



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Setembro/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$298.428.428,78	6.931	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,73	1,16%	7.827	R\$7.250.126,18
	Rendimentos Recebidos	Despesas	
	R\$3.063.764,29	-R\$142.483,44	
	Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*	
	R\$2.922.847,00	100,05%	
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

Setembro contrariou a sazonalidade e trouxe novo fôlego às bolsas globais, em um ambiente internacional favorável, marcado pelo dólar mais fraco e maior apetite por risco. Esse contexto impulsionou o Ibovespa e os principais índices internacionais. O Federal Reserve reduziu a taxa de juros americana em 25 pontos-base, o que reprecificou prêmios de risco e beneficiou especialmente os setores de tecnologia e comunicação. O cenário externo contribuiu para a valorização dos ativos brasileiros, reforçado por uma temporada de balanços do segundo trimestre que evidenciou a resiliência das empresas nacionais, capazes de superar as estimativas mesmo diante de juros elevados, fortalecendo a confiança dos investidores.

Apesar do otimismo predominante, o mercado enfrentou momentos de volatilidade, influenciados por acontecimentos políticos e geopolíticos, tanto no Brasil quanto no exterior. Episódios como o anúncio de novas tarifas pelos Estados Unidos, decisões judiciais e debates fiscais trouxeram pressão sobre o Ibovespa e o câmbio, mas o índice conseguiu se recuperar, sustentado pelo ambiente global positivo. No campo macroeconômico, o período apresentou sinais de desaceleração da atividade, com a produção industrial e o setor de serviços crescendo abaixo do esperado, e as vendas no varejo registrando queda. Por outro lado, o mercado de trabalho manteve-se resiliente, com a taxa de desemprego atingindo níveis historicamente baixos.

Nesse contexto, o S&P 500 avançou 3,5% no mês, o Nasdaq subiu 5,6%, e o MSCI ACWI teve alta próxima de 3,50%. No Brasil, o Ibovespa registrou valorização de 3,40% no mês, o melhor setembro desde 2019, acumulando alta superior a 20% em 2025. Esse movimento refletiu a entrada de capital estrangeiro, o carry atrativo e a expectativa de novos cortes de juros pelo Fed. Entre os índices setoriais, IFNC, ICON, IEE/IEEX e IMOB tiveram desempenho positivo, com destaque para o índice imobiliário (IMOB) que manteve o rali ao longo do ano.

No mês, o IFIX se valorizou 3,25%, acumulando 15,18% em 2025. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em AIEC11 (12,94%), HSLG11 (12,55%) e HGRE11 (9,77%), ao passo que as maiores baixas foram em CACR11 (-6,95%), DEVA11 (-4,77%) e RCRB11 (-2,13%).

Não houve acréscimo ou retirada de ativos neste mês na carteira do BBFO11, apenas alterações de pesos. As mais relevantes foram RECR11 (de 2,6% para 2,4%), MCRE11 (de 3,8% para mais de 4%), XPLG11 (de 1,4% para 1,2%), BTLG11 (de 1,3% para 1,1%) e KNHF11 (6% para 6,3%). 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 agosto de cada gestor e calculamos a seguinte distribuição para a carteira do BBFO11: 76,90% em IPCA, com uma taxa média de +10,47%; 22,08% em CDI, com taxa média de +3,75% e 1,02% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, as maiores valorizações do portfólio foram de HGRE11, HGBS11 (7,81%) e VISC11 (6,96%), enquanto os principais detratores do mês foram RCRB11, RECR11 (-0,47%) e CLIN11 (-0,24%).

