



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Janeiro/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$332.131.610,74	6.001	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,68	1,07%	6.503	R\$11.951.520,27
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.906.415,73	R\$0,00	-R\$143.724,73
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.762.691,00	100,00%
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 Ibovespa apresentou queda de 4,79% com uma relevante saída de R\$ 7,9 bilhões de investimento estrangeiro, sendo em parte explicado pela reprecificação dos juros americanos. A leitura do Payroll, que mostrou uma criação de 216 mil postos de trabalho em dezembro trouxe uma revisão baixista nas bolsas, devido à menor probabilidade de corte de juros por parte do FED no curto prazo, afetando não apenas a B3, como boa parte do mercado mundial.

O IFIX apresentou a terceira alta consecutiva, valorizando 0,67% no mês, já considerando os dividendos pagos no período (0,87% em janeiro). No que se refere ao desempenho setorial, destaque para o de bancos. Pelo lado negativo, os fundos do setor rural apresentou a pior performance. No plano individual, as maiores altas foram observadas em MFII11 (12,99%), TVRI11 (8,02%) e BCIA11 (6,02%), ao passo que as maiores baixas foram em BTRA11 (-16,99%), HTMX11 (-12,92%) e RECT11 (-8,90%).

No mês, o BBFO11 entrou na 3ª oferta pública de HSML11, com um total de 60.148 cotas novas. Retornamos com este ativo para a carteira por conta das boas perspectivas do fundo, que utilizará todo o recurso captado nesta oferta para a redução da alavancagem, que, em nossa opinião, era um fator de risco relevante para o papel. Para honrar o pagamento, optamos por zerar a posição em BTAL11, ativo que já estávamos reduzindo a posição mês a mês, devido à sequência de desempenhos operacionais negativos e expectativa de continuidade dessa tendência para o setor rural como um todo, além de diminuir marginalmente a posição em KNCR11, devido à queda da taxa SELIC, que em breve começará a impactar significativamente os dividendos dos fundos de papel atrelados ao CDI.

Dentre os fundos de CRIs, com a atualização das informações dos relatórios dos FILs no mês de novembro, o BBFO11 obteve a seguinte distribuição: 65,41% em IPCA, com uma taxa média +8,46%; 33,53% em CDI, com taxa média +3,07% e 1,06% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, os destaques positivos foram VGIP11 (3,48%), KNHY11 (3,27%) e HGLG11 (2,72%) enquanto VILG11 (-5,71%), RZTR11 (-3,41%) e RECR11 (-1,99%) ficaram para trás.

