



**BB ASSET
MANAGEMENT**

Busque mais para
os seus investimentos

BBFO11



Relatório Gerencial
BB Fundo de Fundos Imobiliário

Agosto/2024

INFORMAÇÕES GERAIS

Ticker	Patrimônio Líquido	Nº de Cotistas	Quantidade de Cotas
BBFO11	R\$320.080.697,10	6.650	4.003.900
Rendimento por cota	Dividend Yield	Negociações	Volume
R\$0,65	0,9%	4.460	R\$9.282.108,68
	Rendimentos Recebidos	Ganho de Capital	Despesas
	R\$2.770.628,92	R\$0,00	-R\$168.093,92
		Resultado a Distribuir*	% a Distribuir*
		R\$2.602.535,00	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 o melhor desempenho mensal em 2024, registrando sucessivos recordes avançando a marca de 130 mil pontos. Ao todo, foram seis máximas históricas de fechamento e outros sete topos inéditos alcançados durante o pregão. Contudo, ao observar a performance em real, o índice ainda apresenta grande desconto. O principal catalisador da alta na bolsa brasileira foi a confirmação de que o tão aguardado ciclo de afrouxamento monetário nos EUA está prestes a começar. Durante o simpósio Econômico de Jackson Hole, o presidente do Banco Central dos EUA, Jerome Powell, afirmou que os dados econômicos indicam uma inflação mais próxima da meta e que o mercado de trabalho já não exerce pressão inflacionária. Essas declarações reforçaram a expectativa de um corte nas taxas de juros já na próxima reunião do FED. Com juros menores, o apetite a risco global de investidores volta a crescer, registrando ingresso positivo do fluxo estrangeiro na B3 em agosto.

Mas não foram somente os ventos favoráveis do exterior que impulsionaram a bolsa, as tensões domésticas se reverteram com sinalizações mais benignas como ajuste da comunicação do governo em relação ao fiscal, reforçando o comprometimento com o aumento da arrecadação e o corte de gastos para entregar as metas estabelecidas pelo arcabouço fiscal. Além disso, a temporada de balanços trouxe bons resultados e contribuíram positivamente para a performance do mês.

A curva de juros cedeu na maioria dos vértices médios longos por boa parte do mês, entendendo que este movimento refletiria em um controle inflacionário mais eficaz, pavimentando o caminho para um novo ciclo de cortes à frente, porém se expandiu nos vértices curtos, na expectativa de algum ajuste altista na taxa SELIC. O IFIX variou +0,86% em agosto e engata o segundo mês de alta seguido, movimento que não era visto desde o rali que perdurou de novembro de 2023 até março desse ano. Inclusive, em 2024, o IFIX acumula +2,48% enquanto o IBOV sobe 1,36%. No que se refere ao desempenho dos ativos, as maiores performances foram observadas em BLMG11 (12,59%), HTMX11 (7,61%) e VSLH11 (6,93%), ao passo que as maiores baixas foram em TORD11 (-16,78%), BTRA11 (-9,85%) e XPPR11 (-4,76%).

Neste mês, o BBFO11 não realizou alterações significativas no portfólio. Após as alterações dos últimos meses, entendemos que é o momento de aguardar a maturação da estratégia adotada.

Nos fundos de CRIs, nossa exposição permaneceu acima de 43% da carteira em agosto. As informações dos relatórios mensais com base no mês de junho apontam que o BBFO11 obteve a seguinte distribuição: 76,92% em IPCA, com uma taxa média +9,30%; 21,64% em CDI, com taxa média +2,98% e 1,44% de exposição a outros índices. Observando a rentabilidade dos ativos, os destaques positivos foram BTLG11 (2,78%), CACR11 (2,78%) e KINP11 (2,10%) enquanto LVBI11 (-2,45%), MCCI11 (-2,44%) e HGBS11 (-0,51%) contribuíram negativamente para a performance do portfólio.

Por fim, o rendimento declarado do Fundo apurado em agosto e distribuído em 13/09/2024, foi de R\$ 0,65 por cota e correspondeu a 0,81% da cota patrimonial. Os dividendos pagos se estabilizaram nos últimos meses ao redor de 0,80%. A última vez que houve um pagamento abaixo de 0,75% da cota patrimonial se deu no mês de setembro de 2023, mostrando previsibilidade e estabilidade na estratégia adotada.