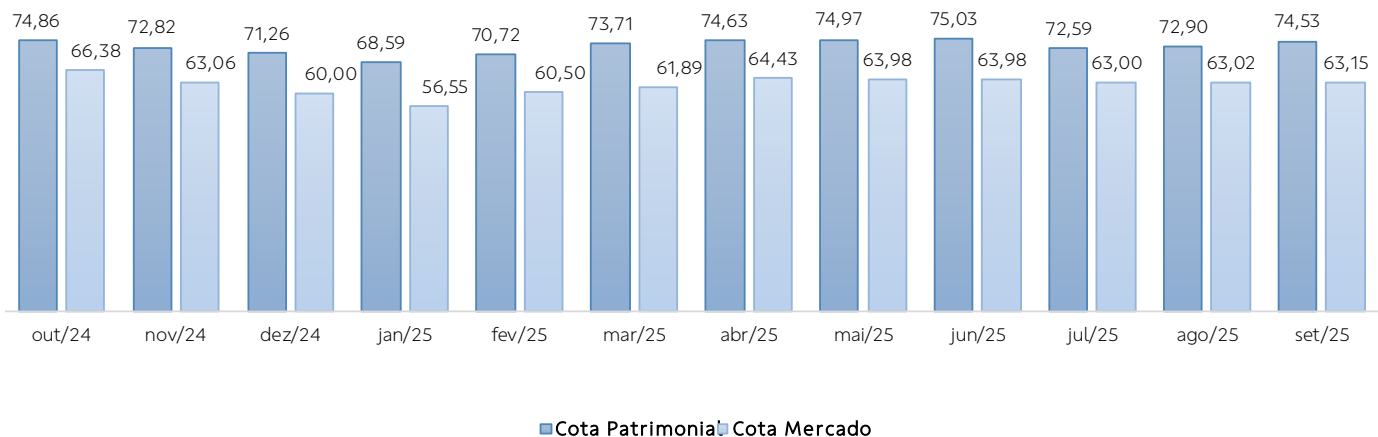
Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em setembro foi de R\$ 0,73 por cota, sendo distribuído em 14/10/2025 o valor de R\$ 0,73, correspondendo a 0,98% da cota patrimonial. É o décimo mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	49,67%	AFHI11	1,00%	AF INVEST REAL ESTATE	99,72%
		CLIN11	4,05%	Clave Capital	90,50%
		CYCR11	3,06%	Cy.Capital	93,15%
		HGCR11	4,77%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	98,33%
		KNCR11	1,86%	Kinea Investimentos	103,07%
		KNHY11	3,49%	Kinea Investimentos	103,23%
		KNIP11	7,36%	Kinea Investimentos	103,32%
		MANA11	3,11%	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT	96,45%
		MCCI11	6,33%	Mauá Capital	97,57%
		PCIP11	4,82%	VBI Real Estate	90,33%
		RBRY11	4,18%	RBR Asset Management	96,72%
		RECR11	2,41%	BRL Trust Investimentos	91,07%
		VCJR11	3,22%	Vectis Gestão de Recursos	84,56%
Shoppings Centers	8,63%	HGBS11	2,27%	Hedge Investments	93,98%
		HSML11	1,43%	Hemisfério Sul Investimentos	83,05%
		VISC11	1,53%	Vinci Partners	89,76%
		XPML11	3,39%	XP Asset Management	96,85%
Lajes Corporativas	13,16%	HGRE11	2,73%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	79,21%
		PVBI11	4,02%	VBI Real Estate	72,37%
		RCRB11	3,27%	Rio Bravo	0,17%
		TVRI11	3,15%	Tivio Capital	90,71%
Incorporações	3,24%	TGAR11	3,24%	TG Core Asset	78,40%
Híbrido	17,81%	BTHF11	3,28%	BTG Pactual Gestora de Recursos	86,69%
		JSAF11	4,17%	Safrá Asset	84,94%
		KNHF11	6,32%	Kinea Investimentos	95,33%
		MCRE11	4,03%	Mauá Capital	86,97%
Galpões e Logísticos	7,50%	BTLG11	1,12%	BTG Pactual Gestora de Recursos	100,33%
		LVBI11	4,13%	VBI Real Estate	92,39%
		VILG11	1,02%	Vinci Partners	78,74%
		XPLG11	1,22%	XP Asset Management	95,28%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 15,27% no mês de setembro, 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 24,5%

