



IGUATEMI
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Junho/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 tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante compra e venda desses empreendimentos, 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 24/04/2024	ISIN BRBBIGCTF004
CNPJ 54.375.187/0001-37	Categoria ANBIMA FII Tijolo Renda Gestão Ativa
Código B3 BBIG11	Gestor e Administrador BB Asset
Patrimônio Líquido (R\$) 962.963.571,95	Taxa de Administração 0,80% a.a.
Quantidade de Cotistas 15.464	Taxa de Performance Não há

Cenário e dinâmica de mercado

Caros investidores e investidoras,

No decorrer do mês de junho, a indústria de fundos imobiliários negociados em bolsa foi impactada por mudanças nas perspectivas dos agentes de mercado em relação ao comportamento da trajetória da taxa de juros SELIC, em especial, com expectativas de manutenção da mesma no nível de 10,50%a.a. e levando a uma correção de preços das cotas em geral.

Uma outra comparação importante, considerando a perenidade das estruturas de fundos imobiliários, se dá com a trajetória da taxa de juros real da economia, que pode ser avaliada a partir da dinâmica de taxas praticadas pelo mercado para os papéis Tesouro Inflação (NTN-Bs). Ainda em junho, as taxas negociada desses ativos com prazos mais longos de vencimento (como 2040, 2050, 2055 e 2060) se elevaram em cerca de 30 *base points*, passando de uma remuneração média de IPCA+6,20%a.a. para IPCA+6,50%a.a., fator que também contribuiu para a correção de preços nas cotas dos fundos imobiliários do mercado.

Assim, o índice que acompanha o desempenho de uma carteira diversificada de FII negociado em bolsa - IFIX, que é ponderada pelo valor de mercado de cada fundo que a compõe, entregou um retorno no mês de -1,04% e acumulando, no 1º semestre de 2024, um retorno de 1,08%.

É possível, a partir da carteira do índice IFIX, observar o desempenho dos FIIs de shopping centers que a constituem, de forma segregada, a partir do sub-índice IFIX - Tijolo Shopping. Neste caso, observamos que o retorno no mês de junho foi um pouco mais impactado, com o retorno no período equivalente a -1,27% e um acumulado no ano de 2024 de 0,01%.

Neste cenário, onde observamos um ajuste cíclico das cotações dos FIIs decorrentes, essencialmente, de um ajuste da percepção de taxas de juros terminal e elevação dos prêmios de risco de longo prazo na economia, correções de preços como as observadas sugerem janelas de oportunidade de investimento que podem ser aproveitadas pelos investidores, para a construção de uma carteira com maior nível de geração de renda e expectativa de retorno.

Nesse sentido, reforçamos a proposta de valor do BBIG11, estruturado como um fundo de shopping centers que tem como *target* empreendimentos de elevado padrão e resiliência no fluxo de público, e se apresenta como uma importante solução para construção de patrimônio e renda, com visão de longo prazo.

A percepção de valor proposta para o BBIG11 é reforçada pelos 2.223 novos cotistas, que adquiriram cotas no mercado secundário da B3, ampliando os 13.241 investidores que participaram da oferta pública em abr/24 aos atuais 15.464 titulares de cotas do fundo.

Comentário do Gestor

No decorrer do mês de junho, realizamos de maneira ativa a venda de 3 CRIs alocadas na carteira, no valor total de R\$ 183,9 milhões, gerando um resultado adicional de R\$ 3,0 milhões para o fundo, valor distribuído aos cotistas do FII com isenção de IR para as pessoas físicas.

Essa venda, além da geração de resultados a serem distribuídos, faz parte de nossa estratégia de ampliação dos recursos em caixa no BBIG11, a fim de amparar os primeiros pagamentos referentes a aquisição que está em negociação.

Nesse período, mantendo nosso compromisso com a construção de um FII com entrega de valor aos investidores em uma carteira de investimentos de alta qualidade, mantivemos a estratégia de gestão dos recursos financeiros em ativos de renda fixa (CRIs) com alto grau de qualidade de crédito.

A distribuição em termos de ratings e setores, para os 24 ativos, de 13 emissores distintos, pode ser abaixo verificada:

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%

Rentabilidade

No mês de junho, o fundo manteve seus recursos aplicados em ativos de renda fixa (CRIs e operações compromissadas), rentabilizando o portfólio enquanto os recursos financeiros não são utilizados na aquisição de shopping centers.