FII's Investidos

Setor	Alocação %	FII	Alocação %	Gestor	Prêmio (Preço/Cota Patrimonial)
Títulos Privados	43,47%	CACR11	2,71%	Cartesia Capital	109,54%
		CPTS11	4,91%	Capitânia Investimentos	93,22%
		CVBI11	2,85%	VBI Real Estate	100,47%
		HGCR11	4,24%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	103,90%
		KNCR11	6,51%	Kinea Investimentos	105,06%
		KNHY11	4,86%	Kinea Investimentos	106,11%
		KNIP11	7,53%	Kinea Investimentos	101,59%
		MCCI11	3,40%	Mauá Capital	96,01%
		RBRR11	3,11%	RBR Asset Management	97,47%
		RECR11	3,33%	BRL Trust Investimentos	91,49%
Shoppings Centers	18,67%	HGBS11	3,37%	Hedge Investments	94,47%
		HSML11	3,45%	Hemisfério Sul Investimentos	89,87%
		MALL11	2,57%	Genial Banco	93,51%
		VISC11	3,54%	Vinci Partners	89,35%
		XPML11	5,74%	XP Asset Management	94,30%
Incorporações	4,10%	TGAR11	4,10%	TG Core Asset	105,89%
Híbrido	8,43%	HGRU11	3,28%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	102,28%
		KNRI11	5,15%	Kinea Investimentos	95,80%
Galpões e Logísticos	25,33%	BTLG11	4,93%	BTG Pactual Gestora de Recursos	98,94%
		GARE11	2,67%	Guardian Gestora	99,61%
		HGLG11	5,95%	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora	102,78%
		LVBI11	3,83%	VBI Real Estate	90,13%
		TRXF11	3,05%	TRX	101,05%
		XPLG11	4,91%	XP Asset Management	92,06%

Evolução da cota patrimonial x cota de mercado

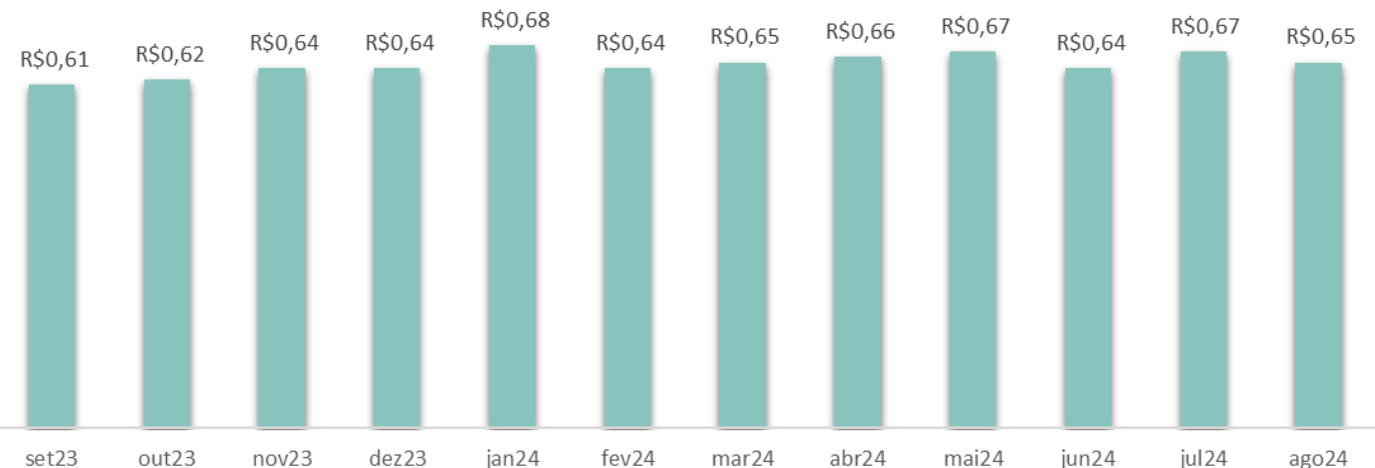
O descasamento em relação à cota patrimonial foi de 9,52% no mês de agosto, contribuindo para a margem de atratividade de negociação do fundo no mercado e para o nível de dividend yield distribuído aos investidores. Adicionalmente, considerando o "duplo desconto", temos uma margem de atratividade de 10,96%