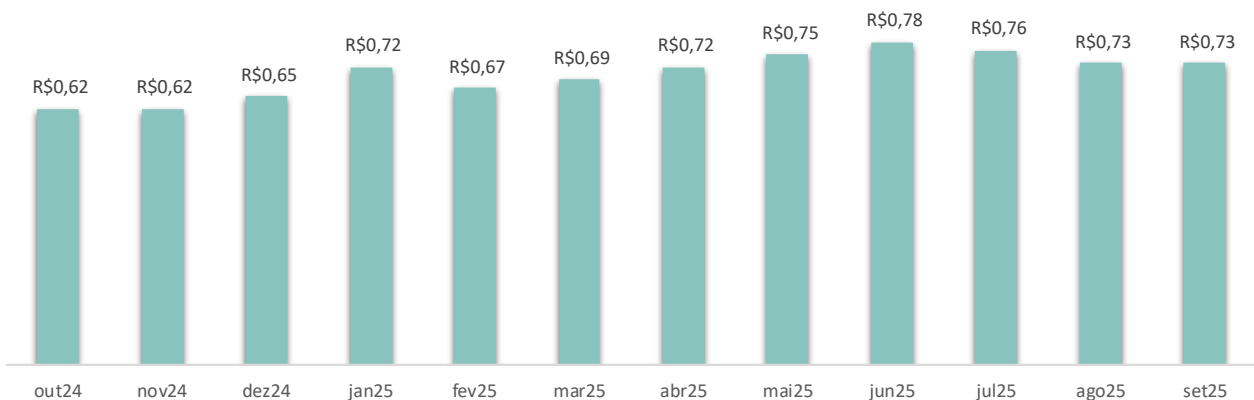


Fonte: BB Asset

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,52/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,43% a.a.

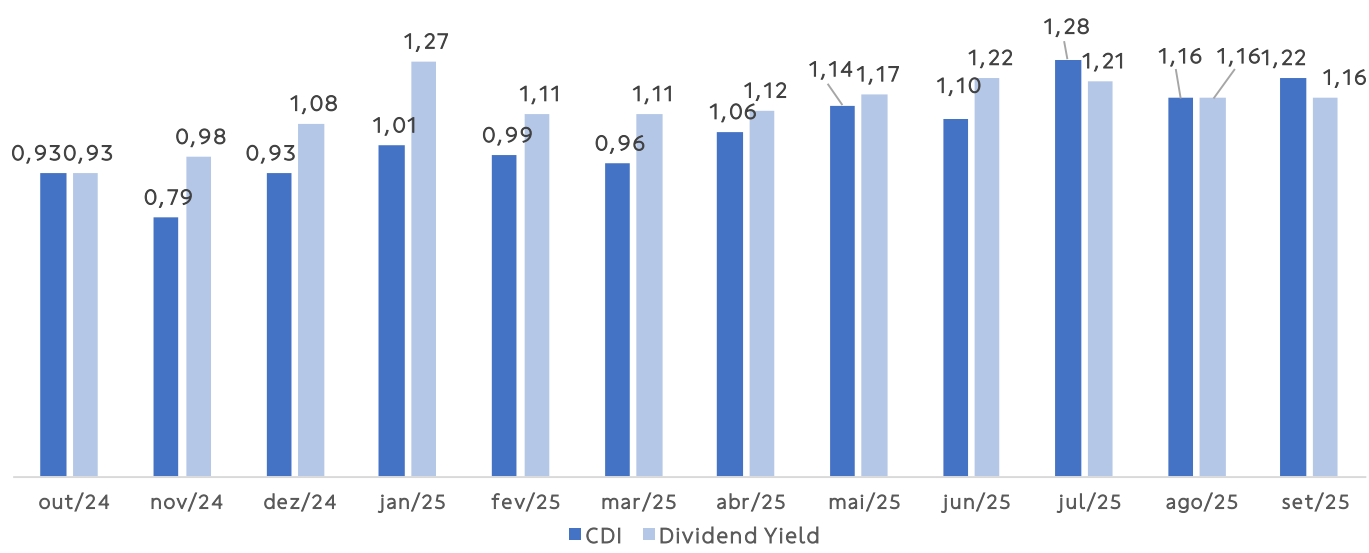
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de setembro 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)	abr2025	mai2025	jun2025	jul2025	ago2025	set2025
Receitas	3,11	3,25	3,12	3,21	3,10	3,06
Despesas	-0,14	-0,17	-0,15	-0,16	-0,16	-0,14
Taxa de Administração	-0,07	-0,08	-0,10	-0,09	-0,11	-0,10
Outras Despesas	-0,08	-0,08	-0,05	-0,07	-0,06	-0,05
Outras Receitas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Resultado Líquido	2,97	3,08	2,97	3,04	2,94	2,92
Distribuição	2,88	3,00	3,12	3,04	2,92	2,92
Resultado por cota (R\$)	0,74	0,77	0,74	0,76	0,73	0,73
Distribuição por cota (R\$)	0,72	0,75	0,78	0,76	0,73	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.

