



IGUATEMI
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Agosto/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)



Conheça a BB Asset no YouTube
<https://www.youtube.com/@FundosBBAsset>





IGUATEMI
S.A.

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\$) 960.394.961,27 Quantidade de Cotistas 20.742	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
---	--

Negociação no mercado secundário

R\$ 3.034.626,08 Volume financeiro negociado	Maio 2024	10.461 Quantidade de negócios
R\$ 12.784.949,70 Volume financeiro negociado	Junho 2024	42.350 Quantidade de negócios
R\$ 13.738.105,16 Volume financeiro negociado	Julho 2024	10.357 Quantidade de negócios
R\$ 11.566.239,39 Volume financeiro negociado	Agosto 2024	25.886 Quantidade de negócios

A negociação do BBIG11 no mercado secundário vem se mantendo destacada, tanto em volume financeiro, como em quantidade de negócios, o que demonstra a **crescente liquidez do fundo**, fruto do maior interesse dos investidores pela estratégia.

Rentabilidade

No mês de agosto, mantivemos a estabilidade na distribuição dos dividendos, atributo importante para os investidores que buscam maior previsibilidade para sua renda passiva.

DRE (R\$ Milhões)	mai2024	jun2024	jul2024	ago2024
Receitas	5,68	11,38	3,87	9,89
Receitas Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00
Receitas Renda Fixa	5,68	11,38	3,87	9,89
Juros Recebidos	3,98	5,96	0,44	2,68
Venda de Ativos	0,00	3,01	0,00	3,00
Outros	1,70	2,41	3,42	4,21
Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,97
Taxa de Administração	0,00	0,00	0,00	-0,10
Outras Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,87
Resultado Líquido	5,07	10,90	2,97	8,92
Distribuição	7,93	7,93	7,93	7,93

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

0,85%
Dividend Yield
98,00%

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. Além dos juros de CRIs já programados para recebimento no mês de agosto, realizamos a venda de R\$ 183,9 milhões, gerando um resultado adicional de R\$ 3,0 milhões.

A distribuição realizada no mês equivale a um rendimento líquido ao cotista de **98,00% do CDI líquido de imposto de renda** ou, quando comparado a investimento cuja alíquota de imposto de renda sobre os lucros represente 15%, obtemos um resultado equivalente de **115,30 do CDI (Gross up)**.

Carteira de Ativos

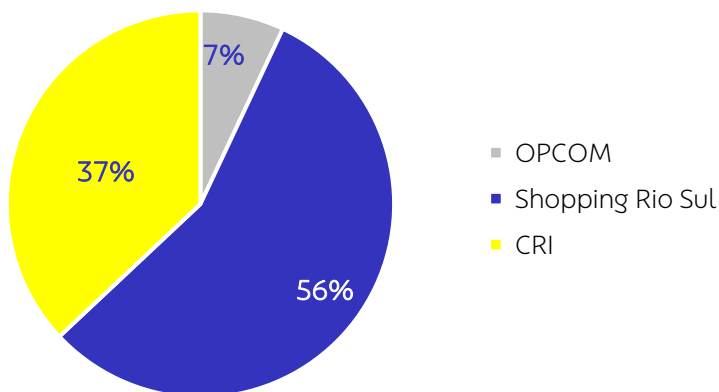
Nossa carteira continua com excelente qualidade de crédito e performance. Conforme detalhamos a seguir, encerramos o mês com 13 ativos de 11 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 112,5% do CDI.

SETOR	% PL
Construção Civil	7,88%
Locação Veículos	13,38%
Educação	2,08%
Bancos	3,15%
Saúde	7,95%
Agronegócio	2,27%
Total	36,72%

Rating ¹	% PL
AAA	19,64%
AA+	3,69%
AA-	1,95%
AA	9,36%
A+	2,08%
Total	36,72%

¹ S&P, FITCH ou Moody's

Composição da Carteira



Ativos	% PL	% CDI
OPCOM	7%	100% CDI (-) IR
Shopping Rio Sul	56%	112,15%*
CRI	37%	112,5%
Taxa Média Líquida BBIG11		109,84% CDI

* Rentabilidade calculada de acordo com a fórmula: (NOI 2024E/1ª parcela da aquisição)/CDI

Comentário do Gestor

Enfim o Rio Sul !!!

No mês de agosto, realizamos a subscrição do CRI que viabilizou a aquisição da participação de 33,33% no Shopping Rio Sul.

