



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Julho/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	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	Despesas	
	R\$3.121.461,49	-R\$146.676,27	
	Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*	
	R\$3.123.042,00	104,98%	
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 julho teve início com um cenário favorável para os ativos brasileiros, impulsionado por fluxos globais positivos, queda acentuada nas taxas de juros de longo prazo, valorização do real e alta da bolsa, com destaque para ações cíclicas domésticas. No entanto, ao longo do mês, o Ibovespa apresentou desempenho negativo, encerrando com queda de aproximadamente 4%, reflexo da decisão dos Estados Unidos de impor tarifas de 50% sobre produtos brasileiros importados. Essa medida representa um novo avanço na política comercial protecionista norte-americana.

O anúncio, realizado em 9 de julho, surpreendeu o mercado brasileiro, dada a repercussão direta sobre as exportações de diversos setores. Apesar do bom desempenho das bolsas internacionais e do aumento do fluxo de capital para mercados emergentes, o Brasil ficou temporariamente à margem desse movimento, em função do contexto tarifário. Até o dia 29 de julho, a saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira somava cerca de R\$ 6 bilhões. Entre as empresas mais impactadas pelas tarifas, destacam-se aquelas dos setores de agronegócio, alimentos e bebidas.

Enquanto o ambiente doméstico se mostra desafiador, o índice S&P registrou alta de 2,3%, renovando suas máximas históricas. Esse desempenho foi sustentado pela expectativa de resultados corporativos resilientes e pela celebração de acordos comerciais entre os Estados Unidos e parceiros estratégicos. O elevado número de exceções às tarifas dificulta a mensuração precisa dos impactos globais sobre o comércio internacional. Nesse contexto, as grandes empresas de tecnologia norte-americanas voltam a ganhar protagonismo, impulsionadas pela crescente demanda por produtos de inteligência artificial e seus efeitos positivos sobre os lucros.

Após cinco meses consecutivos de alta, o IFIX recuou 1,36% em julho, encerrando o mês aos 3.436 pontos. No acumulado do ano, o índice ainda apresenta valorização de 10,27%, desempenho próximo ao do IBOV, que subiu 10,63%. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em PATL11 (9,21%), RBRL11 (6,30%) e FATN11 (5,53%), ao passo que as maiores baixas foram em BLMG11 (-11,41%), TGAR11 (-11,07%) e KORE11 (-11,00%).

Não houve acréscimo ou retirada de ativos neste mês na carteira do BBFO11, apenas alterações de pesos. As mais relevantes foram KNCR11 (de 4% para menos de 2,5%), MCRE11 (de 1,5% para 3%), BTHF (1,6% para 3%), KNHF11 (4% para 5%) e HGBS (3% para 2%). Seguimos com redução de exposição aos fundos de tijolo, no entendimento de enxergarmos menos oportunidades de ganhos no curto prazo. Logística foi reduzido para 8% aproximadamente, com e shoppings de para 9,5%. Em contrapartida, aumentamos a posição nos fundos multiestratégia para 15%.

Dentre os FIIs de papel, obtivemos as informações dos relatórios mensais com base no mês de junho de cada gestor e calculamos a seguinte distribuição para a carteira do BBFO11: 76,82% em IPCA, com uma taxa média +10,28%; 22,47% em CDI, com taxa média +3,73% e 0,71% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, as maiores valorizações do portfólio foram de CVBI11 (1,94%), MCRE11 (1,91%) e HGCR11 (1,57%), enquanto os principais detratores do mês foram TGAR11, HSML11 (-5,98%) e HGBS11 (-5,77%).