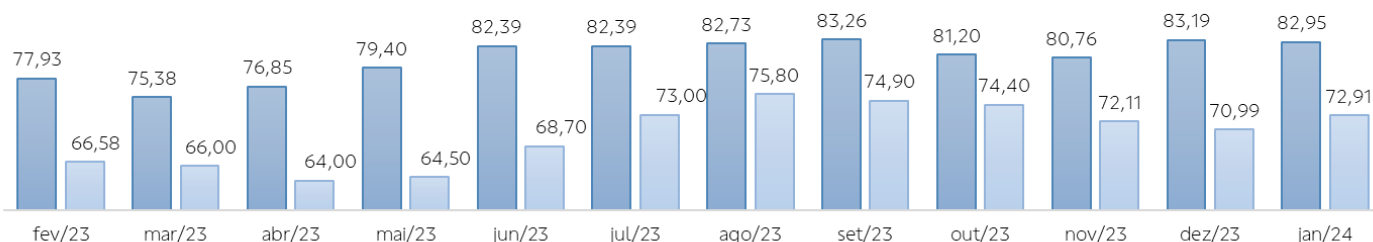
Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em dezembro e distribuído em 15/01/2024, foi de R\$ 0,64 por cota e correspondeu a 0,77% da cota patrimonial. Os FILs de papel vinculados ao IPCA, na média, estão apresentando recuperação em relação ao primeiro semestre de 2023, quando o índice chegou a apresentar deflação no mês de junho. Este fato está fazendo os dividendos do BBFO11 aumentarem, apresentando valores mais próximos dos 0,80% da cota patrimonial que eram distribuídos até julho.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/ Cota Patrimonial)
Títulos Privados	38,44%	CACR11	0,97%	Cartesia Capital	103,23%
		CPTS11	3,47%	Capitânia Investimentos	93,75%
		CVBI11	2,01%	VBI Real Estate	97,73%
		HGCR11	3,27%	Credit Suisse Hedging- Griffo Corretora	103,33%
		KNCR11	8,24%	Kinea Investimentos	102,88%
		KNHY11	4,06%	Kinea Investimentos	102,19%
		KNIP11	7,98%	Kinea Investimentos	97,44%
		MCCI11	1,96%	Mauá Capital	98,86%
		RBRR11	1,74%	RBR Asset Management	92,85%
		RECR11	1,76%	BRL Trust Investimentos	89,54%
		VGIP11	2,04%	Valora Investimentos	97,37%
		VGIR11	0,93%	Valora Investimentos	101,66%
Shoppings Centers	15,83%	HGBS11	4,53%	Hedge Investments	98,70%
		HSML11	0,03%	Hemisfério Sul Investimentos	102,13%
		MALL11	2,56%	Genial Banco	97,52%
		VISC11	3,69%	Vinci Partners	90,65%
		XPML11	5,02%	XP Asset Management	105,87%
Lajes Corporativas	3,58%	PVBI11	3,58%	VBI Real Estate	102,62%
Incorporações	3,85%	TGAR11	3,85%	TG Core Asset	100,26%
Híbrido	11,77%	HGRU11	3,65%	Credit Suisse Hedging- Griffo Corretora	109,99%
		KNRI11	5,04%	Kinea Investimentos	103,25%
		RZTR11	3,08%	Riza Asset Management	104,27%
Galpões e Logísticos	26,52%	BTLG11	3,37%	BTG Pactual Gestora de Recursos	105,48%
		GALG11	1,04%	Guardian Gestora	91,50%
		HGLG11	5,30%	Credit Suisse Hedging- Griffo Corretora	104,44%
		LVBI11	4,53%	VBI Real Estate	103,02%
		TRXF11	2,46%	TRX	103,65%
		VILG11	4,03%	Vinci Partners	81,51%
		XPLG11	5,80%	XP Asset Management	99,12%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 9,59% no mês de janeiro, 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 9,60%.



Fonte: BB Asset

■ Cota Patrimonial ■ Cota Mercado

Dividendos

Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$8,01/cota, o que equivale a um dividend yield de 9,66% a.a.

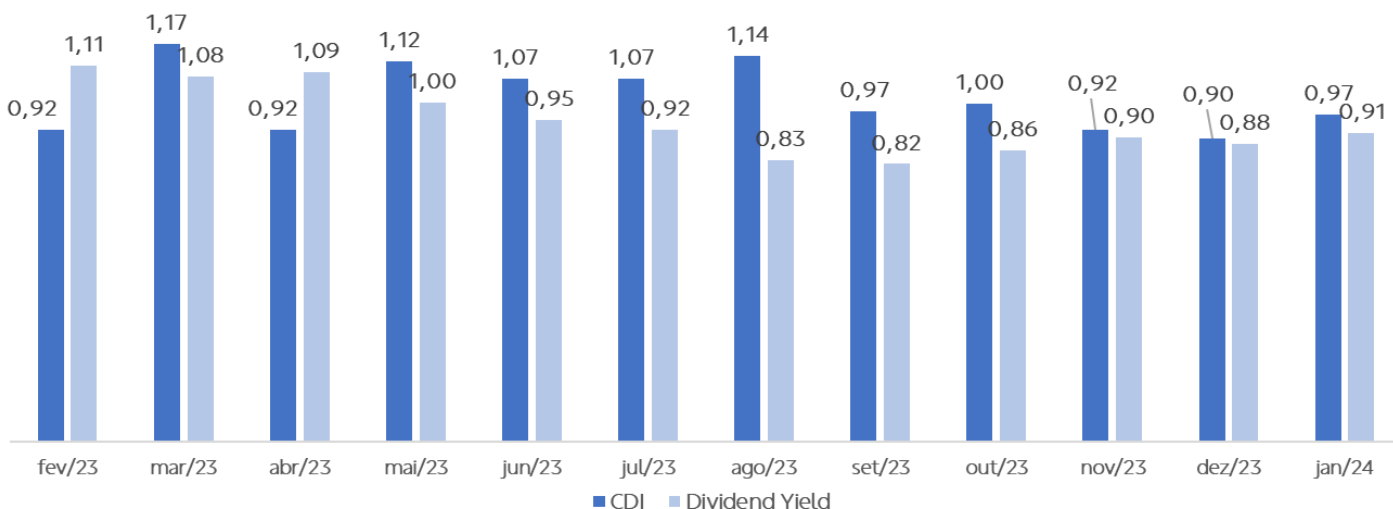
Dividendos (mensal)



