



IGUATEMI
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Julho/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)



OBJETIVO DO FUNDO

O BB Premium Malls FII (BBIG11) 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, uma das maiores empresas 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 conjunto entre BBIG11 e Iguatemi, em cada shopping que entrar no portfólio do fundo

INFORMAÇÕES GERAIS

Início do Fundo 24/04/2024 CNPJ 54.375.187/0001-37 Código B3 BBIG11 Patrimônio Líquido (R\$) 960.632.323,04 Quantidade de Cotistas 16.351	ISIN BRBBIGCTF004 Categoria ANBIMA FII Tijolo Renda Gestão Ativa Gestor e Administrador BB Asset Taxa de Administração 0,80% a.a. Taxa de Performance Não há
---	--

Durante o mês de julho, reforçamos a ampliação do interesse dos investidores em fundos imobiliários pela estratégia diferenciada de um portfólio de shoppings premium proposto pelo BBIG11.

Desde a oferta pública inicial de cotas, já observamos um crescimento próximo de 10% na quantidade de cotistas do fundo.

ANUNCIAMOS O PRIMEIRO SHOPPING DA CARTEIRA



Neste mês, por meio de **Fato Relevante**, o fundo divulgou a celebração de compromisso firme de investimento para aquisição de participação no **Shopping Rio Sul**, atualmente detida pelo Brazil Retail FIP.

Bastante **consolidado**, com mais de **40 anos de história**, o Rio Sul está localizado em Botafogo, um dos principais bairros da zona sul do Rio de Janeiro, **segundo maior mercado de varejo do país**.

O **entorno do shopping** é altamente qualificado sendo **81% dos domicílios das classes A/B**. Dentro de um raio de 5km contempla os renomados bairros de Ipanema, Copacabana, Urca, Leme, Lagoa, Flamengo e Leblon, além de próximo aos principais pontos turísticos e cartões-postais do Brasil, como o **Pão de Açúcar** e o **Cristo Redentor**. Em outras palavras, uma localização premium que **permite um fluxo constante** de moradores e trabalhadores **locais**, além de **turistas**, inclusive **estrangeiros**, ao longo do tempo.

Considerado pelo mercado um **trophy asset** do segmento de shoppings centers, o Rio Sul reúne diversas marcas, leque de serviços e gastronomia em **52 mil m² de ABL**, recebendo, aproximadamente, **1,5 milhão de visitantes por mês**.

Além de um mix de lojas diversificado e a oferta de múltiplos serviços, o Rio Sul apresenta uma **taxa de ocupação acima de 98%** (Abr/24) e com **grande parte dos contratos de locação com vencimento de longo prazo**, proporcionando uma maior previsibilidade de receita para o shopping.

Sobre a Operação de Aquisição

A **aquisição** do shopping pelo fundo está sendo **realizada por meio de uma operação estruturada**. O primeiro passo dessa operação ocorre por meio da compra, pelo fundo, de um CRI. Esse CRI **será uma estrutura de investimento temporária e liquidada**, após o cumprimento das condições precedentes da operação, com o efetivo registro da titularidade da fração do condomínio do Rio Sul pelo BBIG11.

ANUNCIAMOS O PRIMEIRO SHOPPING DA CARTEIRA

Com um histórico de crescente fluxo de pessoas e veículos combinado com as altas taxas de ocupação, o empreendimento apresentou uma **performance financeira** robusta, com **crescimento anual de receitas superior a 20% entre os anos de 2021 e 2023**.



14,1 MM de Pessoas
Fluxo em 2023

Proximidade de praias, faculdades e pontos turísticos, além da Torre Comercial, garantem um **elevado** fluxo de visitantes no Rio Sul

1.451 Mil Veículos
Fluxo em 2023



+ 509 mil
Pessoas no Raio de Cobertura



+ 256 mil
Famílias



+ R\$ 12,3 mil
Renda Média Familiar

O Investimento do BBIG11 na aquisição do shopping em alusão será de aproximadamente R\$ 790 milhões, o que representa um cap rate de entrada de 7,7% sobre o resultado operacional (NOI) estimado de 2024, indicador bastante em linha com o nível de empreendimento que o shopping Rio Sul representa, isto é, um empreendimento consolidado (40 anos de existência), com público consumidor resiliente e menos sensível a ciclos econômicos, portanto, um ativo de menor risco.