Dividendos

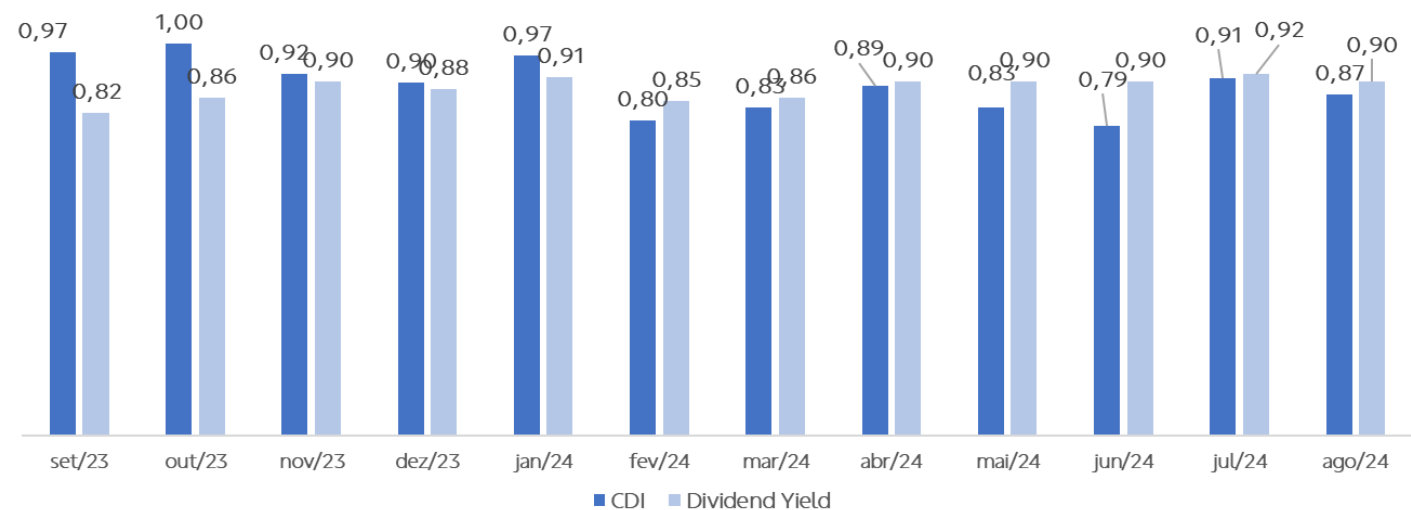
Nos últimos 12 meses, os dividendos distribuídos pelo fundo somam R\$7,77/cota, o que equivale a um dividend yield de 9,72% a.a.

Dividendos (mensal)



Dividend Yield (DY)

No mês de agosto o dividend yield do fundo foi de 0,9% a.m. Anualizando este número temos um dividend yield de 11,35% 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)	mar2024	abr2024	mai2024	jun2024	jul2024	ago2024
Receitas	2,78	2,85	2,93	2,74	2,84	2,77
Despesas	-0,15	-0,18	-0,21	-0,18	-0,16	-0,17
Taxa de Administração	-0,08	-0,09	-0,10	-0,09	-0,08	-0,10
Outras Despesas	-0,07	-0,09	-0,11	-0,09	-0,08	-0,07
Outras Receitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	2,63	2,67	2,72	2,56	2,68	2,60
Distribuição	2,60	2,64	2,68	2,56	2,68	2,60
Resultado por cota (R\$)	0,66	0,67	0,68	0,64	0,67	0,65
Distribuição por cota (R\$)	0,65	0,66	0,67	0,64	0,67	0,65

COMENTÁRIOS DO CONSULTOR ELEVEN FINANCIAL RESEARCH

EUA – Cenário Macro

Em agosto, as principais bolsas globais, incluindo a brasileira, tiveram desempenho positivo, impulsionadas por sinais de possível redução das taxas de juros nos EUA. O presidente do Fed, Jerome Powell, indicou a necessidade de ajuste na política monetária, e há expectativa de cortes de 25 bps nas próximas reuniões, com o ciclo de afrouxamento começando em setembro.

Apesar da desaceleração econômica e preocupações com o mercado de trabalho, os dados mais recentes mostram uma leve recuperação em alguns setores, reduzindo o risco de recessão. No que tange à inflação, tanto o CPI quanto o PCE indicam uma desaceleração, com o núcleo do PCE mantendo-se estável em 2,6% nos últimos 12 meses. Isso fortalece a visão de um ajuste gradual nas taxas de juros.

No cenário internacional, o Banco Central Europeu deve cortar os juros em setembro, e o Japão iniciou um ciclo de alta de juros para controlar a inflação. A redução da aversão ao risco global já está atraindo fluxos de capital, impactando positivamente os mercados, enquanto a curva de juros futura nos EUA apresentou fechamento. O cenário internacional, assim, segue em destaque com possíveis novas mudanças de política monetária nos próximos meses.