Fonte: BB Asset

Dividend Yield (DY)

No mês de janeiro o dividend yield do fundo foi de 0,91% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 11,48% 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

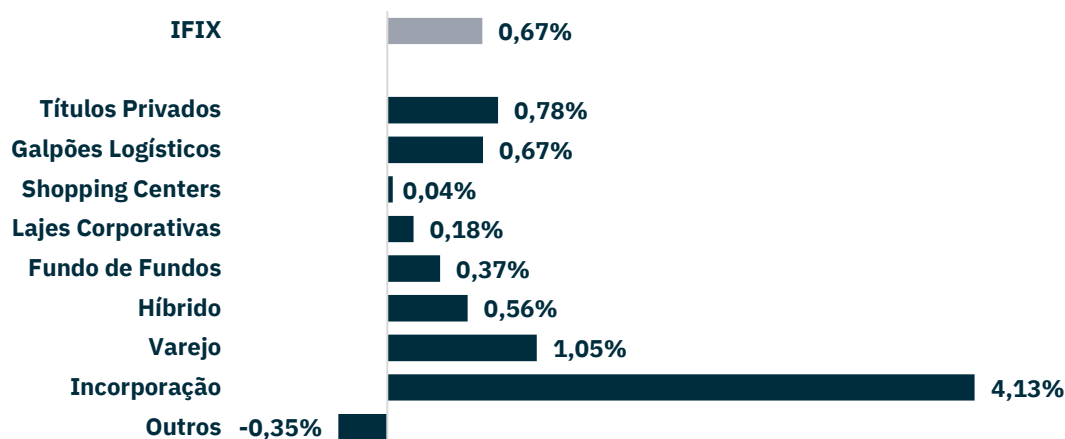
DRE (R\$ Milhões)	ago2023	set2023	out2023	nov2023	dez2023	jan2024
Receitas	2,65	2,77	2,67	2,75	2,73	2,91
Despesas	-0,17	-0,31	-0,16	-0,16	-0,17	-0,14
Taxa de Administração	-0,09	-0,19	-0,09	-0,09	-0,09	-0,08
Outras Despesas	-0,08	-0,12	-0,07	-0,07	-0,08	-0,07
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	2,48	2,46	2,52	2,59	2,56	2,76
Distribuição	2,48	2,44	2,48	2,56	2,56	2,72
Resultado por cota (R\$)	0,62	0,62	0,63	0,65	0,64	0,69
Distribuição por cota (R\$)	0,62	0,61	0,62	0,64	0,64	0,68

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR

ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

O mês de janeiro foi marcado por uma maior aversão ao risco motivado por repercussões de dados sobre inflação acima das expectativas e falas do FED afastando as apostas em relação ao primeiro corte de juros nos Estados Unidos em março deste ano. Tivemos a primeira reunião do comitê de política monetária do Fed (FOMC), com a manutenção da taxa de juros nos Estados Unidos entre 5,25% e 5,5% sinalizando ainda cautela em relação a atividade econômica e fazendo com que as apostas do mercado referentes ao início do corte de juros fossem postergadas para o segundo semestre de 2024. Com isto, as taxas dos treasuries de 10 anos voltaram a negociar acima dos 4% ao longo mês, encerrando janeiro levemente abaixo deste patamar. No Brasil, o COPOM realizou mais uma redução dos juros em 50 bps na taxa SELIC, saindo de 11,75% para 11,25%, conforme amplamente esperado pelo mercado e, no comunicado, sinalizou novos cortes na mesma magnitude para as próximas reuniões.