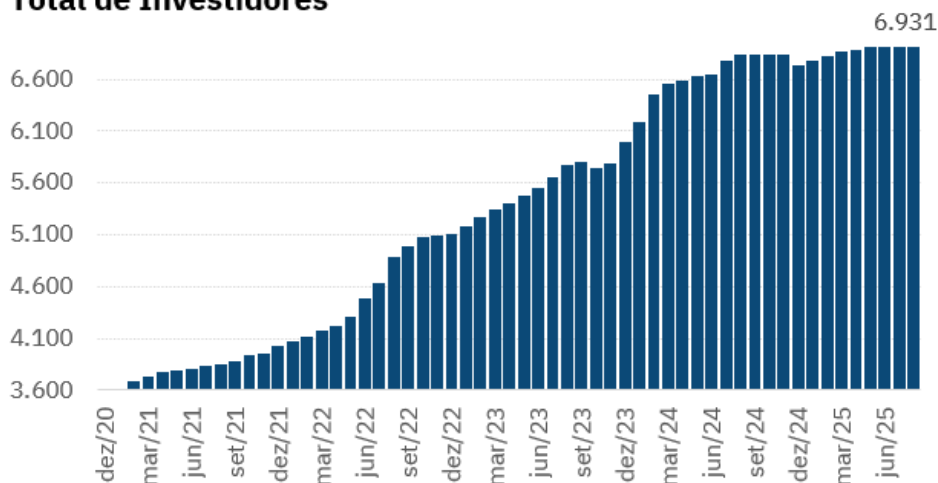
Potencial Ganho de Capital



Fonte: Eleven Financial Research

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.

