



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Outubro/2025

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$294.053.567,62	6.930	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,70	1,12%	6.732	R\$4.954.275,24
	Rendimentos Recebidos	Despesas	
	R\$2.957.685,16	-R\$156.309,95	
	Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*	
	R\$2.802.730,00	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

Em outubro de 2025, o Ibovespa manteve sua trajetória de valorização, encerrando o mês com alta de 2,26%, atingindo o patamar histórico de 149.540 pontos. O desempenho foi impulsionado por balanços corporativos positivos, especialmente da Vale e pela expectativa de queda nos juros futuros. Entre os índices setoriais, o IMOB recuou 1,44%, apesar de acumular mais de 64% de valorização no ano. Já o IFNC teve desempenho ligeiramente positivo, refletindo a força dos bancos, com destaque para o Itaú, que ultrapassou a Petrobras como empresa mais valiosa da B3. O IEEX e o ICON também avançaram, beneficiados pela perspectiva de estabilidade na Selic e melhora no ambiente macroeconômico.

VALE3 foi um dos destaques do mês, com alta de 13,3%, após divulgar lucro de R\$ 2,68 bilhões no terceiro trimestre, impulsionado por maiores vendas e preços do minério de ferro. Em contrapartida, PETR4 recuou 5,4%, pressionada pela volatilidade do petróleo e incertezas sobre sua política de dividendos. Entre as maiores altas do mês, lideraram USIM5 com +34%, CSNA3 com +19,5% e GOAU4 com +16,5%, beneficiadas pela valorização do minério e expectativas de medidas antidumping. Já as maiores quedas foram BRAV3 com -17,9%, HAPV3 com -12,7% e MGLU3 com -11,8%, afetadas por questões operacionais e macroeconômicas desfavoráveis.

No cenário econômico doméstico, o destaque foi a taxa de desemprego em 5,6%, o menor nível da série histórica desde 2012, o que reforçou o otimismo com a atividade econômica. A inflação projetada para 2025 foi revista para 4,55%, perto do teto da meta do Banco Central, mas ainda bem acima do centro de 3%. O dólar encerrou o mês em leve alta de 1,08%, cotado a R\$ 5,38, refletindo cautela com os juros nos EUA e o cenário fiscal doméstico. A temporada de balanços e o encontro entre os presidentes Lula e Trump, com discussões sobre tarifas comerciais, também influenciaram positivamente o humor do mercado.

No cenário internacional, diversos eventos influenciaram o desempenho do Ibovespa em outubro de 2025. O destaque foi o acordo comercial entre EUA e China, firmado após encontro entre Donald Trump e Xi Jinping na Coreia do Sul. O pacto envolveu redução de tarifas sobre produtos chineses e compromissos de Pequim com a compra de soja americana e liberação temporária de exportações de minerais estratégicos, o que trouxe alívio às tensões comerciais e impulsionou o apetite ao risco nos mercados emergentes. Além disso, o FED cortou os juros para a faixa de 3,75% a 4,00% ao ano, reforçando a perspectiva de afrouxamento monetário global e favorecendo ativos de países como o Brasil.

Outro fator relevante foi o início de um shutdown nos Estados Unidos, causado pela falta de acordo no Congresso sobre o orçamento federal. A paralisação gerou preocupações sobre o crescimento do PIB americano e afetou a divulgação de indicadores econômicos, como o relatório de empregos, aumentando a volatilidade nos mercados. Por outro lado, os resultados trimestrais positivos de gigantes como Apple e Amazon ajudaram a sustentar o otimismo em Wall Street, com reflexos diretos no Ibovespa, que se beneficiou da melhora no sentimento global. Esses fatores externos, combinados com os dados domésticos positivos, consolidaram o bom desempenho da bolsa brasileira no mês.

No mês, o IFIX se valorizou 0,12%, acumulando 15,32% em 2025. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em GZIT11 (9,42%), CPSH11 (6,22%) e CACR11 (4,75%), ao passo que as maiores baixas foram em URPR11 (-10,91%), HABT11 (-6,77%) e BRGR11 (-5,59%).