Brasil – Cenário Macro

Em agosto, o cenário econômico foi influenciado por fatores como a estabilidade do dólar e o bom desempenho dos índices Ibovespa (+6,54%) e IFIX (+0,86%), impulsionados pela entrada de capital estrangeiro, devido à expectativa de corte de juros nos EUA. O Brasil também teve crescimento econômico com a taxa de desemprego em níveis historicamente baixos, e o aumento da massa salarial impulsionando os setores de varejo, serviços e indústria.

A questão fiscal e a política monetária foram os principais temas. O governo enfrentou desafios para equilibrar o aumento da arrecadação e os gastos crescentes, especialmente com previdência e benefícios sociais. Mesmo com medidas de contenção e contingenciamento, o déficit fiscal poderá atingir a meta inferior estabelecida.

Já no âmbito monetário, o mercado debate a possibilidade de novas elevações na taxa Selic, diante do discurso mais duro de Gabriel Galípolo, futuro presidente do Banco Central. A curva de juros futuros se abriu em resposta a essas sinalizações, e o mercado já precifica uma alta de 50 bps na Selic em setembro. A decisão dependerá da evolução dos dados econômicos nas próximas semanas, com um cenário base de 50% de chance de manutenção em 10,5% a.a.

IFIX

Com o fechamento positivo de agosto em 0,86% e no ano de 2,48%, seguimos com uma perspectiva mais favorável para o restante do ano, com a possibilidade de queda dos juros nos Estados Unidos e indefinições no mercado nacional, enquanto o mercado precifica alta de 50 bps na taxa Selic, temos dados que apresentam controle inflacionário onde a inflação em 12 meses começa a convergir para a meta e juros real elevado, apesar disso, nos esperamos que a taxa básica de juros esteja próxima de 10,50% ao final de 2025.BC.

Analisando os dados de retorno setorial do IFIX, vemos que o maior contribuidor para o retorno bem como o dividendo foi o segmento de recebíveis, enquanto maior detrator foi o setor de lajes ao qual não possuímos exposição.

Setor	Peso	Contribuição IFIX	DY	P/VP
Recebíveis	36,37%	0,40%	0,36%	0,35
Logístico	16,24%	0,11%	0,12%	0,15
Shoppings	11,09%	0,06%	0,09%	0,10
Multiestratégia	5,82%	0,11%	0,06%	0,06
Renda Urbana	4,93%	0,04%	0,04%	0,05
Agro	1,70%	0,02%	0,02%	0,02
FOF	4,98%	0,04%	0,04%	0,05
Outros	2,57%	0,05%	0,03%	0,03
Híbrido	7,93%	0,07%	0,06%	0,08
Lajes	8,37%	-0,03%	0,07%	0,06
IFIX	100,00%	0,86%	0,88%	0,94

*Tabela 1*Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

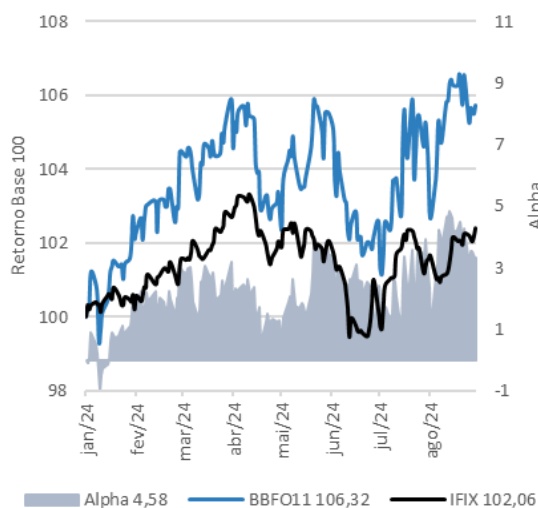
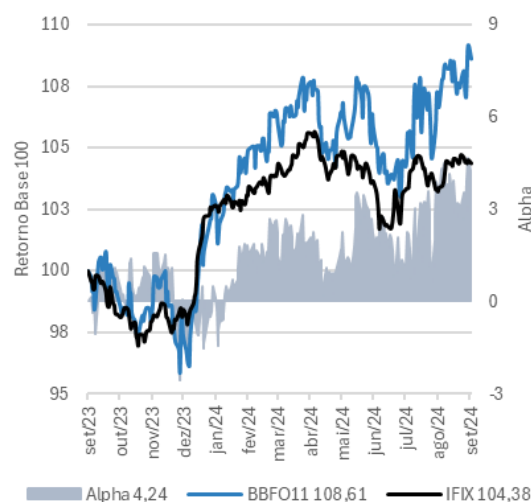
Quanto a segunda posição em termos de contribuição no IFIX, temos os setores logístico e de multiestratégia. Estamos com uma alocação superior ao peso do IFIX no BBFO no setor de logística, onde buscamos capturar todo potencial de retorno que enxergamos neste segmento.