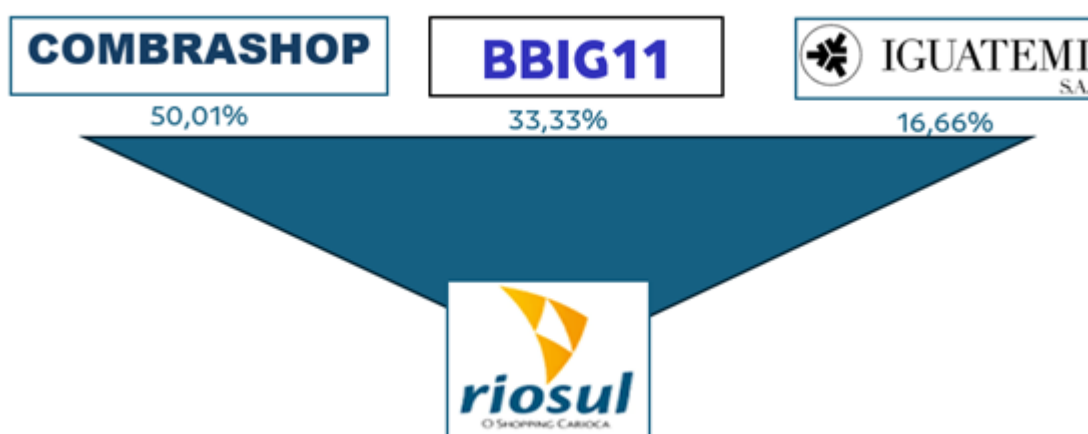
Em um primeiro momento, o recebimento pelo BBIG11 dos fluxos decorrentes do shopping Rio Sul será percebido por meio da distribuição de rendimentos pagos pela CRI adquirida pelo fundo, na proporção de participação do BB Premium Malls no empreendimento.

Dessa forma, a partir de outubro, o BBIG11 já receberá a NOI referente à sua participação no Shopping Rio Sul.

No segundo momento, teremos uma reestruturação societária que resultará na participação direta do fundo de 33,33% no shopping Rio Sul.

Reforçamos, como já descrito no último relatório, que esse certificado de recebíveis faz parte do processo estruturado de aquisição do shopping pelo fundo imobiliário. Nos próximos meses todo o processo de aquisição estará completo e o BBIG11 passará a deter, diretamente, a participação no shopping Rio Sul.

A sociedade final será representada pelas participações abaixo:



Conforme já destacamos no relatório anterior, o pagamento parcelado gera um valor adicional para o cotista do BBIG11, pois receberemos a NOI referente aos nossos 33,33% no Rio Sul, **sem necessidade de desembolso total dos recursos à vista.**

Parcela	% Valor Total	Data Pagamento
1ª	68,8	Set/24
2ª	15,6	Set/25
3ª	15,6	Set/26

Com isso, esperamos receber os primeiros valores decorrentes dos fluxos financeiros gerados pelo empreendimento em outubro, referente ao movimento de setembro, o que comporá, junto com os juros das CRIs ainda investidas, os montantes para as próximas distribuições pelo fundo imobiliário.

No que tange à gestão dos ativos líquidos da carteira, realizamos em agosto três vendas de CRIs no valor total de R\$ 183,9 milhões, gerando um resultado de R\$ 3 milhões para o portfólio do fundo. Referido valor é distribuído aos cotistas do FII, com isenção de IR para as pessoas físicas.

Com a **conclusão da transação de aquisição do Shopping Rio Sul**, o time de gestão do BBIG11, juntamente com a Iguatemi – que passará a administrar o empreendimento – **iniciam os trabalhos de geração de valor em um ativo premium cuja performance sólida e resiliente é representada nos números que divulgamos nesse relatório.**

Por fim, falando um pouco de mercado, o IFIX encerrou agosto com uma alta de 0,86%. Esse resultado faz parte de uma tendência de melhora do índice, desde sua pior queda do ano, observada em junho.

Apesar das incertezas em relação ao impacto da expectativa de corte de juros nos EUA e das projeções para a taxa SELIC no Brasil, o IFIX conseguiu registrar valorização em agosto, impulsionado pelo segmento de tijolo, sobretudo para os fundos que operam nos mercados de shoppings e de varejo – setor que ancorou, ao longo do ano, emissões em montante relevante para a indústria.

DIFERENCIAIS E OPORTUNIDADES – BBIG11 + SHOPPING RIO SUL



Localização *Premium* em um dos Principais Bairros da Zona Sul do Rio de Janeiro

- Localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro, raio de cobertura que engloba 509 mil pessoas, com alta renda familiar, das classes A e B.
- Com torre de escritórios, proximidade de praias, escolas de alto padrão, faculdades e dos principais pontos turísticos da cidade do Rio de Janeiro, o shopping possui fluxo intenso e constante de pessoas.