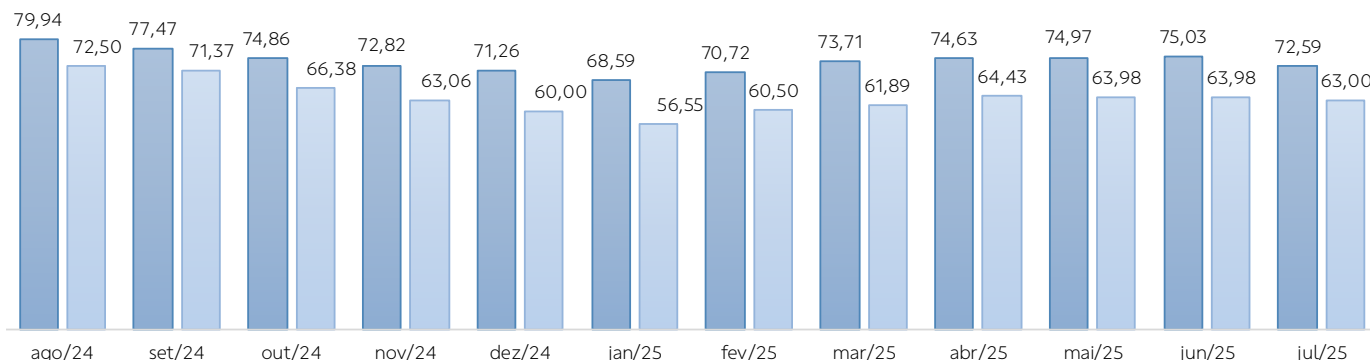
Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em julho foi de R\$ 0,76 por cota, sendo distribuído em 14/08/2025 o valor de R\$ 0,76, correspondendo a 1,05% da cota patrimonial. É o oitavo mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	49,02%	AFHI11	0,99%	AF INVEST REAL ESTATE	97,62%
		CLIN11	4,09%	Clave Capital	91,96%
		CVBI11	5,01%	VBI Real Estate	91,72%
		CYCR11	3,04%	Cy.Capital	92,85%
		HGCR11	4,91%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	98,42%
		KNCR11	2,33%	Kinea Investimentos	103,05%
		KNHY11	2,33%	Kinea Investimentos	103,32%
		KNIP11	7,51%	Kinea Investimentos	96,50%
		MANA11	3,05%	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT	94,77%
		MCCI11	5,68%	Mauá Capital	91,49%
		RBRY11	4,14%	RBR Asset Management	95,35%
		RECR11	3,07%	BRL Trust Investimentos	94,08%
		VCJR11	2,86%	Vectis Gestão de Recursos	86,95%
Shoppings Centers	9,43%	HGBS11	2,18%	Hedge Investments	86,24%
		HSML11	1,74%	Hemisfério Sul Investimentos	76,08%
		VISC11	1,50%	Vinci Partners	83,45%
		XPML11	4,00%	XP Asset Management	88,08%
Lajes Corporativas	12,62%	HGRE11	2,52%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	71,38%
		PVBI11	3,92%	VBI Real Estate	69,06%
		RCRB11	3,14%	Rio Bravo	65,05%
		TVRI11	3,04%	Tivio Capital	88,65%
Incorporações	3,12%	TGAR11	3,12%	TG Core Asset	74,38%
Híbrido	15,34%	BTHF11	3,08%	BTG Pactual Gestora de Recursos	81,79%
		JSAF11	3,98%	Safrá Asset	83,35%
		KNHF11	5,18%	Kinea Investimentos	92,16%
		MCRE11	3,09%	Mauá Capital	83,66%
Galpões e Logísticos	7,95%	BTLG11	1,52%	BTG Pactual Gestora de Recursos	95,46%
		LVBI11	3,92%	VBI Real Estate	86,88%
		VILG11	0,98%	Vinci Partners	72,91%
		XPLG11	1,54%	XP Asset Management	92,64%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 14,73% no mês de julho, 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 26,5%.



