



IGUATEMI  
S.A.



BBIG11



Novembro/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>



## Neste relatório você vai saber tudo sobre...

---

- A potencial aquisição dos dois novos shoppings para carteira do BBIG11 – Pátio Higienópolis e Pátio Paulista
- Inclusão do BBIG11 nos índices teóricos IFIX e FTSE
- A distribuição recorde de dividendos e a nossa projeção para 2025
- Evolução da liquidez do BBIG11 desde o seu lançamento
- Mais detalhes sobre o Shopping RioSul com o início oficial da administração pela Iguatemi
- Além de composição de ativos da carteira, rentabilidade, comentário do gestor e muito mais...



**Torne-se Cotista  
do BBIG11!**



## Informações essenciais para o investidor

- Código B3: BBIG11
- Início do Fundo: Abril de 2024
- Taxa de Administração: 0,80% a.a.
- Número de Cotistas: 26 mil
- Dividend Yield (Nov/2024): 1,26%
- Distribuição de Rendimentos: Mensal
- Gestor e Administrador: BB Asset
- Consultor: Iguatemi

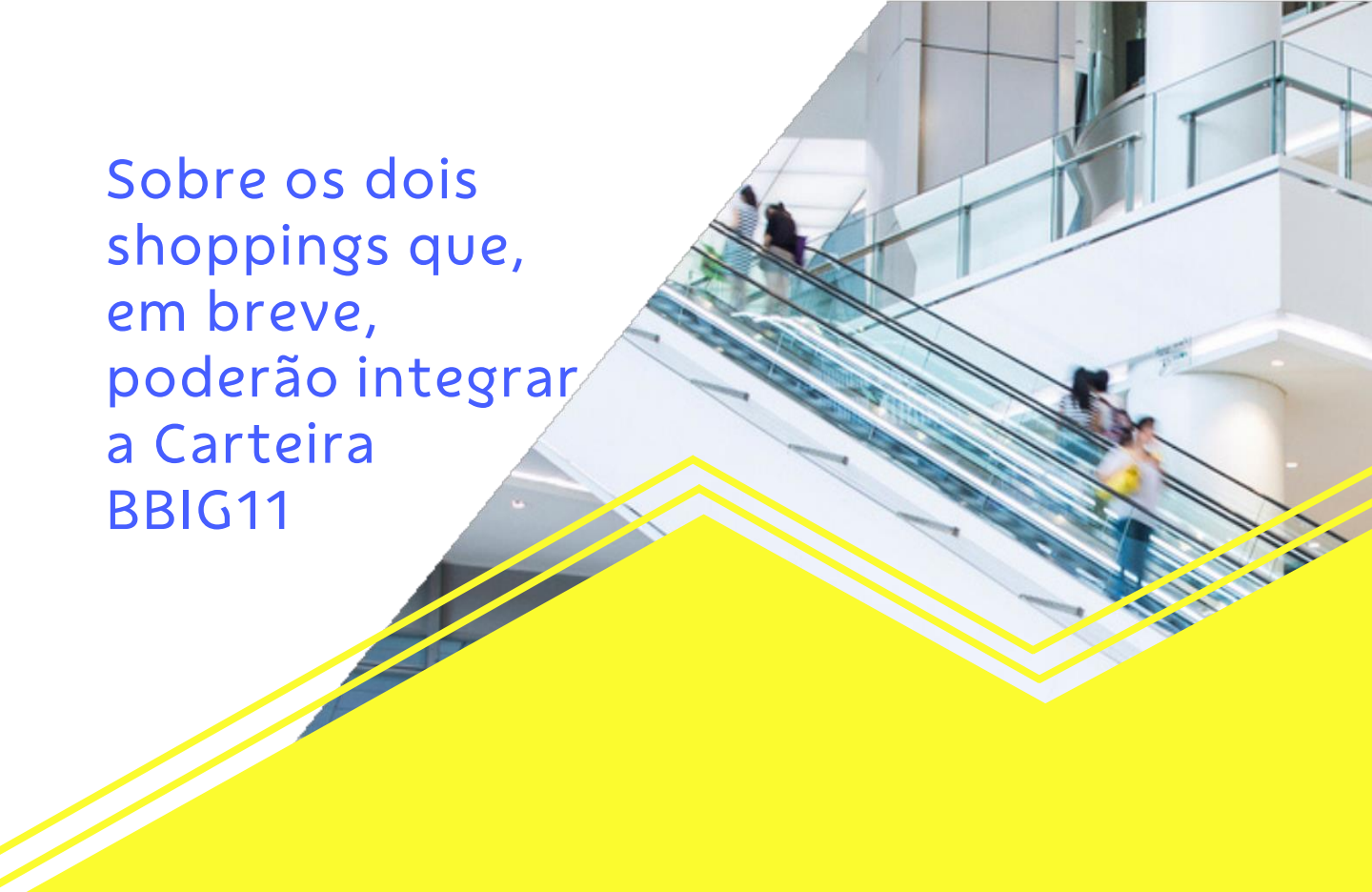
## Highlights

Desde seu lançamento, em abril desse ano, (e mesmo quando não havia, ainda, ativo de tijolo em carteira), o fundo entregou dividendos estáveis e livre de imposto de renda.

Neste mês, batemos nosso recorde: distribuimos **o equivalente a 1,26%** de *dividend yield* ou, em outras palavras, **159,76% de rendimento líquido do CDI**, fruto de uma gestão ativa e diligente da carteira de ativos, bem como do recebimento **R\$ 5,53 milhões** de receitas do **Rio Sul**, nosso *trophy asset* e primeiro shopping da carteira.

**Primeiro sim, mas não o único!** Como declaramos desde o início do fundo, a estratégia é a aquisição de shoppingS (no plural) e, em regiões de alta concentração de renda. **Iniciamos nossas aquisições na zona sul do Rio de Janeiro** e agora, pretendemos “aterrisar” em duas das mais valorizadas áreas de São Paulo. Foram celebrados documentos preliminares visando a compra de parte dos shoppings **Pátio Higienópolis e Pátio Paulista que, se concretizada, totalizará três ativos de altíssima qualidade para carteira do BBIG11.**

E para completar a lista de notícias boas, com apenas oito meses de negociações, o **BBIG11** já figurou em duas prévias do **IFIX**, **indicando sua entrada no índice a partir de janeiro 2025.**



