P/BV x Dividend yield por segmento

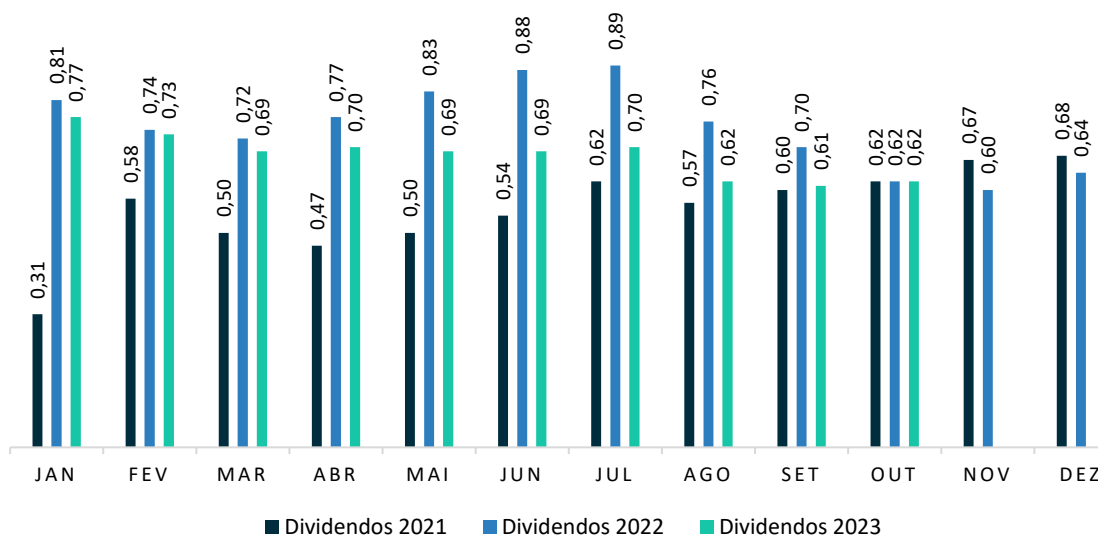


Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financeira

Dividendos

A distribuição de dividendos do BBFO11 referente ao mês de outubro de 2023 foi de R\$ 0,62/cota, valor igual ao do mesmo mês dos últimos dois anos. Com a observação de leituras de inflação maiores nos últimos meses, a distribuição foi impactada positivamente pela leve alta no rendimento médio dos fundos de títulos privados. Continuamos ajustando a estratégia ao cenário à 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 sua 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)