



IGUATEMI
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Setembro/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 shoppings centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shoppings 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\$) 961.547.228,21 Quantidade de Cotistas 24.833	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
R\$ 19.721.694,69 Volume financeiro negociado	Setembro 2024	72.049 Quantidade de negócios

A negociação do BBIG11 no mercado secundário observou um crescimento importante no último mês, tanto em volume financeiro como em quantidade de negócios.

Esse movimento, foi observado no mesmo período em que a quantidade de cotistas do fundo no mercado também mostrou uma elevação importante. Esse movimento reforça a percepção de atratividade da estratégia pelos investidores, com demanda importante pelas cotas no mercado de Bolsa.

Rentabilidade

No mês de setembro, 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	set2024
Receitas	5,68	11,38	3,87	9,86	7,61
Receitas Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receitas Renda Fixa	5,68	11,38	3,87	9,86	7,61
Juros Recebidos	3,98	5,96	0,44	2,68	7,08
Venda de Ativos	0,00	3,01	0,00	3,82	0,00
Operações Compromissadas	1,70	2,41	3,42	3,37	0,53
Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,97	-0,82
Taxa de Administração e Gestão	0,00	0,00	0,00	-0,10	-0,38
Taxa de Consultoria	0,00	0,00	0,00	-0,05	-0,17
Taxa de Controladoria e Escrituração	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,08
Outras Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,82	-0,19
Resultado Líquido	5,07	10,90	2,97	8,92	6,94
Distribuição	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

0,85%
Dividend Yield
102,12%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em setembro, recebemos R\$ 7,081 milhões de juros pagos pelos CRIs e R\$ 531 mil de juros das operações compromissadas (títulos públicos). Nesse mês, faremos jus às receitas auferidas pelo Shopping Rio Sul, mas essas serão pagas em Outubro. Mantivemos a distribuição estável em 0,08 centavos considerando a previsibilidade das receitas tanto do Shopping quanto das aplicações em CRIs e compromissadas.

A distribuição realizada no mês equivale a um rendimento líquido ao cotista de **102,120% do CDI líquido de imposto de renda**. Quando comparado a um investimento cuja alíquota de IR sobre os lucros represente 15%, obtemos um resultado equivalente a **120,15 do CDI (Gross up)**.

Carteira de Ativos

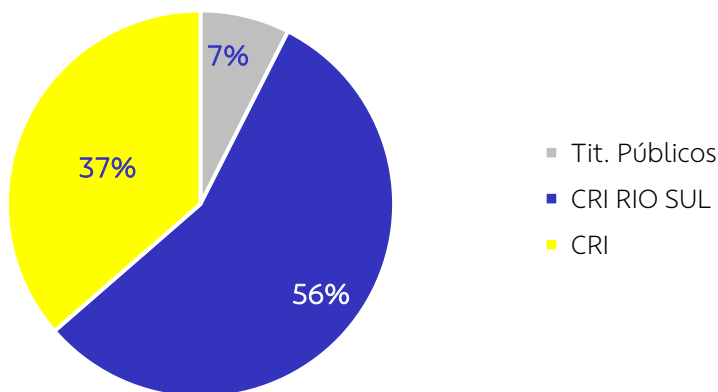
Nossa carteira continua com excelente qualidade de crédito e performance. Conforme detalhamos a seguir, encerramos o mês com 13 ativos de 11 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 112,5% do CDI.

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	% do Patrimônio Líquido	% do CDI
Operações Compromissadas (títulos públicos)	7%	100% (77,45% após impostos)
CRIs	37%	112,30%
Shopping Rio Sul	56%	início em Outubro
BBIG11	100%	103,19%

Comentário do Gestor

No mês de setembro os fundos imobiliários foram afetados pela macroeconomia brasileira, em especial pela expectativa dos agentes pelo provável início de um ciclo de alta das taxas de juros, além da observação de um aumento generalizado do prêmio na curva de juros brasileira, representando uma visão negativa do mercado em relação à questão fiscal.

Essa piora do mercado se refletiu no IFIX, principal índice do mercado de FIs, que registrou um recuo de 2,58% no período.