Iguatemi: Parceiro de Excelência e Qualidade na Gestão Operacional

- O modelo de negócios focado na gestão de shoppings de alto padrão no Brasil (classes A e B), com portfólio composto por 14 shoppings, dois outlets e quatro torres comerciais, totalizando 490 mil m² de ABL própria.
- Sólidas taxas de crescimento, suportadas pela estratégia de otimização do mix e diversificação do portfólio de ativos,



Práticas ESG e Investimento em Modernização / Integração Digital

- Implementação de iniciativas e práticas ESG, contribuindo para o bem-estar social e ambiental da população local.
- Investimentos regulares na modernização das instalações, buscando uma experiência de alta qualidade para todos os consumidores, inclusive com integração digital via interações recorrentes com os clientes, por meio do aplicativo Rio Sul.

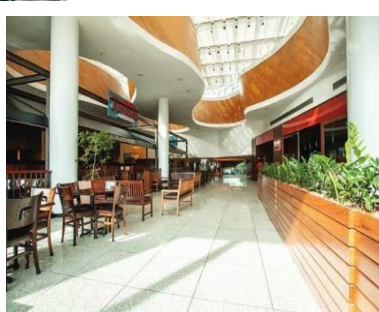
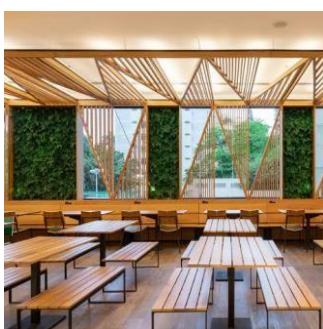


Mercado Resiliente com Tendência de Crescimento para os Próximos Anos

- Rápida recuperação do Setor após cenários adversos de mercados, retomada do tráfego de consumidores e crescimento acelerado de vendas, aliado à melhora do cenário macroeconômico para os próximos períodos e nova dinâmica de gestão, são indutores para o potencial crescimento do empreendimento.

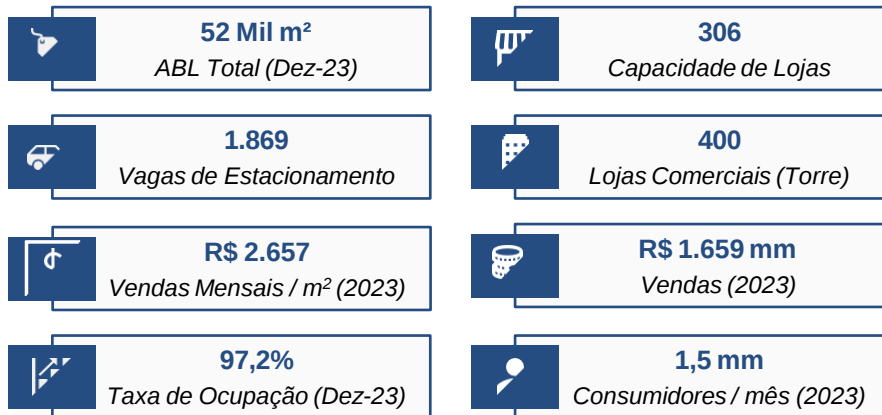
Fonte: Companhia

SHOPPING RIO SUL – INSTALAÇÕES



Fonte: Companhia

SHOPPING RIO SUL – PRINCIPAIS NÚMEROS DE DESTAQUE

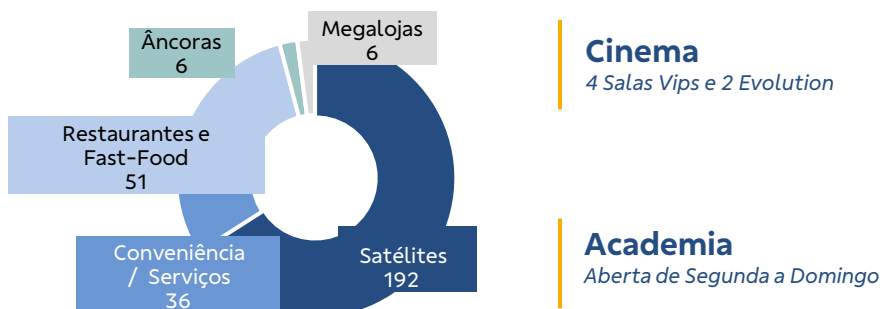


Com mais de 52 mil m² de ABL, o Shopping Rio Sul está entre os dez mais rentáveis m² do mercado de shoppings nacional.

Com elevada taxa de ocupação e forte fluxo de consumidores, o empreendimento apresenta características que propiciam uma rápida resposta em cenários adversos de mercado, demonstrado por uma **taxa de crescimento de NOI acima de dois dígitos nos últimos três anos**, reforçando a resiliência do shopping.