Desempenho setorial IFIX

Setor	DY	Retorno 1M	Retorno YTD	Retorno 12M	Volatilidade	P/VP
Recebíveis	0,99%	1,09%	6,40%	10,90%	11,83%	0,97
Logístico	0,76%	0,71%	2,03%	3,60%	12,82%	0,93
Shoppings	0,79%	0,56%	0,57%	7,27%	10,42%	0,92
Multiestratégia	0,98%	1,92%	2,39%	6,26%	12,81%	0,96
Renda Urbana	0,78%	0,83%	-0,17%	5,26%	11,22%	1,00
Agro	0,96%	0,89%	-4,45%	3,75%	19,43%	0,92
FOF	0,86%	0,81%	-1,90%	0,91%	13,11%	0,91
Outros	1,04%	2,08%	11,05%	19,67%	20,36%	0,99
Híbrido	0,80%	0,86%	2,01%	6,70%	13,34%	0,96
Lajes	0,84%	-0,30%	-4,39%	-4,79%	16,35%	0,73

Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

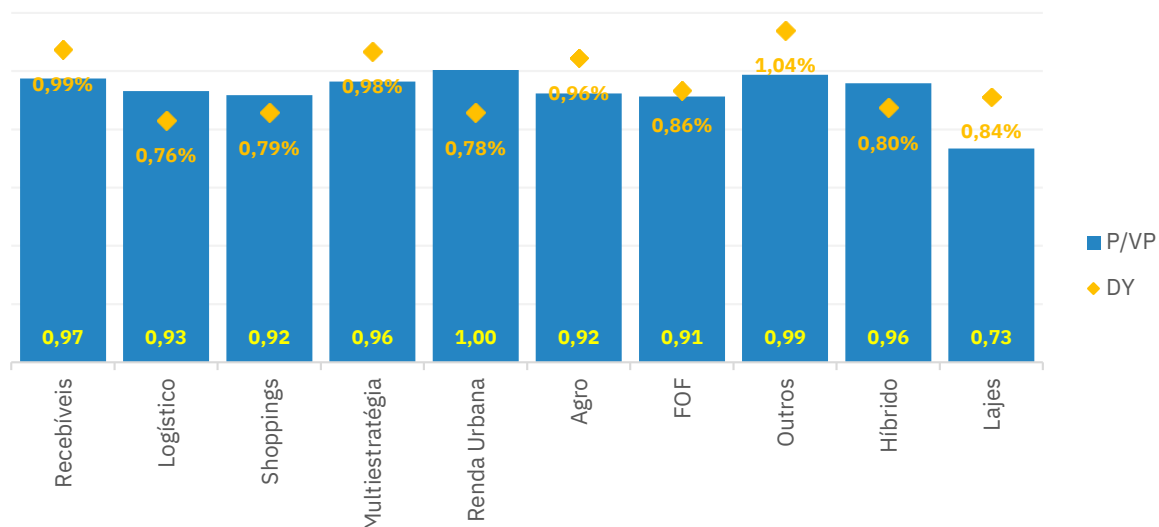
Nos gráficos abaixo, destacamos o retorno do BBFO11, que supera o retorno ponderado pelo valor de mercado dos FOFs no ano e na janela 12 meses. Enquanto o setor apresenta -1,90% de retorno no ano e -0,91% no retorno 12 meses, o BBFO11 no mesmo período apresenta 5,72% de retorno e 7,69%. Se compararmos com o IFIX considerando o fechamento em 09/09/2024 o BBFO11 supera o principal benchmark dos FILs em ambas as janelas mesmo apresentando maior volatilidade.