Não houve acréscimo ou retirada de ativos neste mês na carteira do BBFO11, apenas alterações de pesos. As mais relevantes foram XPML11 (de 1,4% para 1,1%), MCRE11 (de 4% para 4,6%) e KNHF11 (6,3% para 6,7%). 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 setembro de cada gestor e calculamos a seguinte distribuição para a carteira do BBFO11: 77,53% em IPCA, com uma taxa média de +10,26%; 21,50% em CDI, com taxa média de +3,84% e 0,97% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, as maiores valorizações do portfólio foram de VILG11 (3,09%), KNCR11 (2,17%) e AFHI11 (2,07%), enquanto os principais detratores do mês foram PVBI11 (-4,81%), HGRE11 (-4,67%) e VISC11 (-3,34%).

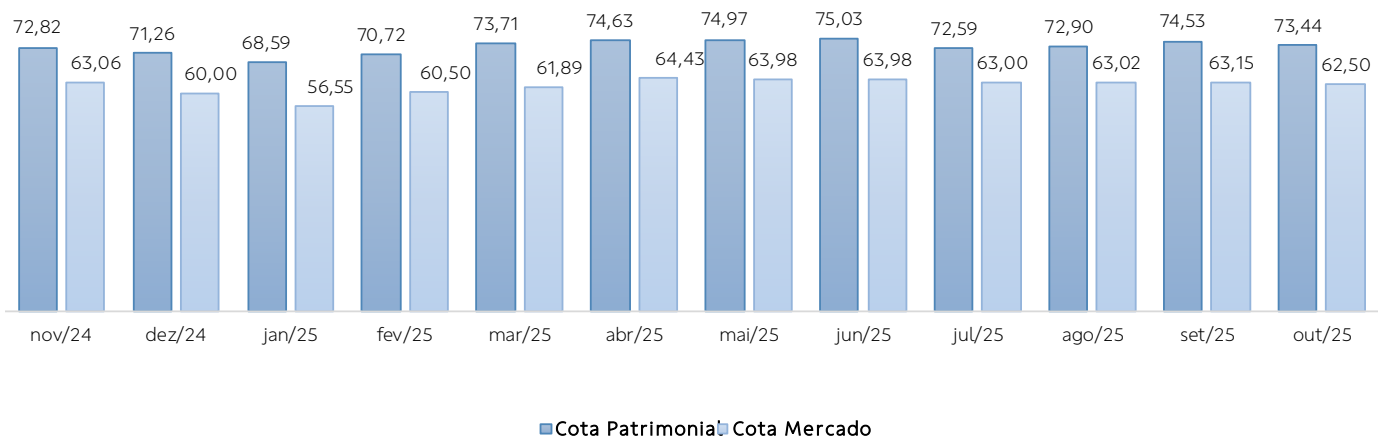
Por fim, o rendimento declarado do fundo apurado em outubro foi de R\$ 0,699 por cota, sendo distribuído em 14/11/2025 o valor de R\$ 0,70, correspondendo a 0,95% da cota patrimonial. É o décimo primeiro mês consecutivo que o fundo distribui acima de 0,90% da cota patrimonial.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	49,50%	AFHI11	0,92%	AF INVEST REAL ESTATE	100,57%
		CLIN11	4,24%	Clave Capital	89,31%
		CYCR11	3,05%	Cy.Capital	91,78%
		HGCR11	4,83%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	98,07%
		KNCR11	1,68%	Kinea Investimentos	103,92%
		KNHY11	3,28%	Kinea Investimentos	102,03%
		KNIP11	7,56%	Kinea Investimentos	103,32%
		MANA11	3,12%	MANATÍ CAPITAL MANAGEMENT	94,99%
		MCCI11	6,28%	Mauá Capital	95,26%
		PCIP11	4,81%	VBI Real Estate	87,74%
		RBRY11	4,09%	RBR Asset Management	97,70%
		RECR11	2,20%	BRL Trust Investimentos	87,00%
Shoppings Centers	7,92%	VCJR11	3,44%	Vectis Gestão de Recursos	82,76%
		HGBS11	2,23%	Hedge Investments	91,94%
		HSML11	1,12%	Hemisfério Sul Investimentos	82,50%
		VISC11	1,51%	Vinci Partners	86,81%
Lajes Corporativas	13,14%	XPML11	3,06%	XP Asset Management	97,03%
		HGRE11	2,63%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	74,85%
		PVBI11	3,89%	VBI Real Estate	68,46%
		RCRB11	3,47%	Rio Bravo	64,83%
Incorporações	3,38%	TVRI11	3,15%	Tivio Capital	89,74%
		TGAR11	3,38%	TG Core Asset	79,21%
Híbrido	18,83%	BTHF11	3,28%	BTG Pactual Gestora de Recursos	86,84%
		JSAF11	4,11%	Safrá Asset	82,52%
		KNHF11	6,82%	Kinea Investimentos	93,64%
		MCRE11	4,62%	Mauá Capital	87,24%
Galpões e Logísticos	7,22%	BTLG11	0,89%	BTG Pactual Gestora de Recursos	99,43%
		LVBI11	4,24%	VBI Real Estate	89,99%
		VILG11	1,01%	Vinci Partners	80,57%
		XPLG11	1,08%	XP Asset Management	96,15%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 14,9% 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 23,47%

