



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Agosto/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$291.866.658,78	6.924	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,73	1,16%	2.988	R\$4.542.164,73
	Rendimentos Recebidos	Despesas	
	R\$3.104.329,55	-R\$163.827,52	
	Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*	
	R\$2.922.847,00	99,40%	
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 agosto, o mercado financeiro apresentou forte volatilidade, influenciado por fatores internos e externos. O Ibovespa teve desempenho misto ao longo do mês, com quedas significativas no setor bancário devido ao impasse comercial entre Brasil e Estados Unidos e à polêmica envolvendo a Lei Magnitsky. No entanto, o índice encerrou o mês com alta de 6,28%, atingindo a marca de 141.422 pontos, impulsionado por ações de peso como Vale, bancos, construtoras e algumas empresas ligadas ao consumo.

No Brasil, além da tensão comercial com os EUA, o cenário político e econômico também influenciou os mercados. O indiciamento do ex-presidente Jair Bolsonaro e seu filho Eduardo gerou instabilidade e a expectativa de corte na Selic também sustentou o otimismo no mercado doméstico, apesar da cautela dos investidores estrangeiros.

No cenário internacional, os mercados globais reagiram ao discurso de Jerome Powell no simpósio de Jackson Hole, que sinalizou a possibilidade de cortes na taxa de juros dos EUA. A expectativa de juros mais baixos aumentou o apetite por risco, favorecendo mercados emergentes como o Brasil. Ainda assim, tensões geopolíticas, como a guerra na Ucrânia e as críticas de Trump ao FED, mantiveram os mercados cautelosos.

No mês, o IFIX se valorizou 1,16%, acumulando 11,55% em 2025. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em TRBL11 (17,24%), PATL11 (6,54%) e AJFI11 (6,50%), ao passo que as maiores baixas foram em CACR11 (-14,53%), DEVA11 (-13,74%) e BLMG11 (-11,41%).

Não houve acréscimo ou retirada de ativos neste mês na carteira do BBFO11, apenas alterações de pesos. As mais relevantes foram RECR11 (de 3% para 2,5%), MCRE11 (de 3% para quase 4%) e KNHF11 (5% para 6%). Estamos reduzindo a exposição aos fundos com P/VP próximo de 1. Em contrapartida, aumentamos a posição nos fundos mais descontados, que possuem boas perspectivas de ganhos de capital no curto prazo.

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: 82,88% em IPCA, com uma taxa média +10,48%; 16,31% em CDI, com taxa média +3,70% e 0,80% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, as maiores valorizações do portfólio foram de HSML11 (5,15%), TGAR11 (4,20%) e HGBS11 (3,60%), enquanto os principais detratores do mês foram VCJR11 (-0,82%), CYCR11 (-0,70%) e HGCR11 (-0,62%).