Após a conclusão de todos os trâmites que envolvem a operação estruturada para aquisição do ativo imobiliário, iniciada por meio da emissão de CRI, o fundo BB Premium Malls, **BBIG11**, será titular de **33,3% do registro imobiliário do Shopping Rio Sul**.

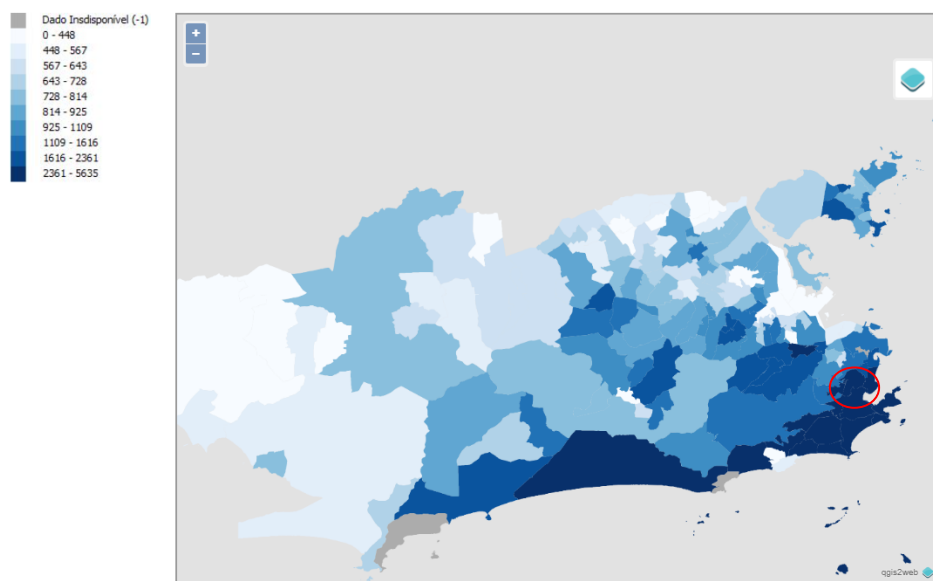
Para mais informações sobre o Fato Relevante sobre a aquisição do shopping Rio Sul [clique aqui](#).

Estratégia de Posicionamento Premium

A aquisição do Shopping Rio Sul está alinhada à estratégia de investimento do fundo em shoppings centers de alto padrão, localizados nas regiões Sul, Sudeste e Distrito Federal, áreas com destacado poder de consumo.

O estado do Rio de Janeiro possui a terceira maior renda per capita do Brasil¹ e o empreendimento está inserido na zona sul da capital fluminense, cuja renda é uma das maiores do município.

Localizado no tradicional bairro de Botafogo, com acesso rápido às praias da zona sul do Rio e dos principais pontos turísticos da cidade: Pão de Açúcar e Cristo, o Rio Sul é um shopping que conta com fluxo tanto dos residentes da região, como de turistas brasileiros e estrangeiros.



Fonte: FGV Social/CPS a partir dos Microdados do Censo 2010

Adicionalmente, entendemos a entrada da Iguatemi, com **toda sua expertise na administração de empreendimentos de alto padrão**, como um diferencial para o desenvolvimento do empreendimento e maximização da geração de receita futura.

¹ Fonte: IBGE – 2023

Negociação no mercado secundário



A **volume financeiro negociado** mensalmente no mercado para o ativo segue em **evolução**, fator positivo tanto no sentido de demonstração de **uma liquidez crescente** para o Fundo, quanto por demonstrar o interesse dos investidores pela estratégia.

