



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



Dezembro/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...

- **Inclusão em Índices Relevantes:** Entrada no IFIX e nos índices globais FTSE Global Equity Total Cap e Micro Cap.
- **Distribuição de Dividendos:** R\$0,099 por cota em dezembro, crescimento de 10% em relação ao mês anterior.
- **Crescimento de Cotistas:** Mais de 27 mil investidores, com 1.329 novos cotistas em dezembro.
- Além de composição de ativos da carteira, receitas, comentário do gestor e muito mais...



Seja cotista do BBIG11
e amplie suas oportunidades
no mercado imobiliário!



Informações essenciais para o investidor

- **CNPJ:** 54.375.187/0001-37
- **Código B3:** BBIG11
- **Patrimônio Líquido (R\$):** 979.271.174,41
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 27.588
- **Dividend Yield (Dez/2024):** 1,19%
- **Distribuição de Rendimentos:** Mensal
- **Gestor e Administrador:** BB Asset
- **Consultor:** Iguatemi
- **ISIN:** BRBBIGCTF004
- **Categoria ANBIMA:** FII Tijolo Renda Gestão Ativa
- **Taxa de Performance:** Não há

Highlights

Em dezembro, o fundo alcançou **um novo marco na distribuição de dividendos, com R\$0,099 por cota**, representando um **aumento de 10%** em relação ao mês anterior.

Esse resultado foi impulsionado pela gestão ativa de sua carteira e pelo recebimento de receitas provenientes dos ativos do fundo, como por exemplo o recebimento **R\$ 6,622 milhões de receitas do Shopping RioSul**.

A estratégia de expansão também avançou com o compromisso de aquisição de participações nos Shoppings Pátio Higienópolis (16,5%) e Pátio Paulista (16,7%), localizados em regiões estratégicas de São Paulo. Essas operações, caso concretizadas, reforçam o objetivo do fundo de compor uma carteira diversificada com ativos de alta qualidade em regiões de destaque.

Em janeiro de 2025, o BBIG11 foi incluído no IFIX, índice da B3 que reúne os fundos **imobiliários mais negociados**, consolidando sua relevância no mercado brasileiro. Além disso, o fundo passou a integrar dois importantes índices globais da FTSE Russell: o **FTSE Global Equity Total Cap** e o **FTSE Global Equity Micro Cap**, ampliando a sua visibilidade no mercado.

Esses marcos evidenciam o crescimento contínuo do BBIG11 e o posicionam como um fundo imobiliário diferenciado.



BBIG11 entra no IFIX e em Índices Globais da FTSE Russell

Recentemente, o BB Premium Malls (BBIG11) alcançou dois marcos significativos que reforçam sua relevância no mercado financeiro. Em janeiro de 2025, o fundo foi incluído no IFIX, **índice da B3 que reúne os fundos imobiliários mais negociados no mercado**, consolidando sua posição como um dos destaques do setor no cenário nacional

Além disso, o BBIG11 passou a integrar dois importantes índices globais **da FTSE Russell Group**, uma das principais provedoras de índices de ações do mundo: **o FTSE Global Equity Total Cap e o FTSE Global Equity Micro Cap.**

Essas conquistas vão além do reconhecimento: elas refletem a qualidade da gestão da BB Asset e o compromisso com a busca por oportunidades estratégicas. A inclusão em índices de tamanha relevância amplia a visibilidade do fundo no mercado e reforça sua posição como uma alternativa diferenciada para investidores.

A BB Asset celebra esses resultados e reafirma seu compromisso com a excelência na gestão de recursos, contribuindo para que o BBIG11 continue a se destacar como uma referência no mercado de fundos imobiliários.

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.