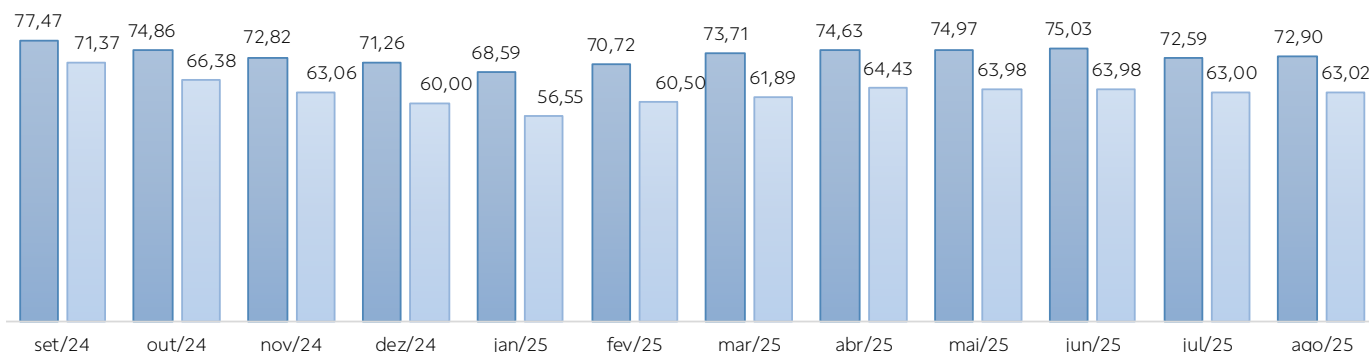
Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em agosto foi de R\$ 0,73 por cota, sendo distribuído em 12/09/2025 o valor de R\$ 0,73, correspondendo a 1% da cota patrimonial. É o nono mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	48,83%	AFHI11	1,00%	AF INVEST REAL ESTATE	98,43%
		CLIN11	4,18%	Clave Capital	91,58%
		CVBI11	5,02%	VBI Real Estate	91,25%
		CYCR11	3,09%	Cy.Capital	92,31%
		HGCR11	4,75%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	95,50%
		KNCR11	1,94%	Kinea Investimentos	103,62%
		KNHY11	2,33%	Kinea Investimentos	103,32%
		KNIP11	7,52%	Kinea Investimentos	95,31%
		MANA11	3,07%	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT	93,77%
		MCCI11	6,03%	Mauá Capital	92,81%
		RBRY11	4,14%	RBR Asset Management	95,26%
		RECR11	2,61%	BRL Trust Investimentos	92,19%
		VCJR11	3,16%	Vectis Gestão de Recursos	84,84%
Shoppings Centers	8,68%	HGBS11	2,18%	Hedge Investments	88,72%
		HSML11	1,51%	Hemisfério Sul Investimentos	79,73%
		VISC11	1,47%	Vinci Partners	84,45%
		XPML11	3,51%	XP Asset Management	90,49%
Lajes Corporativas	13,01%	HGRE11	2,56%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	72,75%
		PVBI11	4,00%	VBI Real Estate	70,75%
		RCRB11	3,34%	Rio Bravo	66,66%
		TVRI11	3,12%	Tivio Capital	89,05%
Incorporações	3,20%	TGAR11	3,20%	TG Core Asset	76,96%
Híbrido	17,16%	BTHF11	3,12%	BTG Pactual Gestora de Recursos	82,34%
		JSAF11	4,14%	Safrá Asset	83,24%
		KNHF11	6,08%	Kinea Investimentos	91,91%
		MCRE11	3,82%	Mauá Capital	84,44%
Galpões e Logísticos	7,62%	BTLG11	1,27%	BTG Pactual Gestora de Recursos	96,28%
		LVBI11	3,98%	VBI Real Estate	87,26%
		VILG11	0,98%	Vinci Partners	74,50%
		XPLG11	1,39%	XP Asset Management	93,45%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 13,55% no mês de agosto, 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 24,67%



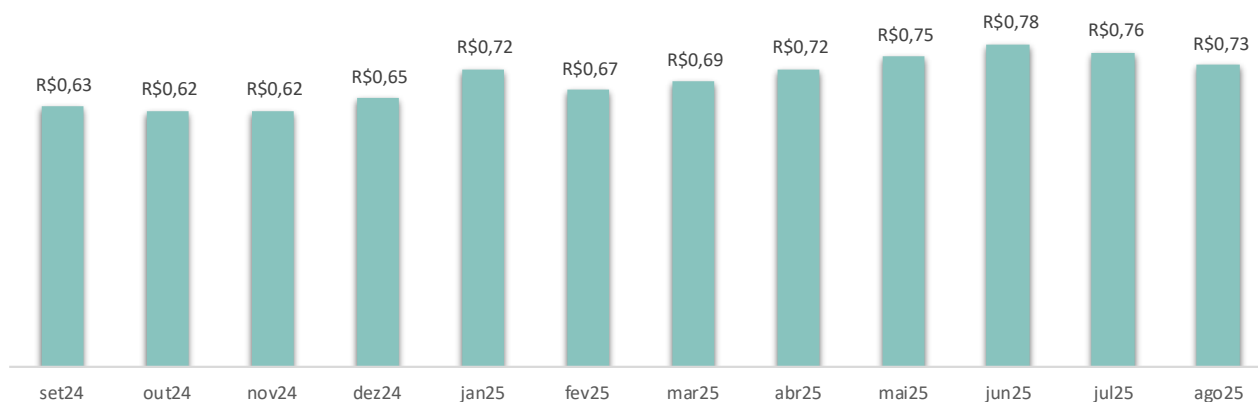
Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,44/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,58% a.a