Variação setorial em janeiro de 2024 (IFIX)



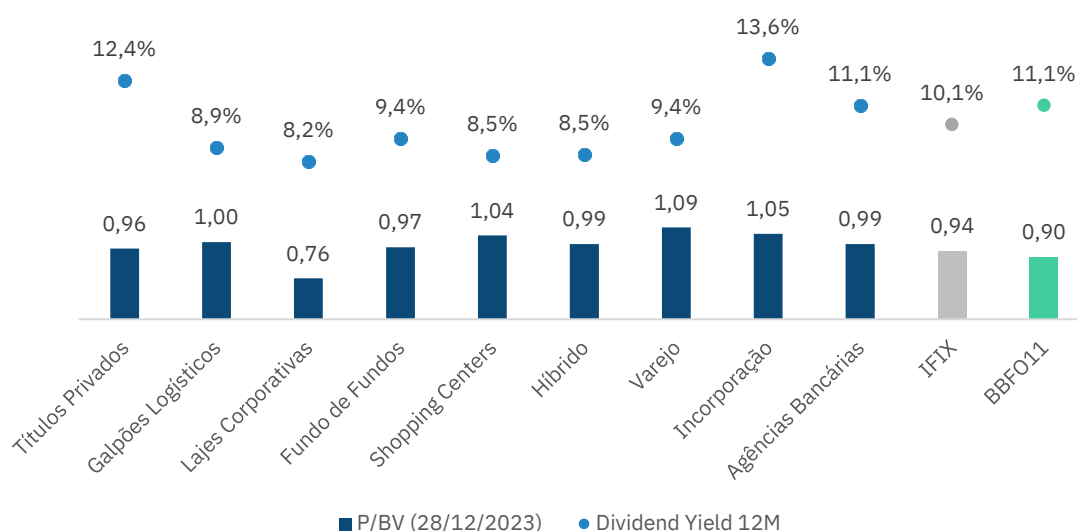
Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

Em janeiro, o IFIX registrou alta de 0,67%, em mês marcado por maior aversão ao risco, mas sem grandes impactos para o mercado de fundos imobiliários, evidenciando a resiliência e perspectivas positivas para o setor. Os principais segmentos apresentaram valorização e o de maior destaque foi o de Incorporação, com alta de 4,13%. Outros destaques positivos do mês foram os fundos de varejo com alta de 1,05%, seguido pelos títulos privados e galpões logísticos, com 0,78% e 0,67% de valorização, respectivamente. Apesar do ano de 2024 ter iniciado com um cenário de maior cautela, o IFIX renovou suas máximas históricas, atingindo o patamar de 3.341 pontos. Não obstante, as perspectivas para setor de fundos imobiliários se mantêm positivas, principalmente para os fundos de tijolo, no qual destacamos que, com as reavaliações patrimoniais dos fundos sendo anunciadas, apenas os fundos de Varejo seguem negociando acima do seu valor patrimonial. Desta forma, reforçando a tese da manutenção da tendência de alta do IFIX.

Com o resultado do mês, o IFIX aumentou o seu patamar de desconto em relação a cota patrimonial, encerrando janeiro com o múltiplo P/VPA em 0,88x. A diferença em comparação a dezembro de 2023 provém da nova composição do IFIX para o trimestre bem como as reavaliações patrimoniais positivas dos fundos que o compõem, fazendo com a alta do mês ficasse aquém da média das valorizações das cotas patrimoniais. Com isto, observamos também uma leve redução da quantidade de fundos que integram o IFIX e negociam acima do seu valor patrimonial, saindo de 33 para 31 FIs. Os fundos de lajes corporativas seguem como o setor mais descontado e vem apresentando uma lenta e gradativa recuperação, com uma atual relação P/VPA de 0,71x.