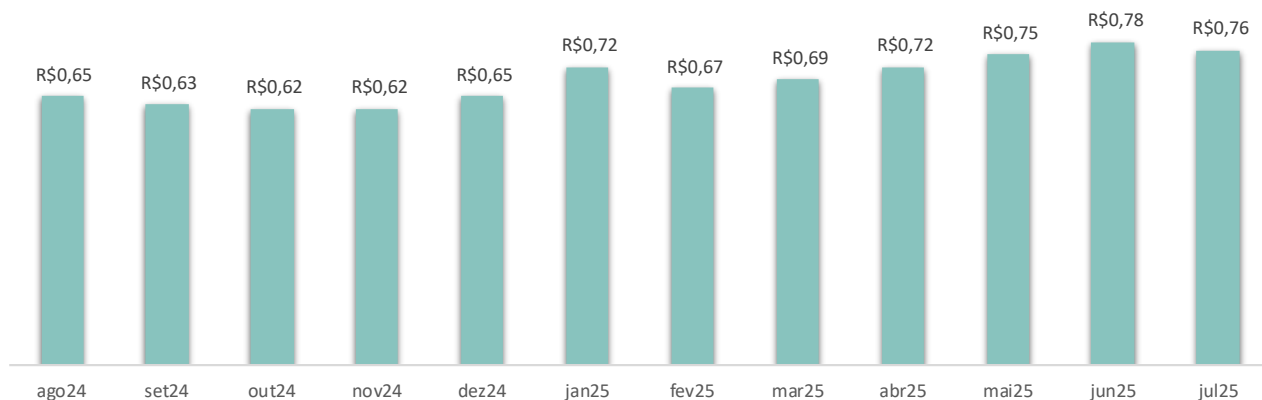
Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,26/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,38% a.a.

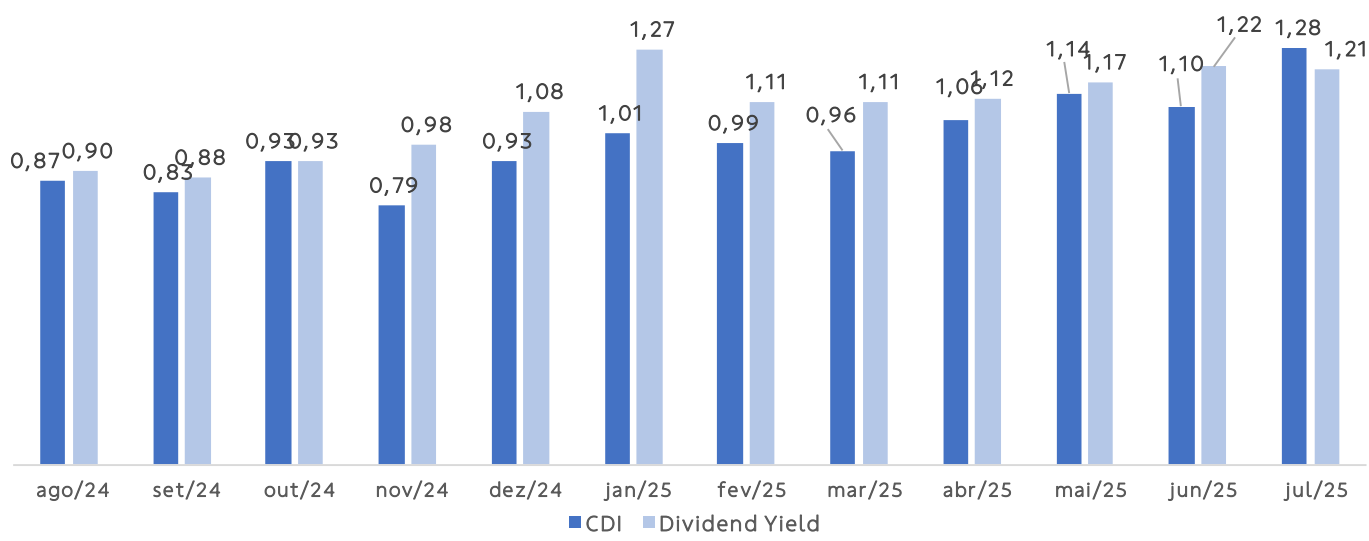
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de julho o dividend yield do fundo foi de 1,21% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 15,53% 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)	fev2025	mar2025	abr2025	mai2025	jun2025	jul2025
Receitas	2,84	2,91	3,11	3,25	3,12	3,21
Despesas	-0,16	-0,16	-0,14	-0,17	-0,15	-0,16
Taxa de Administração	-0,08	-0,07	-0,07	-0,08	-0,10	-0,09
Outras Despesas	-0,09	-0,10	-0,08	-0,08	-0,05	-0,07
Outras Receitas	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Resultado Líquido	2,68	2,74	2,97	3,08	2,97	3,04
Distribuição	2,68	2,76	2,88	3,00	3,12	3,04
Resultado por cota (R\$)	0,67	0,69	0,74	0,77	0,74	0,76
Distribuição por cota (R\$)	0,67	0,69	0,72	0,75	0,78	0,76

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)



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.