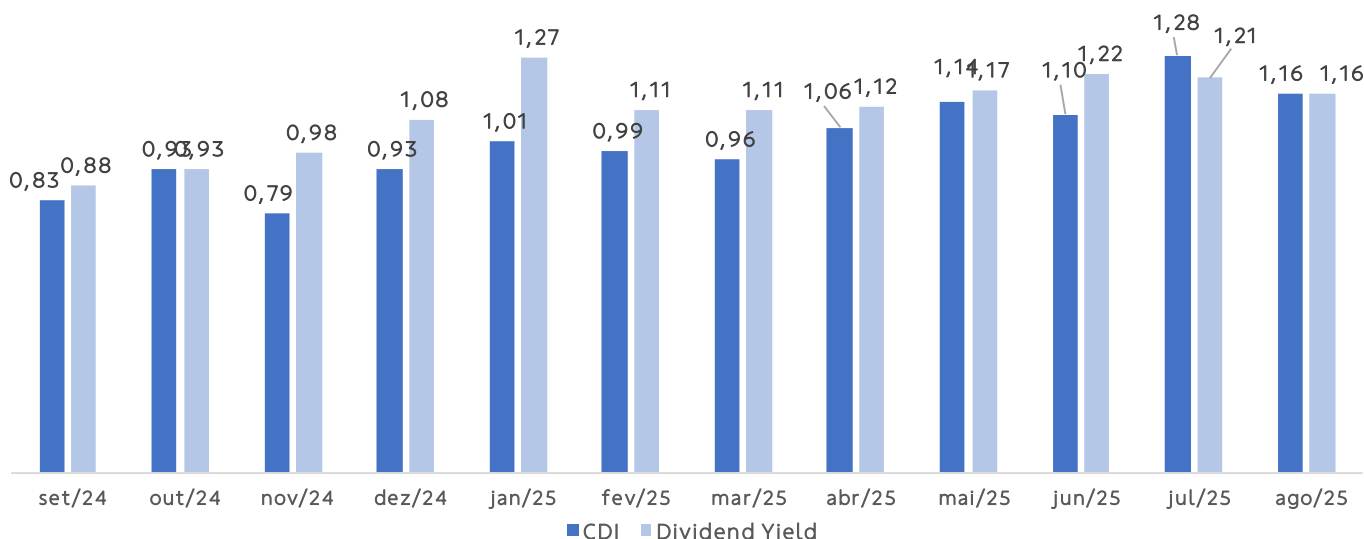
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de agosto o dividend yield do fundo foi de 1,16% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 14,84% 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)	mar2025	abr2025	mai2025	jun2025	jul2025	ago2025
Receitas	2,91	3,11	3,25	3,12	3,21	3,10
Despesas	-0,16	-0,14	-0,17	-0,15	-0,16	-0,16
Taxa de Administração	-0,07	-0,07	-0,08	-0,10	-0,09	-0,11
Outras Despesas	-0,10	-0,08	-0,08	-0,05	-0,07	-0,06
Outras Receitas	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Resultado Líquido	2,74	2,97	3,08	2,97	3,04	2,94
Distribuição	2,76	2,88	3,00	3,12	3,04	2,92
Resultado por cota (R\$)	0,69	0,74	0,77	0,74	0,76	0,73
Distribuição por cota (R\$)	0,69	0,72	0,75	0,78	0,76	0,73

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

Na tabela abaixo, apresentamos um levantamento comparativo entre os principais Fundos de Fundos (FoFs) do mercado, destacando suas respectivas taxas. O objetivo é evidenciar que o BBFO11 se posiciona entre os veículos com menor custo para o cotista, refletindo-se em uma estrutura de despesas recorrentes mais enxuta. Mesmo adotando uma gestão ativa, o fundo não cobra taxa de performance, característica rara nesse segmento. Além disso, o BBFO11 é o único FoF que conta com uma consultoria imobiliária independente, responsável por apoiar tecnicamente o gestor nas decisões de alocação em Fundos Imobiliários. Importante ressaltar que o custo dessa consultoria é abatido da taxa de administração já prevista, sem representar um encargo adicional aos investidores