Sobre os dois  
shoppings que,  
em breve,  
poderão integrar  
a Carteira  
BBIG11

## Shopping Pátio Higienópolis

Inaugurado em outubro de 1999, ao longo desses **25 anos**, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação natural e a céu aberto, como o **Boulevard** e o **Terraço**.

**Localizado em Higienópolis**, bairro nobre de São Paulo, o empreendimento, considerado um ativo AAA, é **administrado pela Iguatemi**. Com uma área locável de **34,9 mil m<sup>2</sup> (ABL)**, distribuída em **seis andares**, atualmente conta com **287 lojas**, **1428 vagas de estacionamento**, **seis salas de cinema** da rede Cinemark e uma praça de alimentação com uma ampla cúpula de vidro e ferro, que fornece iluminação natural ao espaço.

Fonte: <https://iguatemi.com.br/institucional/shopping-e-outles/patio-higienopolis>

Sobre os dois shoppings que, em breve, poderão integrar a Carteira BBIG11

## Shopping Pátio Paulista

O Shopping Pátio Paulista é um dos principais centros comerciais de São Paulo, localizado entre a Avenida Paulista, a Avenida 23 de Maio e a Rua Treze de Maio, uma área bastante movimentada e próxima a estações de metrô.

Inaugurado em 1989, o shopping passou por diversas expansões e revitalizações ao longo dos anos, incluindo a adição de um imponente relógio de cinco metros na fachada.

Com uma área locável de **42 mil m<sup>2</sup> (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

Além disso, oferece uma ampla gama de serviços e opções de entretenimento, refletindo a diversidade e o ritmo acelerado da cidade de São Paulo.

Fonte: <https://www.shoppingpatiopaulista.com.br/>

# Sobre as Alavancas de Valor

## Shopping RioSul

Com a recente entrada da Iguatemi na administração do shopping, já vislumbramos ganhos de curto e médio prazos.