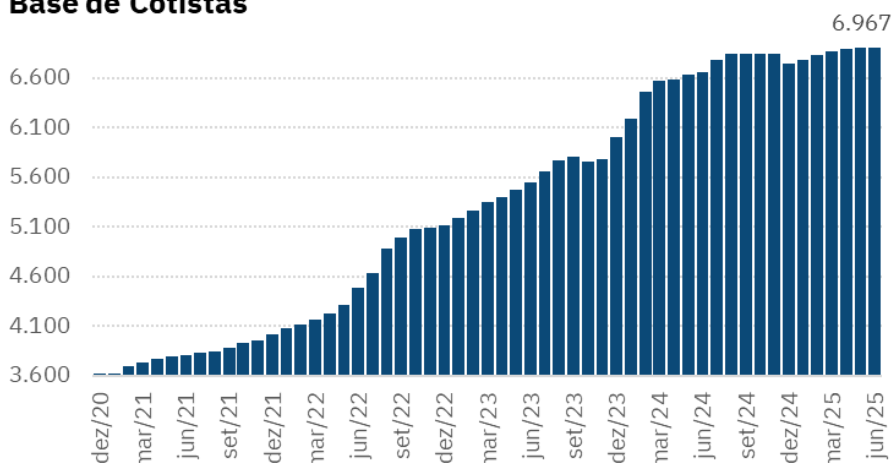
Potencial Ganho de Capital



Fonte: Eleven Financial Research

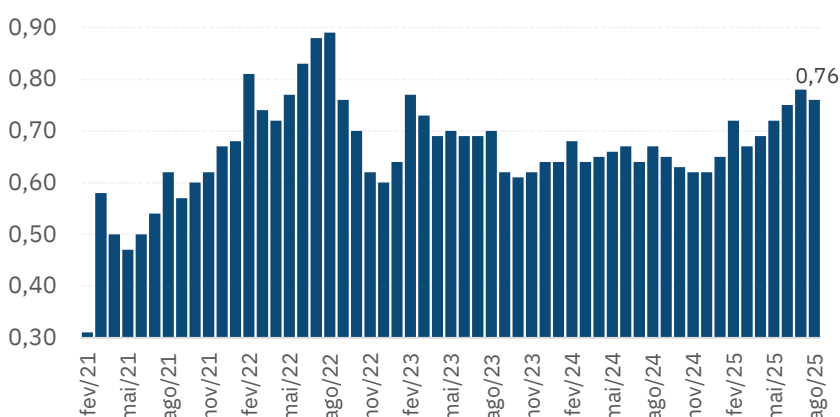
A seguir, apresentamos a evolução da base de cotistas, evidenciando o crescimento contínuo no número de investidores e o aumento do interesse pelo fundo no mercado secundário.

Base de Cotistas



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..

Rendimentos Distribuídos por Cota (R\$)



