

Características do Fundo

Público-Alvo: Investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo: compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3, selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX.

| | | | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| CNPJ | 37.180.091/0001-02 | Administração e Gestão | BB Gestão de Recursos DTVM S.A. | Patrimônio Líquido | R\$ 379.930.419,60 |
| Data de início | 28/12/2020 | Custódia, Controladoria e | Banco do Brasil S.A. | Quantidade Cotistas | 3736 |
| Tipo ANBIMA | FII TVM Gestão Ativa | Contabilidade | | Quantidade Cotas | 4.003.900,0000 |
| Taxa de administração | 0,50% a.a. | Gestor Responsável | Verana Barbosa Regattieri | Ticker | BBFO11 |
| Taxa de Performance | Não há | Auditoria Externa | KPMG Auditores Independentes | | |

Comentário do Gestor

Os recursos recebidos da Oferta Pública no final de dezembro foram alocados ao longo do mês de janeiro, respeitando critérios de liquidez e preço dos ativos. As posições foram mantidas nos meses de fevereiro e março. Em termos de composição, a carteira do Fundo busca replicar o IFIX (Índice dos Fundos Imobiliários da B3) através de uma metodologia quantitativa e qualitativa, diversificada em relação aos segmentos do IFIX, avaliando o peso dentro do índice e considerando a percepção dos ativos dentro de cada setor. O Fundo está, preponderantemente, alocado em cotas de fundos imobiliários, mantendo uma exposição superior a 98% nesses ativos.

Quanto ao desempenho, o IFIX recuou 1,38% em março, após quatro meses se sustentando em patamar positivo. Setorialmente, os melhores desempenhos foram verificados em Bancos, puxado pelo avanço de 9,49% de BBFI11B, seguido por Ativos financeiros (VGIR11 e VGIP11). Os segmentos de Shopping, Educação e Logístico recuaram cerca de 3,0%, liderando as quedas do IFIX. Individualmente, os fundos que impactaram mais negativamente o resultado do benchmark foram KNRI11 (Misto), GGRC11 (Logístico), RECR11 (Ativos Financeiros) e BRRC11 (Escritórios), enquanto do lado positivo, os ativos KNCR11, HGCR11, KNIP11 (os três do segmento de Ativos financeiros) e BBPO11 (Bancos) atenuaram a desvalorização do índice.

Com relação à performance do Fundo, durante o mês de março, a exposição ao segmento de Ativos Financeiros foi um destaque pois o setor apresentou desempenho positivo e o Fundo estava comprado em relação ao IFIX. Por outro lado, a alocação no segmento de Shoppings, que busca capturar a recuperação de longo prazo, dado os efeitos decorrentes do fechamento durante a pandemia, impactando diretamente os rendimentos mensais, teve uma performance negativa, prejudicando o desempenho da carteira.

Por fim, o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/04, foi de R\$ 0,50 por cota e corresponde a 0,53% da cota patrimonial.

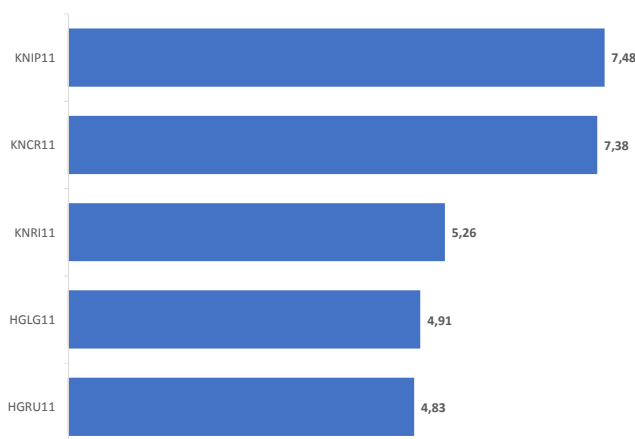
Rentabilidade Carteira

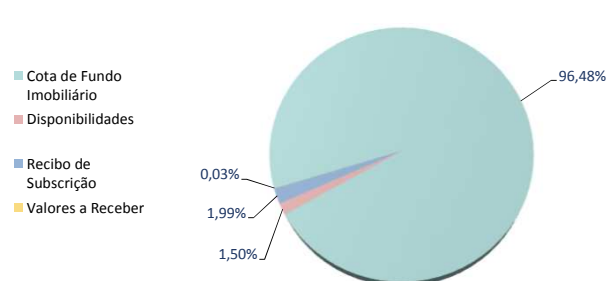
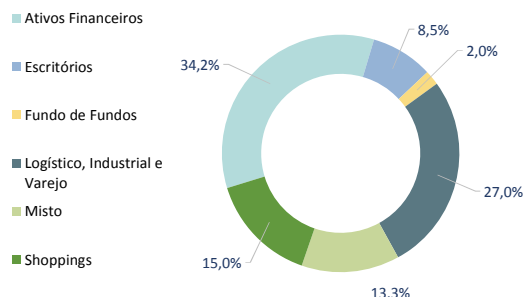
valores em %

| Período | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 | mai/21 | jun/21 | jul/21 | ago/21 | set/21 | out/21 | nov/21 | dez/21 | Ano | 12 meses | Início (28/12/2020) |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----------|---------------------|
| Cota Patrimonial | -0,01 | -0,38 | -2,53 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -2,91 | - | -5,11 |
| IFIX | 0,32 | 0,25 | -1,38 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -0,81 | - | 0,65 |
| CDI | 0,15 | 0,13 | 0,20 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,49 | - | 0,52 |