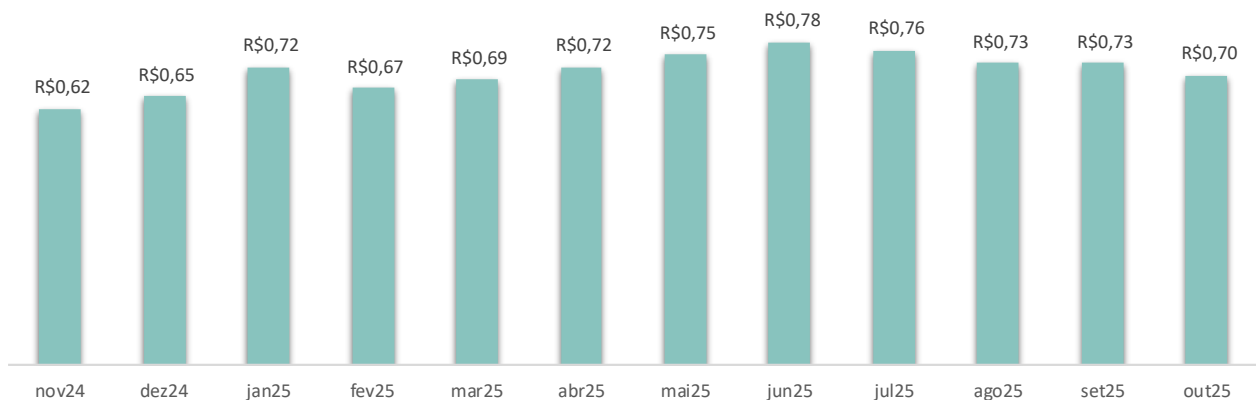


Fonte: BB Asset

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,52/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,6% a.a.