Acreditamos que o fundo se consolidará no mercado imobiliário pela robustez dos ativos investidos e capacidade de geração de dividendos aos investidores, que passam a ser sócios de empreendimentos de alto valor.

Rentabilidade

No mês de julho, mantivemos a distribuição estável, conforme expectativa de resultado líquido médio previsto para o segundo semestre de 2024.

Nesse mês, apesar da menor incidência de pagamento de juros pelos CRIs investidos, consideramos a projeção de recebimento de juros dos ativos em carteira no semestre para equalizar os dividendos mensais. Ainda, com a conclusão da transação com o Rio Sul e o pagamento parcelado da aquisição, temos boa visibilidade em relação à capacidade de, ao menos, mantermos o mesmo patamar de distribuição de dividendos no semestre.

DRE (R\$ Milhões)	mai2024	jun2024	jul2024
Receitas	5,68	11,38	3,87
Receitas Imobiliárias	0,00	0,00	0,00
Receitas Renda Fixa	5,68	11,38	3,87
Juros Recebidos	3,98	5,96	0,44
Venda de Ativos	0,00	3,01	0,00
Outros	1,70	2,41	3,42
Despesas	-0,60	-0,48	-0,90
Taxa de Administração	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	-0,60	-0,48	-0,90
Resultado Líquido	5,07	10,90	2,97
Distribuição	7,93	7,93	7,93

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

0,86%

Dividend Yield

94,81%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

A distribuição de dividendos no mês reflete o trabalho de gestão ativa no mercado secundário para a carteira de CRIs mantida pelo fundo. O trabalho de gestão teve como foco a geração de resultado adicional para a manutenção do nível de distribuição de rendimentos do fundo e geração de caixa livre para futuras operações.

Esta distribuição equivale a um rendimento líquido ao cotista de **94,81% do CDI** ou, quando comparamos à um investimento cuja alíquota de imposto de renda sobre os lucros represente 15%, obtemos um resultado equivalente de **111,54 do CDI** (*Gross up*).

Comentário do Gestor

No mês de julho, o IFIX, apresentou recuperação das baixas do mês anterior. Contudo, a recuperação perdeu força, ofuscada pela prévia da inflação – acima das expectativas – e as atenções voltadas para a "Super Quarta", terminando o mês com alta de 0,52% e acumulando +1,53% no ano.

Nesse mês, a gestão focou nas análises e diligências confirmatórias que fazem parte da transação de aquisição do Shopping Rio Sul e na análise de potenciais novas aquisições, das quais temos três ativos com maior potencial de execução.

A aquisição do Shopping Rio Sul – realizada por meio de uma operação estruturada que conta, em um primeiro movimento, com a aquisição de CRI pelo BBIG11 – encontra-se em processo final de análise pelo CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

As diligências legal, financeira e física também estão muito próximas à conclusão. Trabalhamos, nas últimas semanas, na gestão ativa da carteira de CRIs inicialmente alocadas pelo fundo, para a venda de parte desses ativos e formação do caixa para o pagamento pela primeira parcela da aquisição.

Após a conclusão de todas as condições precedentes, traremos para os investidores uma visão detalhada dos números, projeções e alavancas de valor resultantes da transação, cujos principais destaques reforçamos abaixo:

1. A aquisição foi **dividida em três pagamentos**, sendo 70% pagos à vista e o restante pago em duas parcelas: 15% após 12 meses e os 15% finais após mais 12 meses. Dessa maneira, faremos jus imediatamente a 100% das receitas do Shopping referentes à nossa participação, sem necessidade de desembolso do valor total. Assim, poderemos continuar investindo os recursos remanescentes, de modo a gerar valor adicional para os cotistas.
2. **Geração de valor** pelo Shopping Rio Sul, impulsionada pela **administração e marca Iguatemi**, a partir de sua expertise na gestão de shoppings centers em termos de público, renda e mix de lojas.
3. Continuidade do processo de aquisições, mantendo o foco em shoppings premium e aliando rentabilidade, segurança e diversificação, com um portfólio diferenciado.

