



IGUATEMI  
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Maio/2024

# Relatório Gerencial BB Premium Malls

Fundo de Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada



Conheça a BB Asset no LinkedIn  
[Linkedin.com/showcase/bbasset](https://www.linkedin.com/showcase/bbasset)





IGUATEMI  
S.A.

## OBJETIVO DO FUNDO

O BB Premium Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

## DESTAQUES DO FII

| ESTRATÉGIA                                                                                                                        | PARCERIA                                                                                       | SEGMENTO                                                                                           | COMPROMETIMENTO                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renda, capturando a geração de receitas de shoppings de elevado padrão, além de ganho de capital, com a alienação dos Ativos Alvo | Iguatemi, um das maiores empresas <i>full company</i> do mercado de shoppings centers nacional | Shoppings com foco nos públicos das classes A e B e em localidades com maior concentração de renda | Investimento em conjunto entre BBIG11 e Iguatemi, em cada shopping que entrar no portfólio do fundo |

## INFORMAÇÕES GERAIS

|                                            |                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Início do Fundo<br>24/04/2024              | ISIN<br>BRBBIGCTF004                              |
| CNPJ<br>54.375.187/0001-37                 | Categoria ANBIMA<br>FII Tijolo Renda Gestão Ativa |
| Código B3<br>BBIG11                        | Gestor e Administrador<br>BB Asset                |
| Patrimônio Líquido (R\$)<br>961.712.295,23 | Taxa de Administração<br>0,80% a.a.               |
| Quantidade de Cotistas<br>14.945           | Taxa de Performance<br>Não há                     |



IGUATEMI  
S.A.

## Sobre a Oferta Pública

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação de UBS-BB e Itaú BBA.

A liquidação da oferta, ocorrida em 24/04/2024, contou com a emissão de 99.120.994 (noventa e nove milhões, cento e vinte mil, novecentas e noventa e quatro cotas do fundo, com preço de emissão de R\$10,00 (dez reais). A quantidade de cotas originalmente ofertada (80 milhões) foi aumentada em 23,9% pela emissão de um Lote Adicional devido à grande procura dos investidores e conforme definido no Prospecto Definitivo. A oferta, portanto, captou um total de R\$ 991.209.940,00 (novecentos e noventa e um milhões, duzentos e nove mil, novecentos e quarenta reais).

Foram alocados 13.241 investidores pessoas físicas, 1 fundo de investimento e 5 pessoas jurídicas, perfazendo um total de 13.247 cotistas. Nessa primeira emissão, vale destacar que além da quantidade expressiva de cotistas que aderiram à oferta, a sua quase totalidade foi composta por pessoas físicas. Essa pulverização, aliado ao baixo valor da cota, pode auxiliar uma melhor negociação no mercado secundário.

## Renúncia temporária à Taxa de Administração

Com o intuito de reafirmar o compromisso por parte do administrador, gestor e consultor especializado do fundo com os seus cotistas, a BB Asset declarou a renúncia ao recebimento da taxa de administração do fundo até a alocação dos recursos líquidos captados na primeira emissão do BBIG11 em empreendimentos de shopping ou até 3 (três) meses do início das atividades do fundo, o que ocorrer primeiro. Enquanto isso, efetuamos uma gestão ativa de renda fixa. Será considerada alocação dos recursos líquidos o momento da celebração do primeiro contrato vinculante para a compra de Ativos Alvo para o fundo.

Com essa renúncia, a BB Asset reforça o empenho com uma rápida alocação e visa garantir que a aderência da carteira ao objetivo do fundo ocorrerá de forma tempestiva.

## Negociação no mercado secundário – Maio 2024

**R\$ 3.034.626,08**

Volume financeiro negociado

**10.461**

Quantidade de negócios

**R\$ 137.937,59**

Média diária de negócios

**475**

Média de negócios diários

## Rentabilidade

No final do mês abril e pelo mês de maio o fundo alocou seus recursos em CRIs (certificados de recebíveis imobiliários). Este tipo de investimento para o cotista do BBIG11 significa que o rendimento oriundo desta categoria de investimentos vem isenta de imposto de renda para o fundo.