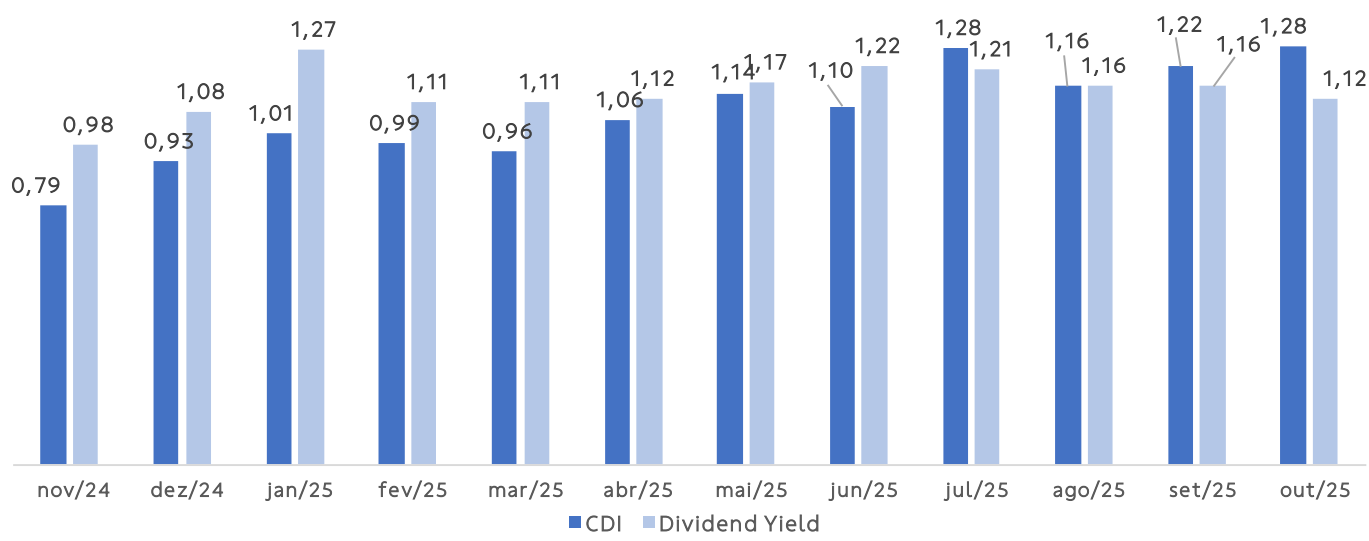
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de outubro o dividend yield do fundo foi de 1,12% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 14,3% 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)	mai2025	jun2025	jul2025	ago2025	set2025	out2025
Receitas	3,25	3,12	3,21	3,10	3,06	2,96
Despesas	-0,17	-0,15	-0,16	-0,16	-0,14	-0,16
Taxa de Administração	-0,08	-0,10	-0,09	-0,11	-0,10	-0,10
Outras Despesas	-0,08	-0,05	-0,07	-0,06	-0,05	-0,05
Outras Receitas	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00
Resultado Líquido	3,08	2,97	3,04	2,94	2,92	2,80
Distribuição	3,00	3,12	3,04	2,92	2,92	2,80
Resultado por cota (R\$)	0,77	0,74	0,76	0,73	0,73	0,70
Distribuição por cota (R\$)	0,75	0,78	0,76	0,73	0,73	0,70

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)



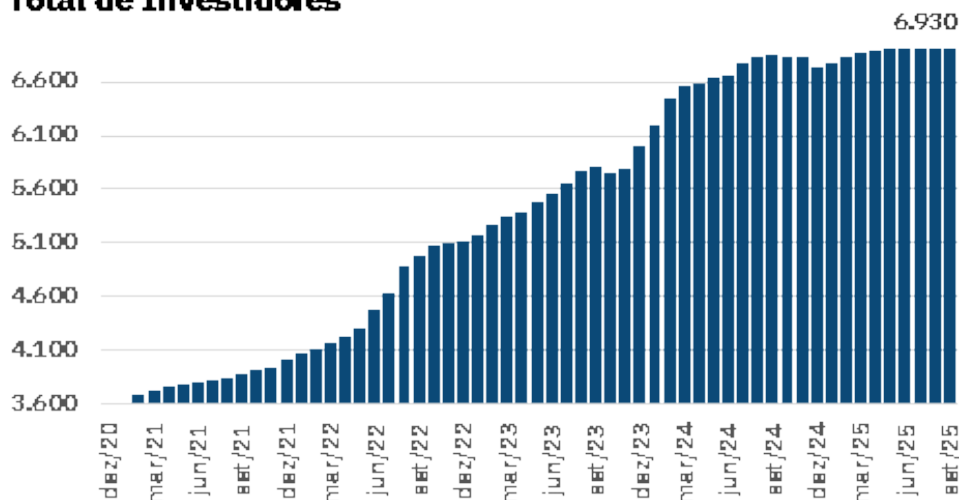
Complementando o gráfico anterior, buscamos demonstrar ao investidor que, ao adquirir hoje uma cota do BBFO11 com desconto em relação ao seu valor patrimonial, existe um potencial de ganho de capital caso o fundo volte a ser negociado próximo à paridade com esse valor. Esta análise considera exclusivamente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