De imediato, eficiência operacional resultante do aumento de escala a partir da entrada do shopping nos contratos com fornecedores e prestadores de serviço do Grupo. Há também, a possibilidade do RioSul se beneficiar dos contratos de mídia, patrocínios e eventos proprietários da Iguatemi já implementados com sucesso em outros shoppings da rede.

No médio e longo prazos, acreditamos na elevação do padrão de atendimento e prestação de serviços, aprimoramento do mix de lojas e, conseqüentemente, incremento e atração de público cada vez mais diferenciado.



## OBJETIVO DO FUNDO

O BB Premium Malls FII (BBIG11) tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shoppings centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shoppings centers, conforme detalhado no regulamento do fundo.

## NOSSA TESE

### ESTRATÉGIA

Renda, capturando a geração de receitas de shoppings de elevado padrão, além de ganho de capital, com a alienação dos Ativos Alvo.

### PARCERIA

Iguatemi,  
uma das maiores empresas  
do mercado de shoppings centers nacional

### SEGMENTO

Shoppings com foco nos  
públicos das classes A e B e em  
localidades com maior  
concentração de renda

### COMPROMETIMENTO

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\$)  
967.289.575,97

Quantidade de Cotistas  
26.259

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

## Rentabilidade

Atributo importante para os investidores que buscam renda passiva, abaixo o histórico do resultado e distribuição de dividendos:

DRE (R\$ Milhões)	jun2024	jul2024	ago2024	set2024	out2024	nov2024
<b>Receitas</b>	<b>10,349</b>	<b>4,358</b>	<b>9,862</b>	<b>7,612</b>	<b>11,142</b>	<b>9,942</b>
Receitas Imobiliárias	0,000	0,000	0,000	0,000	6,271	5,527
Receitas Renda Fixa	10,349	4,358	9,862	7,612	4,871	4,416
<i>Juros Recebidos</i>	6,000	0,448	2,676	7,081	4,453	4,089
<i>Venda de Ativos</i>	2,701	0,000	3,819	0,000	0,000	0,000
<i>Operações Compromissadas</i>	1,649	3,910	3,367	0,531	0,418	0,326
<b>Despesas</b>	<b>0,000</b>	<b>-0,895</b>	<b>-0,970</b>	<b>-0,821</b>	<b>-0,781</b>	<b>-0,832</b>
Taxa de Administração e Gestão	0,000	0,000	-0,104	-0,379	-0,362	-0,397
Taxa de Consultoria	0,000	0,000	-0,046	-0,168	-0,161	-0,176
Taxa de Controladoria e Escrituração	0,000	0,000	0,000	-0,084	-0,080	-0,088
Outras Despesas	0,000	-0,895	-0,821	-0,190	-0,178	-0,171
<b>Resultado Líquido</b>	<b>10,349</b>	<b>3,463</b>	<b>8,891</b>	<b>6,791</b>	<b>10,361</b>	<b>9,110</b>
<b>Distribuição</b>	<b>7,930</b>	<b>7,930</b>	<b>7,930</b>	<b>7,930</b>	<b>8,425</b>	<b>8,921</b>

## Distribuição de Rendimentos

**R\$0,09**

Distribuídos por cota

**1,26%**

Dividend Yield

**159,76%**

Rendimento Líquido do CDI  
(livres de tributação)

Em novembro, recebemos R\$ 5,53 milhões de receitas do Shopping Rio Sul, volume que observa a sazonalidade do empreendimento, e R\$ 4,09 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, inclusive a carteira de CRIs, dos quais R\$ 326,1 mil de juros das operações compromissadas (títulos públicos).

Desde junho, o BBIG gerou R\$ 49,2 milhões de resultado e distribuiu R\$ 48,58 milhões, equivalentes a 98% do resultado gerado pelo fundo.

O *dividend yield* do mês de novembro equivale a um rendimento líquido ao cotista de **159,76% do CDI líquido de imposto de renda**. Quando comparado a um investimento cuja alíquota de IR sobre os lucros seja de 15%, obtemos um resultado equivalente a **187,95% do CDI (Gross up)**.