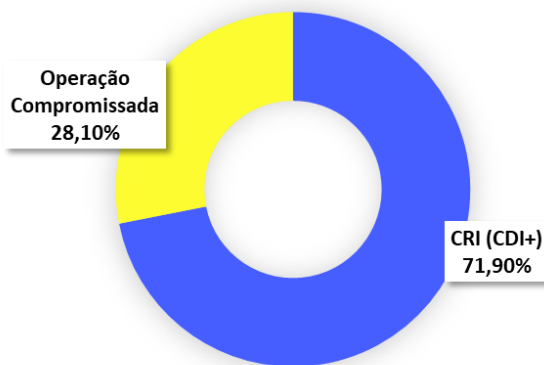
O rendimento líquido do fundo foi de 0,81% (*Dividend Yield*), que representa o valor dos rendimentos de R\$0,08 por cota sobre a última cota de mercado do mês.

| <b>BB Premium Malls FII</b>                               |  | <b>mai/24</b>     |
|-----------------------------------------------------------|--|-------------------|
| Patrimônio Líquido                                        |  | R\$961.712.295,23 |
| Valor Patrimonial da Cota                                 |  | R\$9,70           |
| Valor Mercado da Cota                                     |  | R\$9,82           |
| Rendimentos Distribuídos                                  |  | R\$0,08           |
| <b>Dividend Yield Líquido</b>                             |  | <b>0,81%</b>      |
| <b>Dividend Yield Gross Up<sup>1</sup></b>                |  | <b>0,96%</b>      |
| CDI                                                       |  | 0,83%             |
| IFIX                                                      |  | 0,02%             |
| <b>Rendimento BBIG11 em % do CDI</b>                      |  | <b>97,9%</b>      |
| <b>Rendimento BBIG11 em % do CDI Gross Up<sup>1</sup></b> |  | <b>115,1%</b>     |
| Rendimento BBIG11 vs. IFIX                                |  | 0,79p.p.          |

Fonte: BB Asset, Bloomberg e Quantum Axis

<sup>1</sup> Gross Up: Considera um investido descontado de 15% de Imposto de Renda

## Carteira de Ativos



| Ativo                            | % Alocado (% do PL) | Taxa Média a Mercado |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| CRI (% CDI)                      | 71,90%              | 105,8%CDI            |
| Operação Compromissada           | 28,10%              | 100%CDI (-) IR       |
| <b>Taxa Média Líquida BBIG11</b> |                     | <b>97,86% do CDI</b> |

Fonte: Bloomberg / Quantum Axis/ BB Asset

## Demonstrativo de Resultado Simplificado

| DRE (R\$ Milhões)           | mai2024      |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Receitas</b>             | <b>8,53</b>  |
| Receitas Imobiliárias       | 0,00         |
| Receitas Renda Fixa         | 8,53         |
| <b>Despesas</b>             | <b>-0,60</b> |
| Taxa de Administração       | 0,00         |
| Outras Despesas             | -0,60        |
| <b>Distribuição</b>         | <b>7,93</b>  |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,08         |

## Distribuição de Rendimentos

**R\$0,08**

Distribuídos por cota

**0,81%**

Dividend Yield

**97,9%**

Rendimento Líquido do CDI

A distribuição de dividendos foi de R\$ 0,08/cota. O desempenho operacional do portfólio segue a proposta inicial do fundo de manter uma carteira majoritariamente de CRIs (Crédito de Recebíveis Imobiliários) até a conclusão das negociações para aquisição dos ativos imobiliários do tipo Shopping que estão em fase de conclusão.

O *Dividend Yield* desta distribuição refere-se a um valor de 0,81% ao mês ou a uma taxa anualizada de 9,72%.