Retorno base 100 - no ano

Retorno Base 100 - 12meses


Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

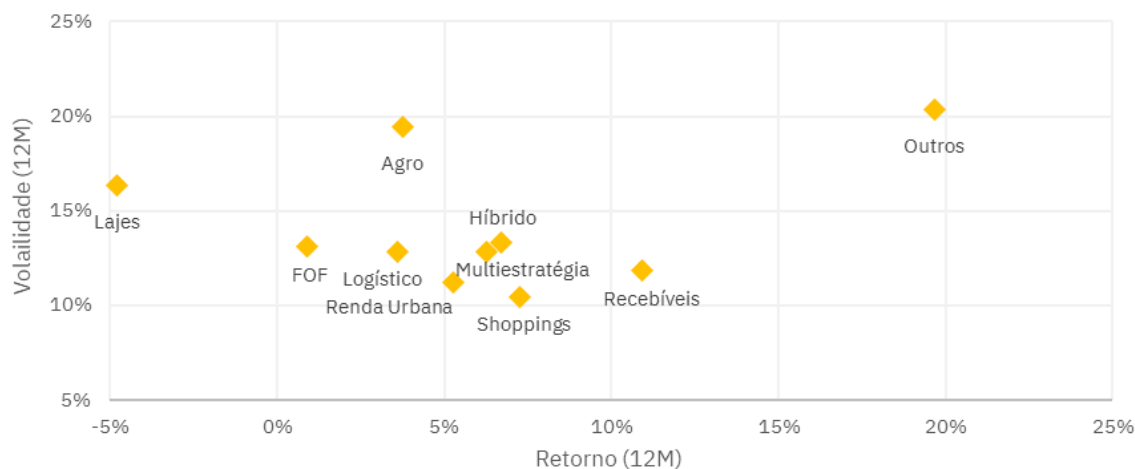
O BBFO11 encerrou o mês de agosto negociando a 0,90x seu valor patrimonial, que representa um desconto de 10% frente a cota patrimonial, desconto esse em linha com a média do segmento de Fundos de Fundos, que apresentam relação P/VP de 0,91x. O dividend yield dos últimos 12 meses do BBFO11 continua acima da média do segmento (10,80% vs 10,32% do segmento de Fundos de Fundos). Para os próximos meses, acreditamos na retomada da tendência de alta do IFIX, ainda que em uma velocidade menor do que o esperado inicialmente e com o BBFO11 outperformando o IFIX.

P/BV x Dividend yield por segmento



Fonte: Economatica; Elaboração: Eleven Financial

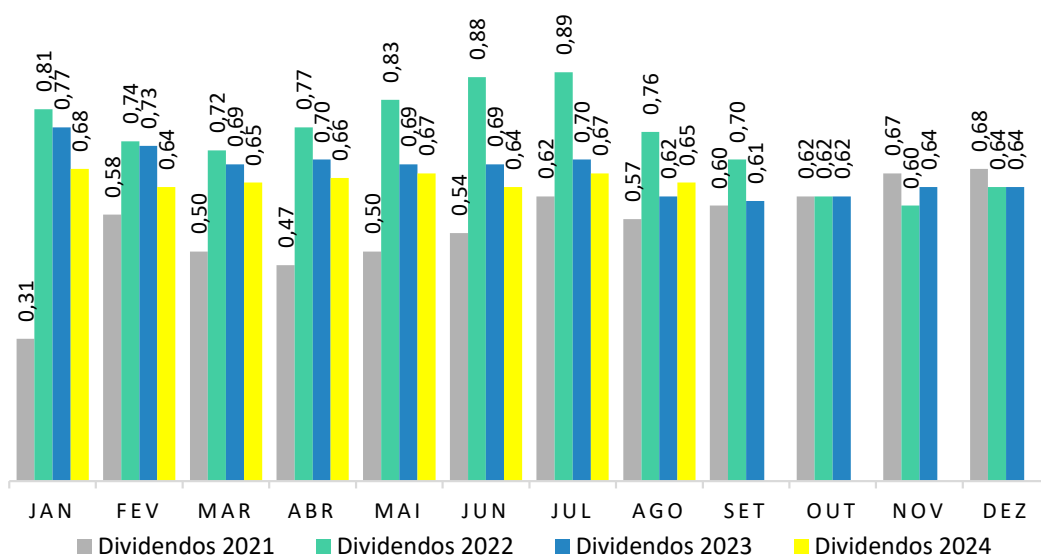
Risco vs Retorno



Dividendos

A distribuição de dividendos do BBFO11 referente ao mês de agosto de 2024 foi de R\$ 0,65/cota. Continuamos mapeando o mercado em busca de oportunidades em ativos de qualidade, que apresentam desconto em relação ao seu valor patrimonial e um dividendo atrativo.

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 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)