Fundo	Consultor Imobiliário	Taxa de Administração	Taxa de Gestão	Taxa de Escrituração	Taxa Total a.a.	Taxa de Performance
Fundo 1	-	0,20%	0,80%	0,05%	1,05%	20% sobre o IPCA+ Yield IMA-B 5
Fundo 2	-	0,15%	0,35%	Inclusa	0,50%	20% sobre o IFIX
Fundo 3	-	0,20%	0,60%	Inclusa	0,80%	20% sobre o IFIX
Fundo 4	-	0,60%	Inclusa	Inclusa	0,60%	20% sobre o IFIX
Fundo 5	-	0,70%	Inclusa	0,10%	0,80%	20% sobre o IFIX
Fundo 6	-	0,78%	Inclusa	Inclusa	0,78%	20% sobre o IFIX
Fundo 7	-	0,92%	Inclusa	Inclusa	0,92%	20% sobre o IFIX
Fundo 8	-	1,00%	Inclusa	Inclusa	1,00%	20% sobre o IFIX
Fundo 9	-	0,78%	Inclusa	Inclusa	0,78%	10% sobre o IFIX
BBFO11	Eleven Research	0,08%	0,42%	0,01%	0,51%	-
Fundo 10	-	0,60%	Inclusa	0,05%	0,65%	-

Fonte: Eleven 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)



Fonte: Economática, Eleven Research

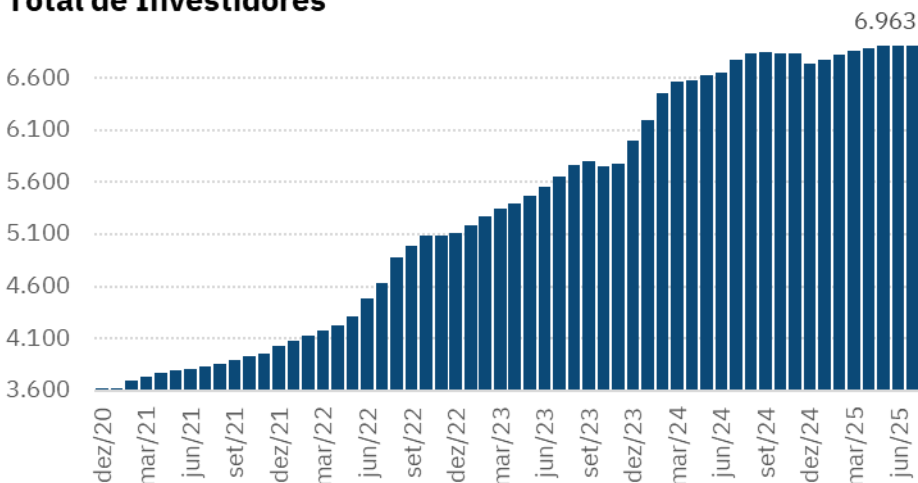
Complementando o gráfico anterior, buscamos demonstrar ao investidor que, ao adquirir hoje uma cota do BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, existe um potencial de ganho de capital caso o fundo volte a ser negociado próximo à paridade com esse valor. Esta análise considera exclusivamente 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