Esta distribuição significa um rendimento líquido ao cotista de cerca de 97,9% do CDI (apurado em maio de 2024) ou 115,13% quando comparamos à um investimento cuja alíquota de imposto de renda sobre os lucros represente 15%.

Ressalta-se que a distribuição referente à maio de 2024 supera 0,09p.p. o estimado no estudo de viabilidade, fruto de uma eficiente gestão de carteira de renda fixa efetuada pelo gestor do fundo.

## Comentário do Gestor

Finalizado o processo da 1ª oferta pública de cotas do novo fundo BB Premium Malls (BBIG11), passamos a ter a visibilidade do tamanho inicial do portfólio e da capacidade de atuação, em conjunto com o consultor Iguatemi, de processos de fusões e aquisições no mercado de shoppings centers premium brasileiro.

Assim, a partir da adesão de mais de 13 mil cotistas ao fundo e com a disponibilização de aproximadamente R\$ 960 milhões para a construção da carteira de imóveis alvo, a BB Asset, em conjunto com a Iguatemi, vem implementando processo de investimento em 5 grandes etapas: 1) Prospeção e Seleção; 2) Aprofundamento da tese de investimento; 3) Due diligence; 4) Negociação e Contratos e 5) Gestão da carteira.

Na frente de Prospeção e Seleção, o Fundo tem adotado um criterioso processo de identificação e análise de oportunidades através de um funil de prospecção que leva em consideração diversas alavancas de geração de valor em busca de ativos diferenciados com potencial de crescimento.



Em todos os casos, os ativos alvo trabalhados estão em linha com o objetivo e mandato do produto, quais sejam de shopping centers que se destaquem pela sofisticação, localização diferenciada e capacidade de atrair um público-alvo de elevado poder aquisitivo.

## Comentário do Gestor

Enquanto fazemos a seleção criteriosa de ativos, e comprometidos em entregar um resultado ao cotista aderente às nossas projeções, empreendemos uma estratégia de gestão ativa em CRIs, aproveitando oportunidades de mercado.

A posição de liderança e escala da BB Asset possibilitou acesso e seleção de ativos de alta qualidade de crédito, bem como a constituição de uma carteira diversificada e aderente às futuras necessidades de caixa do fundo, com um fluxo de pagamento de juros que nos permite buscar estabilidade do pagamento de dividendos até a efetiva aquisição dos empreendimentos pelo BBIG11.

A seguir, detalhamos as principais características da carteira de CRIs atual, composta por 26 ativos de 15 emissores distintos:

| Rating <sup>1</sup> | Percentual alocado | Emissores | Percentual alocado |
|---------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| AAA                 | 60,43%             | Maior     | 9,7%               |
| AA+                 | 4,94%              | Menor     | 1,6%               |
| AA                  | 24,52%             | Média     | 4,8%               |
| AA-                 | 10,11%             |           |                    |

<sup>1</sup> S&P, Fitch ou Moody's

Por fim, destacamos que os R\$ 0,08 por cota representam um retorno líquido de imposto de renda para os investidores pessoas físicas que participaram da oferta pública de 96,1% do CDI (ou equivalente a 113,1% do CDI em um investimento não isento de IRPF) e, com base na cota do fundo do fechamento do mês de maio, um retorno equivalente a 97,9% do CDI (ou equivalente a 115,1% do CDI em um investimento não isento de IRPF).

## Glossário

---

**Ativos Alvo:** Refere-se a shopping centers;

**NOI:** *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;

**ABL Própria:** Área Bruta Locável de propriedade do FII;

**Custo de Ocupação:** Trata-se do percentual em relação ao faturamento de vendas que é custo de ocupação ao lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda);

**Inadimplência Líquida:** Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;

**Descontos:** Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

**Satélites, Megalojas e Âncoras:** Lojas com tamanho de até 500m<sup>2</sup>, entre 500 e 999m<sup>2</sup> e acima de 1.000m<sup>2</sup> respectivamente;

**CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;

**FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;

**Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

**PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;

**Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

**Taxa Selic:** Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

**IPCA:** Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

**IGP-M:** Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

## 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