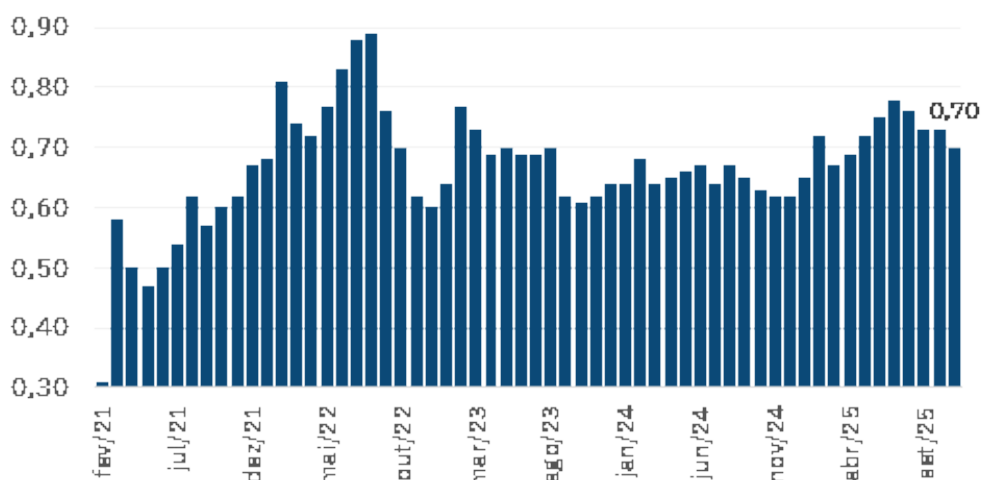
A seguir, apresentamos a evolução do número de investidores, evidenciando o crescimento contínuo no número de cotistas e o aumento do interesse pelo fundo no mercado secundário.

Total de Investidores



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\$)



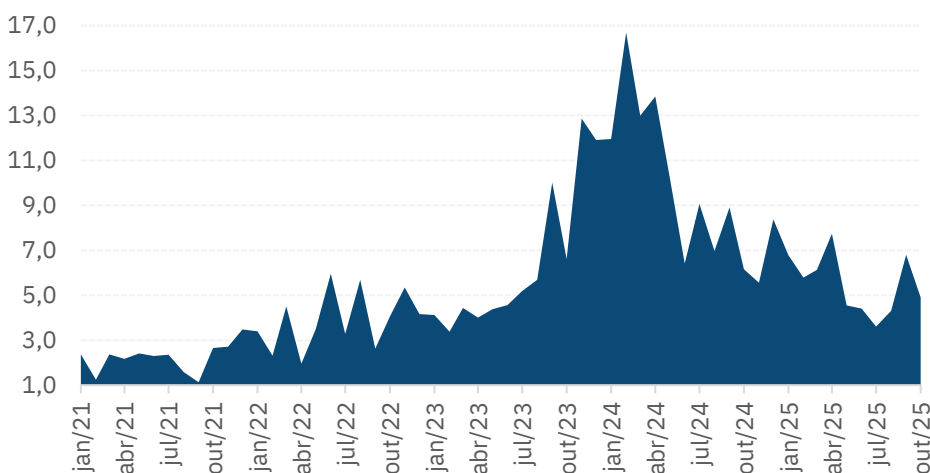
Retorno Total - 4 Anos



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 DESTE MATERIAL 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)