Carteira de Ativos

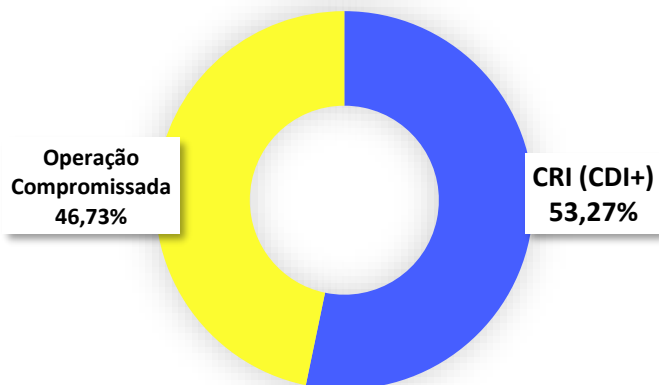
Nossa carteira continua com excelente qualidade de crédito e performance. Conforme detalhamos a seguir, encerramos o mês com 22 ativos de 12 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 110% do CDI.

Rating ¹	Percentual alocado
AAA	47,10%
AA+	6,75%
AA	32,96%
AA-	13,19%

¹ S&P, Fitch ou Moody's

Setor	% da carteira de CRIs
Construção Civil	10,81%
Locação Veículos	13,41%
Educação	2,03%
Bancos	3,25%
Serviços	8,47%
Saúde	7,75%
Shopping	5,30%
Agronegócio	2,35%

Composição da Carteira



Ativo	% Alocado (% do PL)	Taxa Média a Mercado
CRI (% CDI)	53,27%	109,9%CDI
Operação Compromissada	46,73%	100%CDI (-) IR
Taxa Média Líquida BBIG11		94,81% do CDI

Fonte: Bloomberg / Quantum Axis/ BB Asset

IGUATEMI
S.A.

Visão de Futuro

Desde o início da operação do BB Premium Malls, em 24.04.24, portanto há apenas três meses, a gestão do fundo tem se comprometido com a tese de investimento proposta na oferta pública, isto é, uma estratégia que investirá na aquisição de shopping centers de alto padrão, com objetivo de auferir rentabilidade com as receitas dos empreendimentos, bem como com a valorização desses ativos no mercado.

Sabemos que a aquisição de bens imóveis não é algo trivial e, portanto, faz-se necessário um processo diligente tanto do ponto de vista da negociação, como dos trâmites jurídicos, gestão de caixa para cumprimento das obrigações financeiras, entre tantos outros.

Assim, ficamos particularmente felizes de, em tão pouco tempo, ter anunciado a aquisição de um ativo tão relevante como o Rio Sul, imóvel que estava sendo bastante disputado pelo mercado, para o ser o primeiro shopping center integrante de nossa carteira.

Sim, o primeiro, mas não o único. Como revelamos nos relatórios gerenciais anteriores, estamos prospectando três outros ativos, que, naturalmente e por razões estratégicas, ainda não podemos revelar, sob pena de colocar em risco potenciais negócios. Nosso compromisso é ser diligente com o patrimônio do fundo e auferir os melhores resultados para os nossos cotistas.

Nesse sentido, e concomitantemente às tratativas relacionadas às aquisições de outros shoppings centers, o nosso time de gestão segue uma estratégia ativa para prover um atrativo nível de *dividend yield* mensal para os nossos mais de 16 mil cotistas, que desde a primeira oferta pública depositaram seus recursos e sua confiança!

É com vocês o nosso compromisso e dever de fidúcia!

Glossário

Ativos Alvo: Referem-se a shopping centers;

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;

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – é o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3;

NOI (*Net Operating Income*): é a receita operacional líquida, calculada subtraindo as despesas operacionais da receita bruta de um imóvel

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

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

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

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