## Negociação no mercado secundário

<b>R\$ 3.034.626,08</b> Volume financeiro negociado	<b>Maio 2024</b>	<b>10.461</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 12.784.949,70</b> Volume financeiro negociado	<b>Junho 2024</b>	<b>42.350</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 13.738.105,16</b> Volume financeiro negociado	<b>Julho 2024</b>	<b>10.357</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 11.566.239,39</b> Volume financeiro negociado	<b>Agosto 2024</b>	<b>25.886</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 19.721.694,69</b> Volume financeiro negociado	<b>Setembro 2024</b>	<b>72.049</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 23.006.350,58</b> Volume financeiro negociado	<b>Outubro 2024</b>	<b>41.884</b> Quantidade de negócios
<b>R\$ 30.675.123,27</b> Volume financeiro negociado	<b>Novembro 2024</b>	<b>62.220</b> Quantidade de negócios

O volume negociado de cotas do BBIG11 no mercado secundário segue demonstrando crescimento importante.

Esse movimento, foi observado no mesmo período em que a quantidade de cotistas do fundo no mercado também mostrou elevação, atingindo mais de 26 mil investidores, com um crescimento de 1037 novos cotistas. Esse movimento reforça a percepção de atratividade da estratégia pelos investidores, com demanda importante pelas cotas no mercado de Bolsa.

## Carteira de Ativos

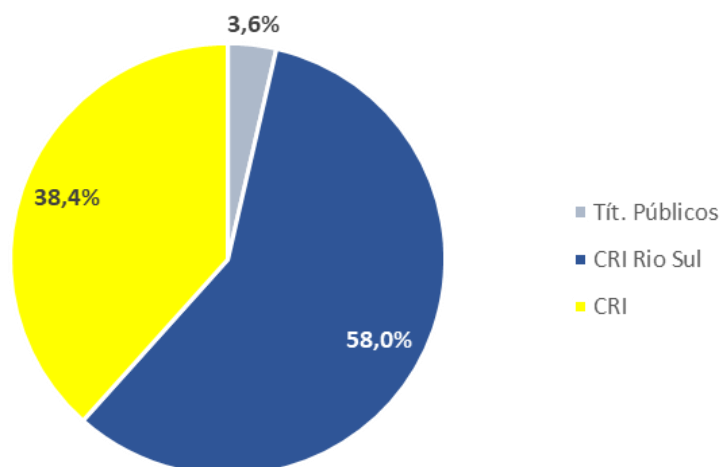
Mantivemos nossa carteira de CRIs estável encerrando o mês com 20 ativos de 12 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 110,95% do CDI.

Setor	% PL
Construção Civil	9,99%
Locação Veículos	13,10%
Educação	2,00%
Bancos	3,20%
Saúde	7,81%
Shopping	0,00%
Agronegócio	2,11%
<b>Total</b>	<b>38,21%</b>

Rating <sup>1</sup>	% PL
AAA	19,15%
AA+	3,57%
AA-	1,81%
AA	9,23%
A+	4,46%
<b>Total</b>	<b>38,21%</b>

<sup>1</sup> S&P, FITCH ou Moddy's

## Composição da Carteira



Ativos	% do Patrimônio Líquido	Alocação	Resultado
Operações Compromissadas (títulos públicos)	3,57%	R\$ 34,54	77,45% do CDI
CRIs	38,21%	R\$ 369,65	110,95% do CDI
CRI Shopping Rio Sul*	57,73%	R\$ 558,40	R\$5,4 milhões
BBIG11	100,00%	R\$ 967,29	102,89% do CDI

\* Valor total da aquisição R\$770 milhões.

## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA - SELEÇÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS NOSSA ATUAÇÃO

A proposta de valor para o fundo BB Premium Malls (BBIG11) está fundamentada na capacidade de seleção de ativos de elevado padrão, forte resiliência de público e gestão sofisticada e inovadora das opções de consumo e lazer implementadas pela Iguatemi em seus Shopping Centers.

Nessa linha, após somente três meses de início das negociações do BBIG11 no mercado, anunciamos a aquisição do icônico Shopping Rio Sul para a carteira do fundo imobiliário, marcando a entrada da Iguatemi no mercado de shopping centers do Rio de Janeiro.