De forma ativa, ampliamos a parcela de recursos de operações compromissadas no portfólio, construindo recursos em caixa totalmente líquidos para aquisição de ativos alvo, a partir de vendas de CRIs no mercado secundário.

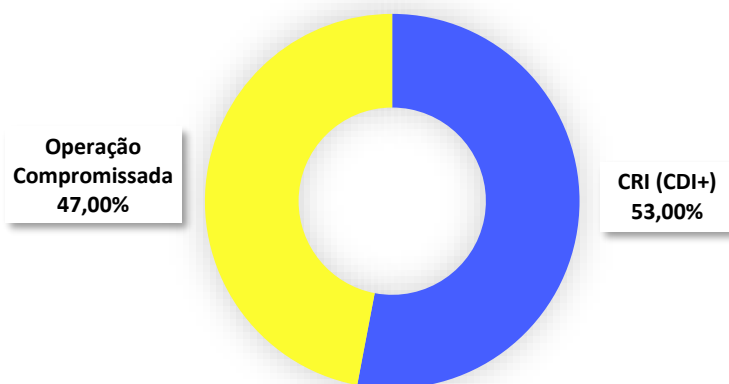
O fundo realizou uma distribuição de dividendos no valor de **R\$0,08/cota**, equivalendo a um *dividend yield* de **0,86%**.

BB Premium Malls FII		28/jun/24
Patrimônio Líquido		R\$962.963.571,956
Valor Patrimonial da Cota		R\$9,72
Valor Mercado da Cota		R\$9,31
Rendimentos Distribuídos		R\$0,08
Dividend Yield Líquido		0,86%
Dividend Yield Gross Up¹		1,01%
CDI (variação mensal)		0,79%
IFIX (variação mensal)		-1,03%
Rendimento (% do CDI)		109,00%
Rendimento (% do CDI Gross Up¹)		128,24%

Fonte: BB Asset, Bloomberg e Quantum Axis

¹ Gross Up: Considera um investido descontado de 15% de Imposto de Renda

Carteira de Ativos



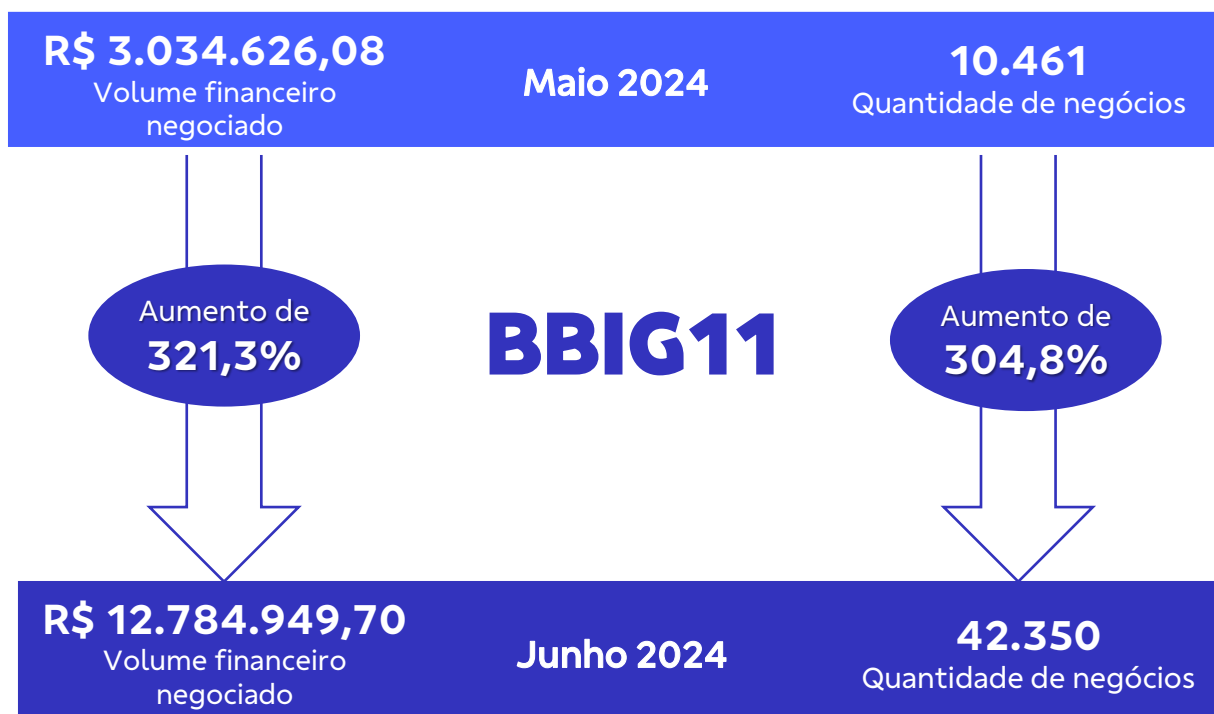
Ativo	% Alocado (% do PL)	Taxa Média a Mercado
CRI (% CDI)	53,00%	136,9%CDI
Operação Compromissada	47,00%	100%CDI (-) IR
Taxa Média Líquida BBIG11		109% do CDI