Por fim, com o início da administração pela Iguatemi, teremos a **oportunidade de integrar ainda mais o mix de lojas e serviços atualmente oferecidos**, com potencial para ampliar a presença e consumo do shopping pelo público sofisticado.

Mix de Lojas e Serviços Atual



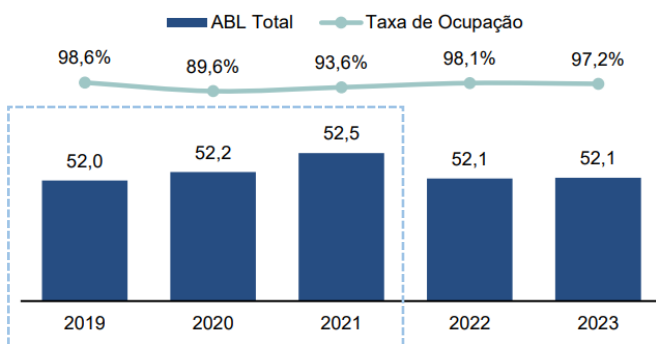
¹ Fonte: Companhia

[1] Receitas Aluguel composta por Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual e Aluguel Temporário

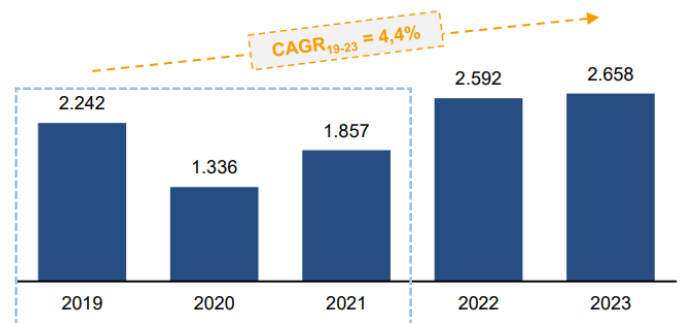
RESILIÊNCIA NA GERAÇÃO DE RESULTADOS

As características do Shopping Rio Sul foram relevantes para que, após um evento extremo como a COVID-19, o empreendimento demonstrasse rápida capacidade de recuperação de negócios.

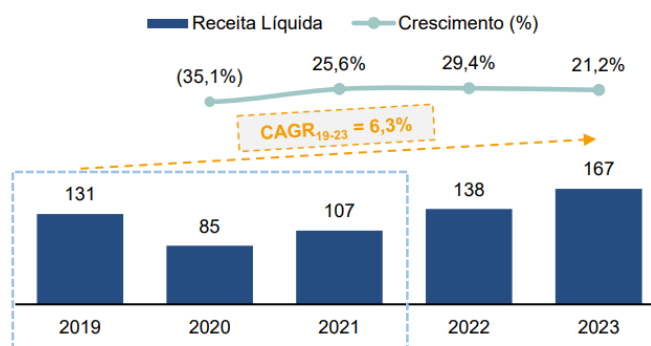
ABL Total e Taxa de Ocupação (mil m² ; %)



Vendas por ABL Ocupado (R\$/m²/mês)



Receita Líquida e Crescimento (R\$ mm ; %)



Pré e pós pandemia
COVID-19

O crescente fluxo de pessoas combinada com as altas taxas de ocupação impulsionaram os resultados operacionais, permitindo a diluição dos custos e despesas fixas e o reinvestimento em melhoria das instalações.

Fonte: Companhia

Visão de Futuro

Desde o lançamento do BB Premium Malls, em 24.04.24, 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 elevado padrão, com objetivo de auferir rentabilidade com as receitas dos empreendimentos, bem como com a valorização desses ativos no longo prazo.

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 como o Rio Sul, shopping center que estava sendo bastante disputado pelo mercado, para o ser o primeiro empreendimento integrante de nossa carteira.

Sim, o primeiro, mas não o único. Como revelamos nos relatórios gerenciais anteriores, estamos prospectando 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 atuais 16,4 mil cotistas, que investiram seus recursos e sobretudo, sua confiança!

E por falar em dever de fidúcia e compromisso com os cotistas, no último dia 04, realizamos um painel com o CEO da BB Asset, **Denísio Liberato** e a CEO da Iguatemi, **Cristina Betts**, moderado pelo Tiago Reis, fundador da Suno, transmitido ao vivo **pelo canal da BB Asset no youtube**, no qual foi possível esclarecer todos os pontos sobre a aquisição do shopping Rio Sul, nossa visão de futuro para este empreendimento e sobre a carteira de investimentos do BBIG11

Para conferir, basta acessar: <https://www.youtube.com/watch?v=8Djlr8rG1Ug>

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