Desde julho de 2024, viemos trabalhando não somente na consolidação da aquisição do Rio Sul, acompanhando a troca de gestão do shopping e a entrada da Iguatemi e de seus robustos processos operacionais no dia-a-dia do empreendimento, como atuando em conjunto com o Consultor Imobiliário na avaliação de novas oportunidades de investimento para a carteira de ativos do fundo imobiliário.

Assim, após um período de intensas tratativas, estamos dando um novo passo no sentido de ampliar o portfólio de empreendimentos alocados pelo BBIG11, sempre observando sua proposta de valor fundamental: ser a solução para que qualquer pessoa possa ser proprietária indireta de shopping centers de elevado padrão, distribuídos pelas principais cidades do país!

Conforme **Fato Relevante** divulgado ao mercado no último dia 18 de dezembro, celebramos um Compromisso Firme para o aprofundamento de diligências e avaliações técnicas com o objetivo de aquisição de participação societária em dois novos empreendimentos comerciais, ambos situados em São Paulo.

Ganha o BBIG11 que, se concretizada a aquisição, amplia seu portfólio com ativos de elevada qualidade e sofisticação, diversificando sua carteira não somente em termos de ativos investidos, como também em exposição geográfica.

Ganham os cotistas do fundo que, se concretizada a aquisição, passarão a ser proprietários indiretos de dois novos empreendimentos de alto padrão e capazes de agregar receitas importantes para a manutenção de um nível de distribuição de dividendos recorrentes atrativo aos investidores.



## ATIVOS IMOBILIÁRIOS DETIDOS PELO BBIG11



### 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: parceira 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 m<sup>2</sup> 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 RioSul.



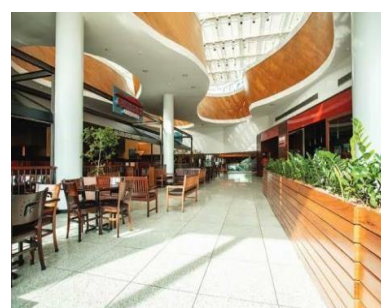
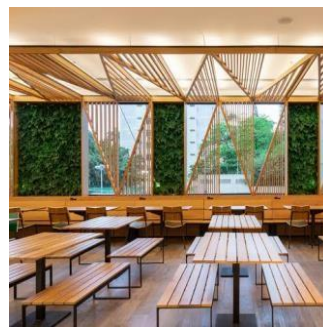
### Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- Rápida recuperação do setor após cenários adversos de mercados; retomada do tráfego de consumidores e crescimento acelerado de vendas aliado à melhora do cenário econômico 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 – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

### Vendas (R\$ milhões – base outubro)

	2023	2024	Var.		2023	2024	Var.
 Moda	41,2	45,9	+11%	 Joalherias	4,8	5,0	+4%
 Artigos p/ Lar	11,17	10,8	-3%	 Saúde e Beleza	11,3	13,4	+9%
 Alimentação	24,1	25,4	+5%	 Entretenimento	1,4	1,5	+1,1%
 Calçados	7,7	8,3	+8%	Outros	19,1	20,9	+13%
 Serviços	8,8	8,9	+1%	Receita Outubro 2024 x 2023: +7,1% ABL/m <sup>2</sup> 52.022			

### Performance (R\$ milhões – acumulado até outubro)

	2023	2024	Var.
Vendas Totais	1.283,5	1.375,1	+7,1%
SSS	1.266,1	1.271,2	+3,7%
SSR	96,0	103,6	+7,9%
Vacância	2,9%	0,7%	-2,2%
NOI (R\$ m <sup>2</sup> )	277	301	+8,7%
Margem NOI	90%	92%	+0,2%

SSS – Same Store Sales    SSR – Same Store Rents    NOI

Net Operating Income (receita operacional do Shopping)

RELATÓRIO GERENCIAL

BBIG11 – BB Premium Malls FII

[www.bbasset.com.br](http://www.bbasset.com.br)

## Comentário do Gestor

O IFIX, índice do mercado de FII, que já vinha apresentando resultados desfavoráveis nos últimos meses decorrentes da deterioração das expectativas pelos agentes de mercado – em especial em relação aos juros – também foi impactado por reações negativas no mês de novembro. Com isso, o índice registrou um recuo de 2,11% no acumulado do mês, com uma queda levemente menor do que a do mês de outubro. Se considerarmos somente os FIIs dedicados a shoppings centers, observamos uma queda um pouco maior, atingindo em novembro média de -3,67%.