Fluxo Caixa

| Mês | mar/21 | |
|-------------------------|--------|--------------|
| Total Receitas | R\$ | 2.194.728,31 |
| Rendimento FII (%) | | 0,53 |
| Ganho Capital | R\$ | 6.154,40 |
| Ativos Liquidez | R\$ | 1.728.641,29 |
| Total Despesas | R\$ | 146.049,97 |
| Resultado Líquido | R\$ | 2.054.831,74 |
| Resultado Distribuído | R\$ | 2.001.950,00 |
| Distribuição R\$ / Cota | R\$ | 0,50 |

Maiores Posições em FII (% do PL)


Composição de Ativos

Exposição Setorial (% FII)

Comentários Consultor Imobiliário

Neste primeiro trimestre de 2021, o mercado de fundos imobiliários, manteve o ímpeto de crescimento visto ao longo do segundo semestre de 2020, impulsionado por novas emissões do segmento de FIIs de ativos financeiros e galpões logísticos, que estão em um momento de alta do ciclo e euforia dos investidores. Durante os três primeiros meses de 2021, o volume de novas emissões somou um total de R\$ 4,7 bilhões, um volume bastante expressivo para este início de ano. Além disso, o número de investidores encerrou fevereiro com 1,3 milhões e o patrimônio líquido dos fundos imobiliários somados era de R\$ 139 bilhões.

O IFIX apresentou queda de 1,38% encerrando o mês de março em 2.847 pontos, enquanto o Ibovespa contou com avanço de 6,0% e o CDI uma rentabilidade de 0,20%. Em nosso entendimento, os fundos que apresentaram melhor performance ao longo do mês de março estão atrelados ao segmento de CRI, com títulos indexados ao CDI, devido ao aumento da Selic na última reunião do COPOM e expectativa de novas altas nas próximas reuniões. Com este aumento, os fundos devem se beneficiar, pois os títulos atrelados a CDI+ voltam a apresentar uma rentabilidade equivalente aos indexados ao IPCA ou IGP-M.

Entre as cinco maiores altas do IFIX estão: VGIR11 (+9,0%), BBF11B (+7,1%), OUJP11 (+5,7%), BTCR11 (+5,3%) e SADI11 (+5,2%). Além destes fundos, que tem ativos financeiros com característica high grade e indexados ao CDI, os fundos HGCR11, KNCR11 e RBRR11 também tiveram boa performance no mês de março e devem continuar apresentando crescimento nos próximos meses com o avanço da Selic. As maiores baixas do IFIX foram: IRDM11 (-11,4%), GGRC11 (-11,4%), RECR11 (-7,5%), FIGS11 (-7,2%) e MFII11 (-6,7%). Em nossa visão, cada um dos fundos apresenta características e motivos distintos para a queda no mês. Acreditamos que a nova emissão de cotas do IRDM11 pode ter impulsionado a queda nas cotas, mas entendemos ser um movimento momentâneo. GGRC11 é um case bastante peculiar, pois realizou uma emissão recentemente, encerrada em janeiro de 2021 e está com cerca de 25% do patrimônio líquido ainda em caixa para ser alocado, o que gerou uma queda nos dividendos e consequente queda nas cotas.


Avisos importantes

1. ESTE É UM RELATÓRIO PÚBLICO E FOI PRODUZIDO PELA BB GESTÃO DE RECURSOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (BB DTVM). TODAS AS RECOMENDAÇÕES E ESTIMATIVAS APRESENTADAS DERIVAM DO JULGAMENTO DE NOSSOS ANALISTAS E PODEM SER ALTERADAS A QUALQUER MOMENTO SEM AVISO PRÉVIO, EM FUNÇÃO DE MUDANÇAS QUE POSSAM AFETAR AS PROJEÇÕES REALIZADAS. ESTE MATERIAL TEM POR FINALIDADE APENAS INFORMAR E SERVIR COMO INSTRUMENTO QUE AUXILIE A TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
2. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.
3. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.
4. O INVESTIMENTO EM FUNDO NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.
5. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.
6. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DO FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE PERÍODO DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.
7. AS DESCRIÇÕES DOS FATORES DE RISCO ESTÃO DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO DO FUNDO, QUE PODEM SER CONSULTADOS EM www.bbdvtm.com.br.
8. O CONTEÚDO DISPONIBILIZADO NÃO DEVERÁ SER REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO OU PUBLICADO SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DA BB GESTÃO DE RECURSOS - DTVM.