Fonte: Economática, Eleven Research

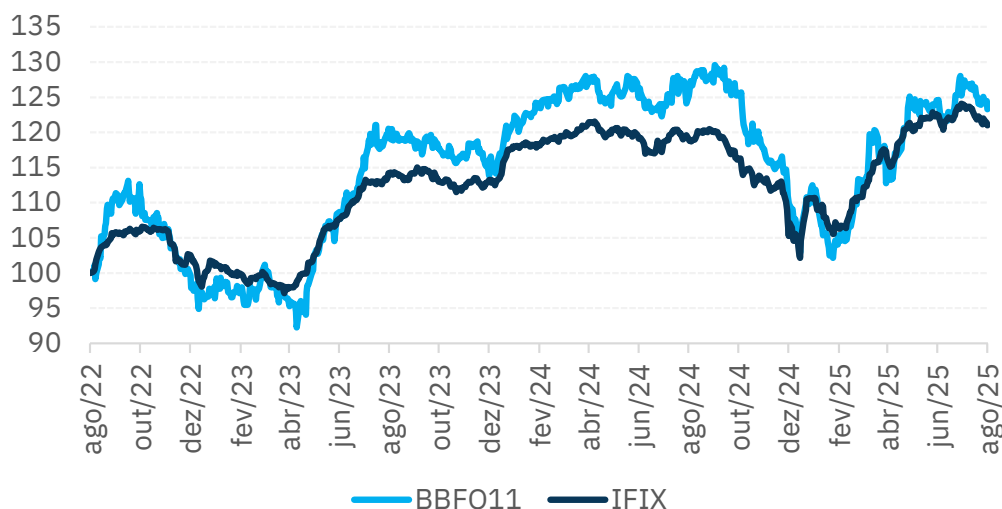
Na tabela a seguir, detalhamos a composição da carteira do BBFO11 por segmento, exposição e relação Preço sobre Valor Patrimonial (P/VP). O objetivo é evidenciar que, ao adquirir cotas do BBFO11 no mercado secundário, o investidor está comprando indiretamente toda a carteira do BBFO11 com um desconto médio ponderado de 12%, ou seja, a um P/VP de 0,88x. 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%	0,94x
Shoppings	12,5%	0,82x
Multiestratégia	12,1%	0,86x
Logística	10,0%	0,87x
Escritórios	9,0%	0,67x
Híbrido	3,1%	0,78x
Varejo	3,0%	0,90x
Total		Média Ponderada
100,0%		0,88x

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.

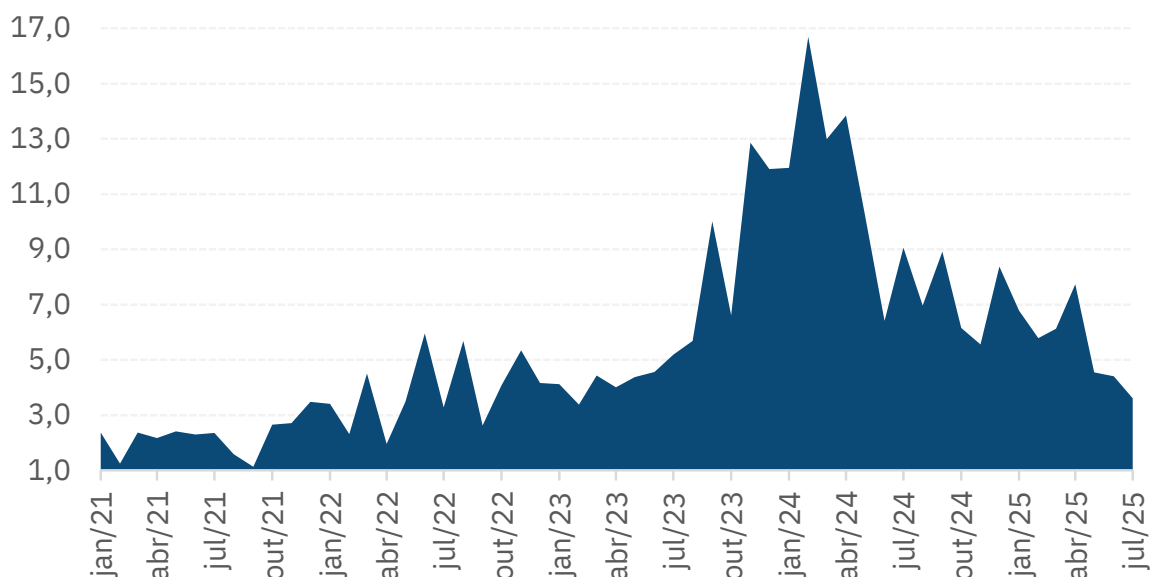
Retorno Total



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

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