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

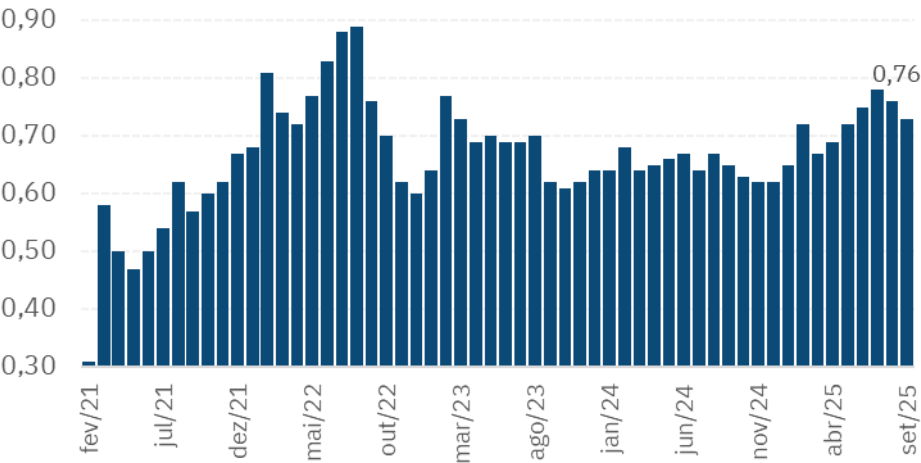
Total de Investidores



Fonte: Economática, Eleven Research

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

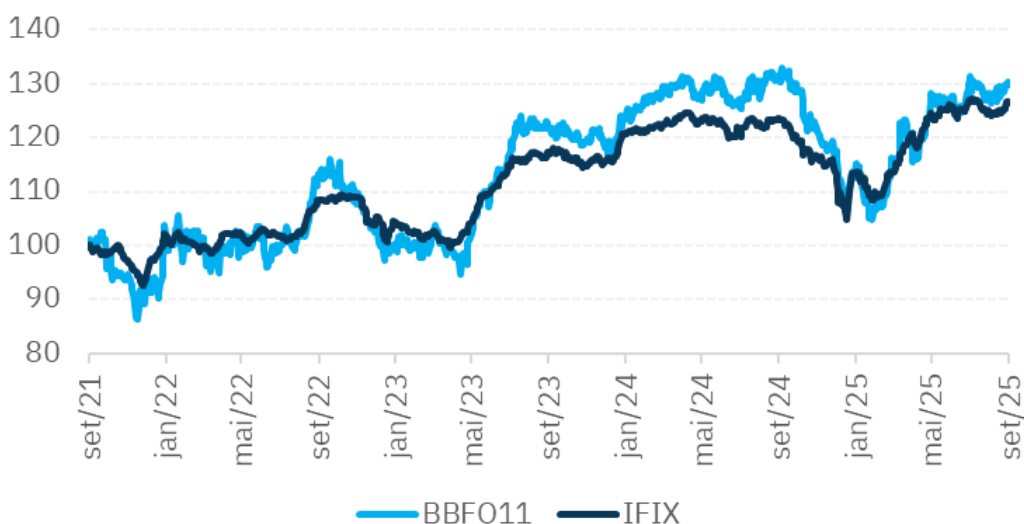
Na tabela a seguir, detalhamos a composição da carteira do BBFO11 por segmento, exposição e relação Preço sobre Valor Patrimonial (P/VP). O objetivo é evidenciar que, ao adquirir cotas do BBFO11 no mercado secundário, o investidor está comprando indiretamente toda a carteira do BBFO11 com um desconto 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	47,7%	0,94x
Multiestratégia	19,2%	0,87x
Shoppings	9,4%	0,86x
Escritórios	9,4%	0,68x
Logística	8,0%	0,88x
Híbrido	3,2%	0,74x
Varejo	3,1%	0,88x
Total	100,0%	Média Ponderada 0,88x

Fonte: Economática, Eleven Research

O gráfico a seguir apresenta o retorno total do BBFO11 em comparação ao IFIX, índice de referência dos Fundos Imobiliários nos últimos 4 anos. 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.

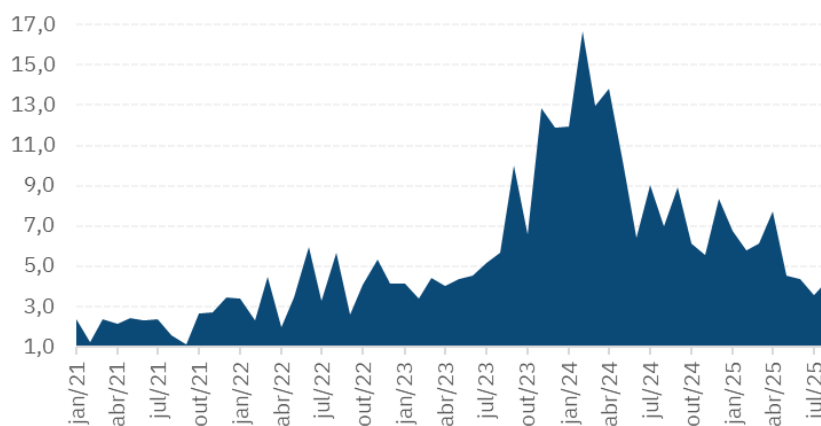
Retorno Total - 4 Anos



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)