Contudo, em que pese o resultado das oscilações do valor de cota negociados no mercado, podemos – no período em questão – observar o valor diferenciado de uma carteira de ativos de elevada qualidade. Na condução dos negócios no Shopping Rio Sul, registramos mais uma boa performance, com alta de 7% nas receitas totais acumuladas em 2024. As vendas totais dos segmentos de moda e de saúde e beleza foram os destaques do mês, com um crescimento de 11%.

**Comparativamente a outros ativos do mercado, apresentamos uma alta margem NOI (acima de 90%) e baixa vacância (0,8%), aliadas a um crescimento consistente, comprovando a característica premium de nossa carteira.**

Considerando os resultados acima, conseguimos ampliar também nesse mês os dividendos distribuídos para R\$ 0,09/cota, com um *dividend yield* de 1,26% a.m.

Conforme já anunciado por meio de Fato Relevante, trabalhamos para aquisição de dois novos empreendimentos para carteira do fundo.

### COMO AS AQUISIÇÕES OCORRERÃO

Foram firmados documentos preliminares destinados às futuras aquisições que, se concretizadas, utilizarão recursos do caixa, captações e/ou dívida obtida via emissão de CRI, tendo como garantia os fluxos das receitas dos shoppings. Importante ressaltar que as aquisições não serão pagas à vista, mas em três parcelas ao longo dos próximos dois anos.

Eventual emissão de CRI pelo BBIG11 poderá ser liquidada por meio do próprio fluxo dos shoppings investidos, desinvestimentos pontuais de ativos, ou por meio de uma nova oferta de cotas. Esta última, naturalmente, a partir de melhora do mercado e com o surgimento de novas opções de investimento que entendamos gerar valor para os cotistas.

Assim que finalizadas as diligências e condições precedentes para aquisição de parte dos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, traremos maiores detalhes das condições dos negócios.

## Comentário do Gestor

---

### DIVIDENDOS PARA 2025

Estimamos que as distribuições dos dividendos para o próximo ano observem, ao menos, os níveis de Outubro e Novembro de 2024, conforme evolução dos resultados do Shopping RioSul, dos resultados dos novos empreendimentos, uma vez concluída a sua aquisição, bem como suas performances operacionais e do retorno dos ativos de renda fixa da carteira.

Em outras palavras, a nossa projeção de **continuidade do nível de dividendos distribuídos até o momento** leva em conta as estimativas de resultados do Shopping RioSul e as receitas esperadas para os novos ativos.

Nossas estimativas consideram qualidade similar ou melhor que o Shopping RioSul, com a mesma estrutura de pagamento da compra (seller´s note) e o financiamento parcial da aquisição que otimiza os fluxos de caixa, **mantendo a distribuição de dividendos nos patamares observados em outubro e novembro**.

Seguiremos informando os cotistas e o mercado sobre a evolução e os próximos movimentos dessa transação.

### COMUNICAÇÃO COM O INVESTIDOR

E ainda, como medidas adicionais para melhorar a experiência do cotista, estamos intensificando o contato com o mercado, por meio de vídeos, entrevistas e *roadshows*, de modo a ampliar o entendimento do produto, suas características diferenciadas.

Neste mês de novembro, registrou-se um **incremento de dez vezes do volume mensal negociado**, se comparado a Maio. **Saltamos de R\$ 3 milhões para R\$ 30 milhões**.

Dentro deste contexto e, com apenas oito meses de negociações, o BBIG figurou em duas prévias do IFIX, indicando sua entrada no índice a partir de 2025. De igual modo, estamos projetando a entrada nos índices FTSE TOTAL-CAP e FTSE MICRO CAP, em virtude da presença nas prévias recentemente divulgadas.

Ambos movimentos indicam uma demanda potencial interessante para o fundo no ano que se aproxima.

Agradecemos aos cotistas pela confiança, e desejamos a todos boas festas !

## Disclaimer

- LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.
- RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.
- O INVESTIMENTO EM FUNDO IMOBILIÁRIO NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.
- 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