Rentabilidade

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

DRE (R\$ Milhões)	jul2024	ago2024	set2024	out2024	nov2024	dez2024
Receitas	4,358	9,862	7,612	11,142	9,942	13,130
Receitas Imobiliárias	0,000	0,000	0,000	6,271	5,527	6,616
Receitas Renda Fixa	4,358	9,862	7,612	4,871	4,416	6,514
Juros Recebidos	0,448	2,676	7,081	4,453	4,089	3,764
Venda de Ativos	0,000	3,819	0,000	0,000	0,000	2,220
Operações Compromissadas	3,910	3,367	0,531	0,418	0,326	0,530
Despesas	-0,895	-0,970	-0,821	-0,781	-0,832	-0,754
Taxa de Administração e Gestão	0,000	-0,104	-0,379	-0,362	-0,397	-0,329
Taxa de Consultoria	0,000	-0,046	-0,168	-0,161	-0,176	-0,183
Taxa de Controladoria e Escrituração	0,000	0,000	-0,084	-0,080	-0,088	-0,073
Outras Despesas	-0,895	-0,821	-0,190	-0,178	-0,171	-0,169
Resultado Líquido	3,463	8,891	6,791	10,361	9,110	12,376
Distribuição	7,930	7,930	7,930	8,425	8,921	9,813

Distribuição de Rendimentos

R\$0,099

Distribuídos por cota

1,19%
Dividend Yield
128,25%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em dezembro, recebemos R\$ 6,622 milhões de receitas do Shopping Rio Sul, volume que observa a sazonalidade do empreendimento, e R\$ 4,52 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, inclusive a carteira de CRIs, dos quais R\$ 530 mil de juros das operações compromissadas (títulos públicos).

Desde julho, o BBIG gerou R\$ 50,992 milhões de resultado e distribuiu R\$50,954 milhões, equivalentes a 99,99% do resultado gerado pelo fundo.

O *dividend yield* do mês de dezembro equivale a um rendimento líquido ao cotista de **128,25% 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 **150,89% do CDI (Gross up)**.

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
R\$ 30.675.123,27 Volume financeiro negociado	Novembro 2024	62.220 Quantidade de negócios
R\$ 34.458.782,31 Volume financeiro negociado	Dezembro 2024	86.504 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 27.588 investidores, com um crescimento de 1329 novos cotistas, o que reforça a percepção de atratividade da estratégia pelos investidores, com demanda importante pelas cotas no mercado de Bolsa.

Carteira de Ativos

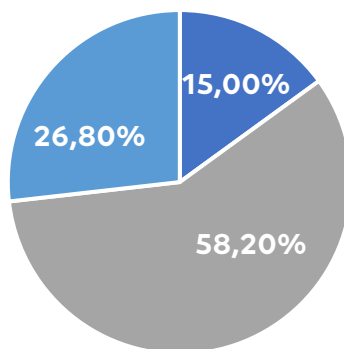
Mantivemos nossa carteira de CRIs estável, encerrando o mês com 20 ativos de 11 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 112,5% do CDI.

Setor	% PL
Construção Civil	5,44%
Locação Veículos	11,38%
Saúde	7,68%
Agronegócio	2,28%
Total	26,79%

Rating *	% PL
AAA	15,96%
AA+	0,06%
AA-	1,77%
AA	9,00%
Total	26,79%

*S&P, Fitch ou Moody's

Composição da Carteira



■ Tít. Públicos ■ CRI Rio Sul ■ CRI

Ativos	% do Patrimônio Líquido	Alocação	Resultado
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	14,97%	R\$ 145,98	77,45% do CDI
CRIs	26,79%	R\$ 262,33	110,95% do CDI
CRI Shopping Rio Sul*	58,24%	R\$ 570,30	R\$ 6,62 milhões
BBIG11	100%	R\$ 979,27	102,10% do CDI

*Valor Total da Aquisição R\$ 770 milhões

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.

