



IGUATEMI
S.A.



IGUATEMI

BBIG11



Outubro/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	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\$) 963.074.267,14	Taxa de Administração 0,80% a.a.
Quantidade de Cotistas 25.222	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
R\$ 23.006.350,58 Volume financeiro negociado	Outubro 2024	41.884 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 25 mil investidores, com um crescimento de 389 novos cotistas. Esse movimento reforça a percepção de atratividade da estratégia pelos investidores, com demanda importante pelas cotas no mercado de Bolsa.

Rentabilidade

No mês de outubro, 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	out2024
Receitas	5,68	11,38	3,87	9,86	7,61	11,14
Receitas Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,27
Receitas Renda Fixa	5,68	11,38	3,87	9,86	7,61	4,87
Juros Recebidos	3,98	5,96	0,44	2,68	7,08	4,45
Venda de Ativos	0,00	3,01	0,00	3,82	0,00	0,00
Operações Compromissadas	1,70	2,41	3,42	3,37	0,53	0,42
Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,97	-0,82	-0,78
Taxa de Administração e Gestão	0,00	0,00	0,00	-0,10	-0,38	-0,36
Taxa de Consultoria	0,00	0,00	0,00	-0,05	-0,17	-0,16
Taxa de Controladoria e Escrituração	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,08	-0,08
Outras Despesas	-0,60	-0,48	-0,90	-0,82	-0,19	-0,18
Resultado Líquido	5,07	10,90	2,97	8,89	6,79	10,36
Distribuição	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	8,43

Distribuição de Rendimentos

R\$0,085

Distribuídos por cota

0,93%
Dividend Yield
100,55%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em outubro, recebemos R\$ 6,271 milhões de receitas do Shopping Rio Sul, R\$ 4,45 milhões em juros pagos pelos investimentos em CRIs e R\$ 417,8 mil de juros das operações compromissadas (títulos públicos).

Considerando uma distribuição maior do que a esperada pelo Rio Sul, e a rentabilidade já esperada para os outros investimentos, conseguimos ampliar a distribuição do fundo para 0,085 centavos por cota.

A distribuição realizada no mês equivale a um rendimento líquido ao cotista de **100,55% 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 **118,29% do CDI (Gross up)**.

Carteira de Ativos

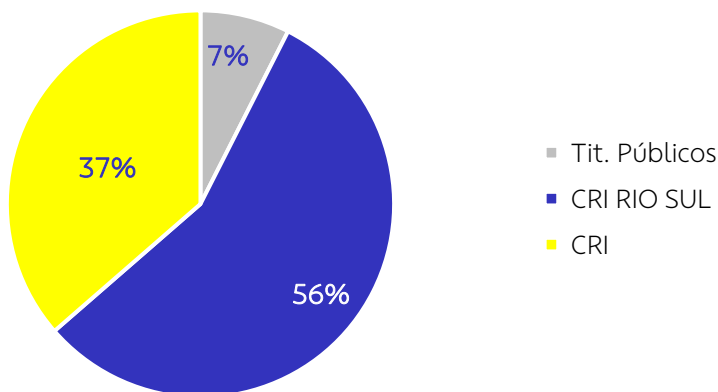
Mantivemos nossa carteira de CRIs estável encerrando o mês com 20 ativos de 11 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 112,5% do CDI.

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	Alocação	Resultado
Operações Compromissadas (títulos públicos)	4,93%	R\$ 47,47	77,45% do CDI
CRIs	38,63%	R\$ 372,03	111,07% do CDI
CRI Shopping Rio Sul*	56,88%	R\$ 547,80	R\$6,3 milhões
BBIG11	100,00%	R\$ 963,07	103,60% do CDI

* Valor total da aquisição R\$770 milhões.

Comentário do Gestor

No mês de outubro tivemos um forte predomínio da macroeconomia sobre os fundos imobiliários. Ao mesmo tempo que os ativos dos fundos, de forma geral, apresentaram boa performance, por outro lado sofreram alta pressão vendedora.

Nesse sentido, o IFIX, principal índice do mercado de FIIs, registrou um recuo de 3,06% no período, o pior registro desde novembro de 2022.

Em outubro, recebemos as primeiras receitas do Shopping Rio Sul. As receitas foram maior que o esperado, resultado do aumento das vendas do Shopping conforme mostramos na próxima página do relatório, e da necessidade menor do que o projetado de gastos com CAPEX (gastos com manutenção).

Com isso, aumentamos a distribuição de dividendos nesse mês, cujo resultado ultrapassou 100% do CDI isento de imposto de renda para pessoas físicas. Nossa distribuição foi, ainda assim, conservadora tendo em vista a nossa projeção de resultados para os próximos meses.

O aumento das vendas e a redução da vacância em relação ao mesmo período do ano passado, como evidenciamos na próxima página, demonstram que o ativo tem bons fundamentos e que está navegando bem o aquecimento do setor.

Mantendo essa trajetória de crescimento de receitas, estimamos que o *cap rate* do Shopping Rio Sul (relação entre o total anual recebido de receitas imobiliários e o valor total do ativo) se situe em patamar acima de 8% em 2025, mostrando elevação em relação ao *cap rate* de aquisição do ativo, que foi de 7,7%.

Considerando nossa atual disponibilidade de recursos (mais de R\$ 400 milhões entre caixa e valores mobiliários), seguimos olhando novas oportunidades de aquisição, e manteremos os cotistas e o mercado em geral informados quando tivermos novidades.

SHOPPING RIO SUL – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

Receitas (R\$ milhões – base setembro)

	2023	2024	Var.		2023	2024	Var.
 Moda	40,5	47,1	+16%	 Joalherias	4,2	5,0	+19%
 Artigos p/ Lar	10,6	11,3	+7%	 Saúde e Beleza	10,5	13,0	+31%
 Alimentação	21,7	24,2	+11%	 Entretenimento	0,9	1,3	+33%
 Calçados	7,6	8,3	+10%	Outros	18,2	22,3	+23%
 Serviços	8,9	7,8	-12%				

Performance (R\$ milhões – base setembro)

	2023	2024	Var.
Vendas Totais	1.152,0	1.232,8	+7%
SSS	1.114,5	1.150,9	+3%
SSR	86,4	93,0	+8%
Vacância	3,0%	0,8%	-73%

SSS – Same Store Sales SSR – Same Store Rents

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.

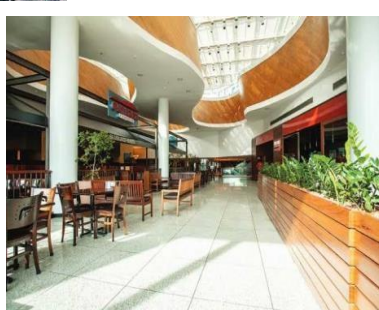
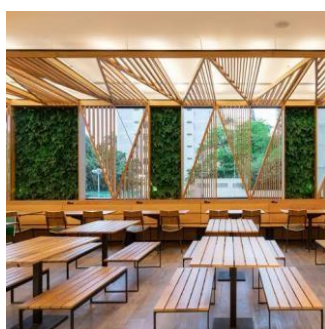


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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 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