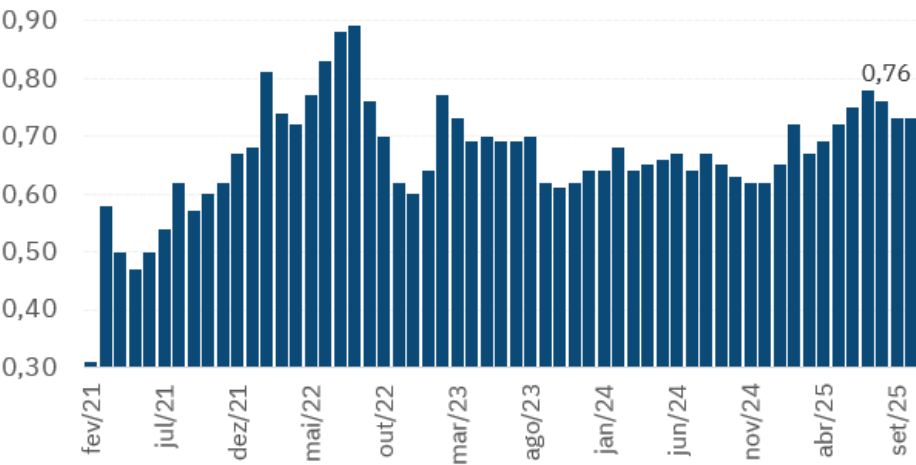
Total de Investidores



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

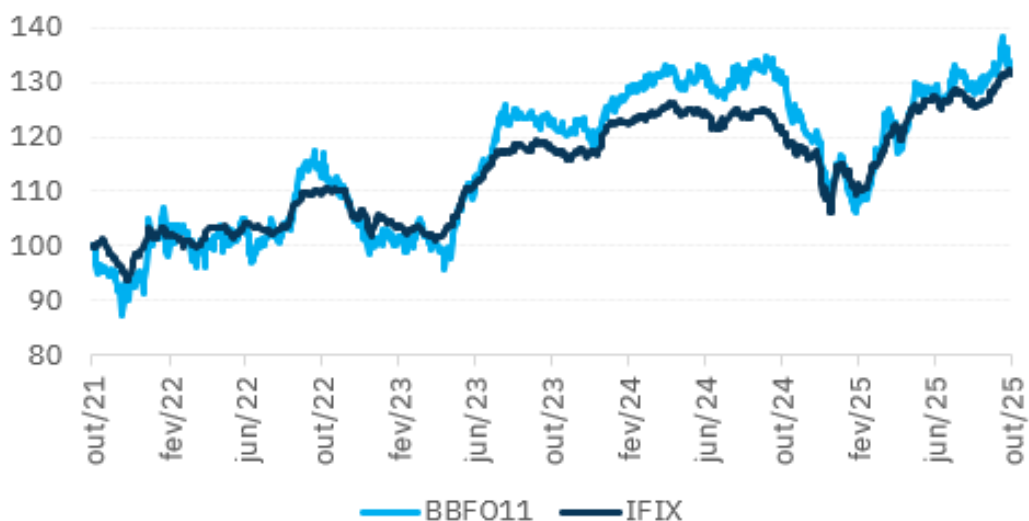
Na tabela a seguir, detalhamos a composição da carteira do BBFO11 por segmento, exposição e relação Preço sobre Valor Patrimonial (P/VP). O objetivo é evidenciar que, ao adquirir cotas do BBFO11 no mercado secundário, o investidor está comprando indiretamente toda a carteira do BBFO11 com um desconto 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.

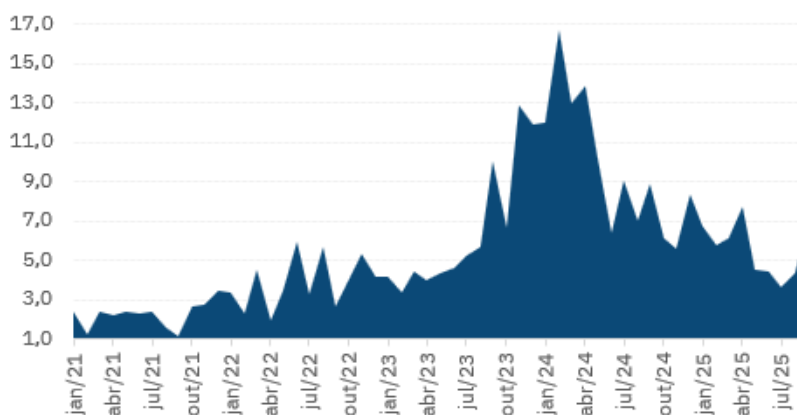
Retorno Total - 4 Anos



Fonte: Economática, 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: Economática, 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)