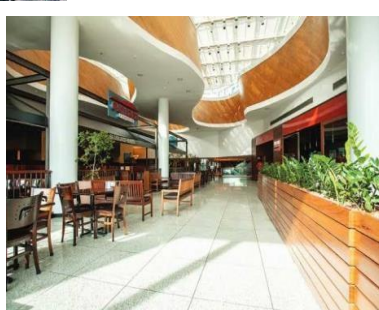
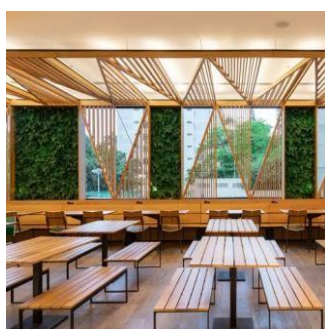


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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

SHOPPING RIO SUL – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

Vendas (R\$ milhões – base novembro)

	2023	2024	Var.		2023	2024	Var.
 Moda	47,70	53,3	+12%	 Joalherias	6,4	7,0	+10%
 Artigos p/ Lar	13,4	13,3	-1%	 Saúde e Beleza	14,6	16,2	+11%
 Alimentação	25,8	26,9	+5%	 Entretenimento	1,2	2,1	+80%
 Calçados	9,8	10,4	+6%	Outros	23,8	25,5	+7%
 Serviços	8,8	9,8	+12%	Receita Novembro 2023 x 2024: +9%			
				ABL/m² 51.966			

Performance (R\$ milhões – acumulado até novembro)

	2023	2024	Var.
Vendas Totais	1.437,2	1.542,0	+7,3%
SSS	1.378,7	1.432,6	+3,9%
SSR	106,3	114,7	+7,9%
Vacância	2,9%	0,7%	-2,2%
NOI (R\$ m²)	305	330	+8,4%
Margem NOI	90%	92%	+0,2%

SSS – Same Store Sales SSR – Same Store Rents NOI

Net Operating Income (receita operacional do Shopping)

IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

No mês dezembro, houve a distribuição de R\$0,099 por cota, correspondendo a 1,19% de dividend yield ou 128,25% do rendimento líquido do CDI. Este valor corresponde a um incremento de 10% em relação ao mês anterior (R\$0,090), que já havia sido recorde.

Assim, concluímos o segundo semestre de 2024 com um rendimento médio distribuído de R\$0,0857, resultado de uma gestão ativa e criteriosa da carteira de ativos, além do **recebimento de R\$18,76 milhões de receita do RioSul.**

No mês de Novembro, as vendas do Rio Sul cresceram 8,6% em relação ao mesmo mês do ano passado, mantendo o crescimento acumulado de mais de 7% em relação a 2023. Esse crescimento foi conquistado com manutenção da margem NOI acima de 90% e mais de 99% de ocupação do Shopping.

Notícias adicionais relevantes divulgadas em dezembro incluem a celebração de um compromisso firme de investimento e aquisição dos empreendimentos Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Pátio Paulista, com participações de 16,5% e 16,7%, respectivamente. Vale ressaltar que a concretização dessas operações está condicionada a determinadas condições precedentes.

Em dezembro, o BBIG11 foi incluído em dois importantes índices globais da FTSE Russell: o **FTSE Global Equity Total Cap** e o **FTSE Global Equity Micro Cap**, ampliando a sua visibilidade no mercado. Já em janeiro de 2025, nosso fundo foi incluído em um dos índices mais relevantes de Fundos Imobiliários no Brasil: o IFIX, com participação de 0,629%, percentual este que deve ganhar maior peso nas próximas prévias, em razão da metodologia de cálculo do índice. A inclusão nesses índices é de grande importância e evidencia a solidez do nosso fundo.

Estamos otimistas sobre o desempenho do fundo em 2025. O setor de shopping centers no Brasil está projetado para alcançar um novo recorde de faturamento em 2024, com uma expectativa de ultrapassar R\$202 bilhões em negócios gerados, representando um crescimento de 3,6% em relação ao desempenho de 2023. Este resultado consolida a recuperação do segmento pós-pandemia, impulsionada por estratégias de diversificação de serviços e investimentos que não apenas atendem áreas centrais, mas também proporcionam comodidades a bairros estratégicos. De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), 25% das empresas do setor planejam expansão em 2025, refletindo a confiança no crescimento econômico e o aumento da demanda por espaços comerciais e de lazer.

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