O BBFO11 encerrou o mês de novembro negociando a 0,90x seu valor patrimonial, que representa um desconto de 10% frente a cota patrimonial, desconto esse maior que a média do segmento de Fundos de Fundos, que apresentam relação P/VPA média de 0,93x. Já em relação ao dividend yield dos últimos 12 meses, o BBFO11 segue entregando um yield superior à média do segmento, com 10,9%, contra 9,3% do segmento de Fundos de Fundos. Para os próximos meses, acreditamos que a tendência de alta do IFIX deve permanecer, porém, de forma mais branda e pontual quando comparamos com o movimento de recuperação observado ao longo de 2023

P/BV x Dividend yield por segmento

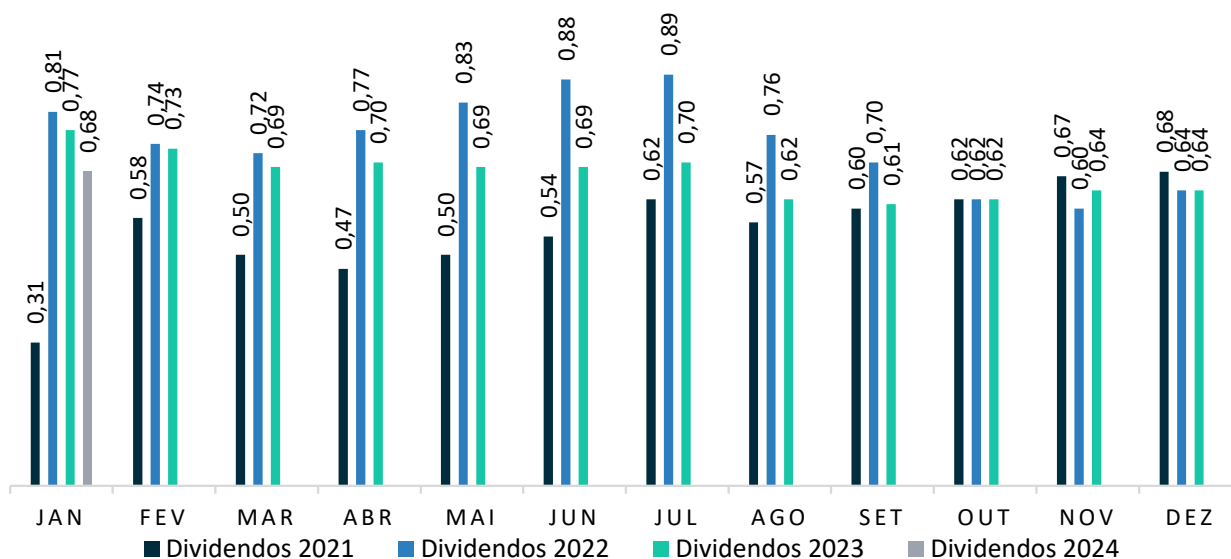


Fonte: Economática; Elaboração: Eleven Financial

Dividendos

A distribuição de dividendos do BBFO11 em dezembro de 2023 foi de R\$ 0,68/cota, um incremento de R\$ 0,04. ao compararmos com dezembro de 2022, quando o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota. Continuamos mapeando o mercado em busca de oportunidades em ativos de qualidade e que apresentam desconto significativo em relação ao seu valor patrimonial. Ainda, alguns fundos que estão no portfólio estão em processo de oferta subsequente, visando captar novos recursos para aumentar e diversificar seus ativos e/ou reduzir alavancagem, o que vemos como positivo. Por outro lado, a cota desses fundos fica limitada ao preço da oferta durante o período de reserva, impactando a rentabilidade no curto prazo.

Dividendos do BBFO11



Fonte: Banco do Brasil e Eleven Financial Research

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)