O BBIG11, por outro lado, consegue se beneficiar da alta de taxas de juros em razão da parcela dos recursos atualmente investidos em CRIs. Dessa maneira, a aquisição parcelada do Shopping Rio Sul se mostrou uma estratégia geradora de valor para os cotistas.

Com isso, temos a expectativa de manter a estabilidade dos dividendos, considerando nossa previsão de recebimento das receitas do Shopping Rio Sul, que começaremos a receber em outubro, além das receitas com juros dos CRIs e títulos públicos.

Além de trabalharmos para manter um bom nível de pagamento periódico de dividendos, vemos um potencial de retorno adicional aos cotistas, no médio a longo prazo, derivado da valorização do Shopping Rio Sul. Nesse cenário, essa valorização será auferida no aumento do valor patrimonial das cotas.

A partir de novembro, a Iguatemi assume a administração do empreendimento e seu primeiro passo será elaborar um “plano de 120 dias”, com melhorias operacionais, aprimoramentos no mix e disposição de lojas, buscando manter a identidade do icônico Shopping Rio Sul, mas elevando os serviços aos padrões do Grupo Iguatemi.

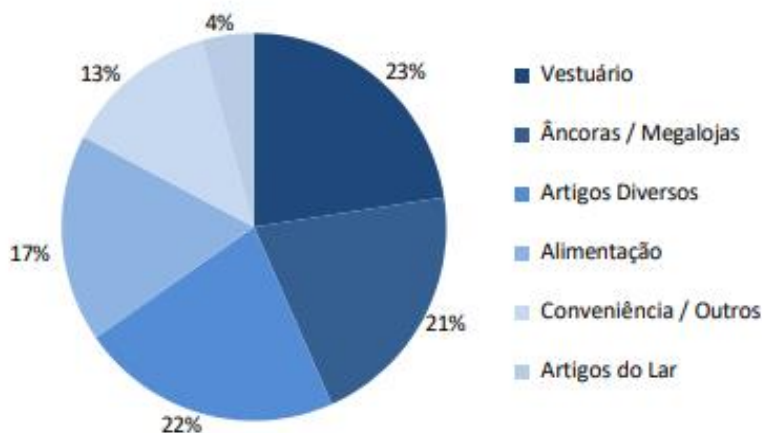
Não obstante a maioria das ações serem de médio/longo prazo, a administradora vê melhorias que podem ser feitas já no primeiro dia. A implementação da cultura, governança, disciplina operacional e a troca de melhores práticas com outros shoppings do grupo começam imediatamente.

Ferramentas de controle de performance, gestão de indicadores, gestão de pessoas e inteligência de mercado do Grupo Iguatemi passarão a ser parte do dia a dia do time Rio Sul.

Atualização dos números

Upsides à parte, o Shopping Rio Sul já é um ativo premium, muito bem administrado e apresentando uma excelente performance histórica, conforme demonstramos no último relatório.

Fizemos uma atualização dos números de 2024, até agosto, destacando que as vendas acumuladas apresentaram um crescimento de 6,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, com um mix bastante diversificado de vendas:



A taxa de ocupação atingiu 99% em agosto e a inadimplência se manteve estável em relação à 2023, em torno de 2,5%.

Estamos bastante satisfeitos com o que vimos até agora, tanto em termos de performance, quanto em relação ao alto potencial de destravamento de valor.

Vamos manter o acompanhamento sobre a governança no Shopping Rio Sul e seguimos trabalhando nas negociações para próximas aquisições, que esperamos em breve poder anunciar-las.

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 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 RioSul.

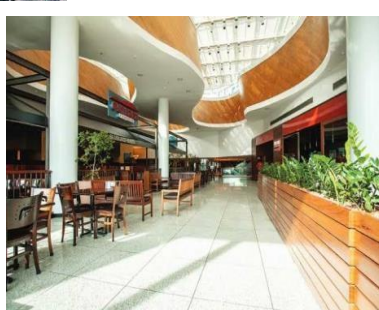
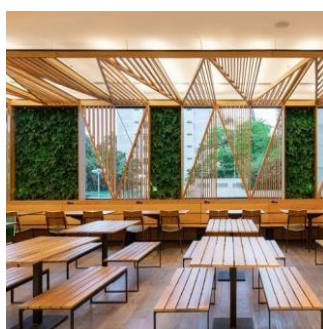


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

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

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