Fonte: Bloomberg / Quantum Axis/ BB Asset

Negociação no mercado secundário

O BBIG11 apresentou uma importante evolução no volume e na quantidade de negócios em mercado secundário no decorrer do mês de junho.

Com mais de 300% de crescimento em cada um desses indicadores, em apenas 2 meses de listagem o FII já alcançou um volume financeiro robusto de negociação, o que resultou na ampliação em 17% do número de investidores desde a oferta pública.



A ampliação observada em tais indicadores indica o interesse dos participantes pelo fundo e contribuiu para um melhor processo de formação de preço das cotas do fundo no mercado secundário, a partir da redução do chamado *bid-ask spread*.

O volume financeiro negociado pode ser avaliado, ainda, em uma métrica trabalhada pelo mercado conhecida como ADTV, a qual representa o volume médio diário negociado pelo fundo em um período de tempo e demonstra a liquidez do ativo nas negociações em bolsa. Em termos de ADTV, o BBIG11 apresentou um crescimento de 4,2x em sua liquidez na bolsa, somente no mês de junho.

DRE Simplificada

DRE (R\$ Milhões)	mai2024	jun2024
Receitas	5,68	11,38
Receitas Imobiliárias	0,00	0,00
Receitas Renda Fixa	5,68	11,38
<i>Juros Recebidos – CRI</i>	3,98	5,96
<i>Venda de Ativos – CRI</i>	0,00	3,01
<i>Juros de Operações Compromissadas</i>	1,70	2,41
Despesas	-0,60	-0,48
Taxa de Administração	0,00	0,00
Outras Despesas	-0,60	-0,48
Resultado Líquido	5,07	10,90
Distribuição	7,93	7,93

Neste último mês, observamos um maior recebimento de juros pelos fluxos financeiros programados das CRIs investidas pela carteira, em especial com o aumento da alocação nesses ativos no decorrer do mês de maio, levando ao recebimento de juros em junho.

Após o recebimento de juros pelos fluxos das CRIs, a elevação do caixa com a venda dos ativos no mercado secundário também levou a uma ampliação nos juros decorrentes de operações compromissadas.

Ainda, com a estratégia ativa de vendas de CRIs no mercado secundário, agregamos resultado adicional para a carteira (Venda de Ativos – CRI), contribuindo para a manutenção de um bom nível de *dividend yield* e na geração de liquidez para futuro movimento de aquisição de ativo(s)-alvo.

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

0,86%

Dividend Yield

109,0%

Rendimento Líquido do CDI

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 **109% do CDI** ou, quando comparamos à um investimento cuja alíquota de imposto de renda sobre os lucros represente 15%, obtemos um resultado equivalente de **128,24% do CDI** (*Gross up*).

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;

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;

IPCA: Índices de Preços ao Consumidor Amplo - tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo, referentes ao consumo pessoal das famílias, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

Bid-ask spread: Refer-se à diferença entre os preços oferecidos pelos investidores em lances de compra de ativos (bid) e venda (ask). Ou seja, trata-se da diferença entre o melhor preço para a oferta de compra e o menor preço aceito para venda em um ativo no mercado.

ADTV: *Average Daily Trading Volume* (volume médio diário de negociação);

Disclaimer

- LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS, SE HOVER, 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

