



IGUATEMI
S.A.


BB ASSET

BBIG11



Maio/2025

Relatório Gerencial BB Premium Malls

Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada



SHOPPING
PÁTIO PAULISTA

SHOPPING PÁTIO
HIGIENOPOLIS



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.

Neste relatório você encontrará informações detalhadas sobre...

- **Desempenho Financeiro** – distribuição de dividendos, desempenho das vendas dos shoppings, evolução da base de cotistas, volume negociado, dividend yield do mês, entre outros.
- **Perspectivas** – Visibilidade em relação aos resultados para o próximo semestre
- Além de composição da carteira, 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\$):** 935.951.051,06
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 31.444
- **Quantidade total de cotas:** 99.120.994
- **Dividend Yield (Mai/2025):** 1,08%
- **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

O BBIG11 manteve sua trajetória sólida em maio de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que representa um **dividend yield de 1,08%** no mês. Esse resultado equivale a **94,98% do CDI líquido de IR**, reforçando a atratividade do fundo para o investidor em busca de rendimento consistente. A **negociação das cotas** do BBIG11 alcançou um **volume significativo** em maio, com um total de **R\$23 milhões** e mais de 59 mil transações realizadas.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 31.444 investidores, um crescimento de 2,26% em relação ao mês anterior.

Abril trouxe resultados expressivos para o Shopping Riosul, com **crescimento de 19% nas vendas em relação a 2024**, impulsionado por moda e cosméticos. A margem NOI atingiu 95% e a vacância se manteve em apenas 1,9%, reforçando a solidez operacional do ativo.

Iniciamos a consolidação das receitas dos Shoppings Higienópolis e Pátio Paulista, ambos com forte desempenho. O **Higienópolis cresceu 12,4% em abril**, com destaque para moda e joalheria, enquanto o **Paulista avançou 12%**, puxado por alimentação e entretenimento. Ambos apresentam margens e ocupações saudáveis, com evolução positiva na gestão.

Esses resultados comprovam a **solidez e eficiência do BBIG11**, destacando-o como uma opção atrativa para investidores em busca de rendimento consistente e crescimento sustentável. Mantemos nosso compromisso com a excelência na gestão dos ativos, visando maximizar retornos e satisfazer nossos cotistas.

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 desses empreendimentos, 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)	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25
Receitas	13,130	8,960	6,108	11,754	6,131	12,470
Receitas Imobiliárias	6,616	7,285	4,557	4,289	3,430	11,943
Riosul	6,616	7,285	4,557	4,289	3,430	4,128
Patio Higienópolis						3,081
Patio Paulista						4,733
Receitas Renda Fixa	6,514	1,675	1,551	7,465	2,701	0,527
Juros Recebidos	3,764	0,614	0,967	5,195	0,249	0,000
Venda de Ativos	2,220	0,000	0,000	1,777	1,066	0,000
Operações Compromissadas	0,530	1,061	0,584	0,493	1,386	0,527
Despesas	-0,754	-0,678	-0,552	-0,539	-0,439	-0,508
Taxa de Administração e Gestão	-0,512	-0,366	-0,283	-0,233	-0,229	-0,233
Taxa de Consultoria	0,000	-0,162	-0,126	-0,105	-0,102	-0,109
Taxa de Controladoria e Escrituração	-0,073	-0,081	-0,094	-0,099	-0,076	-0,082
Outras Despesas	-0,169	-0,069	-0,049	-0,102	-0,032	-0,085
Resultado Líquido	12,376	8,283	5,555	11,215	5,692	11,962
Resultado por cota	0,125	0,084	0,056	0,113	0,057	0,121
Distribuição	9,813	8,425	7,930	7,930	8,227	7,930
Distribuição por Cota	0,099	0,085	0,080	0,080	0,083	0,080

Nesse mês, aprimoramos a comunicação com nossos cotistas e ajustamos os números apresentados na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) dos meses anteriores, conforme nova metodologia, sem nenhum impacto caixa. Passamos a informar o resultado das operações compromissadas (títulos públicos) líquido de Imposto de Renda e apresentamos a receita imobiliária excluindo a parcela da NOI para composição do fundo de reserva relativo ao CRI de emissão do BBIG. Apesar de não ter nenhum impacto nos resultados, entendemos que essa é a forma é mais correta e transparente de reportar os resultados dos investimentos.

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

1,08%
Dividend Yield
94,98%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em maio, obtivemos R\$11,9 milhões em receitas imobiliárias, provenientes das vendas realizadas em março e abril nos Pátios Paulista e Higienópolis, e em abril no Shopping Riosul. Além disso, recebemos R\$527 mil em juros de operações compromissadas (títulos públicos).

Desta forma, decidimos distribuir R\$0,08 por cota mantendo uma reserva estratégica de resultados para os próximos meses.

O *dividend yield* do mês de maio equivale a um rendimento líquido ao cotista de **94,98% 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 **111,75% do CDI (Gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em maio.

Histórico de distribuição de Dividendos

Dezembro 2024

Mês de referência

R\$0,099

Distribuído por cota

Janeiro 2025

Mês de referência

R\$0,085

Distribuído por cota

Fevereiro 2025

Mês de referência

R\$0,080

Distribuído por cota

Março 2025

Mês de referência

R\$0,080

Distribuído por cota

Abril 2025

Mês de referência

R\$0,083

Distribuído por cota

Maio 2025

Mês de referência

R\$0,080

Distribuído por cota



IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

R\$ 13.738.105,16 Volume financeiro negociado	Julho 2024	10.461 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
R\$ 23.301.468,24 Volume financeiro negociado	Janeiro 2025	90.596 Quantidade de negócios
R\$ 27.593.999,42 Volume financeiro negociado	Fevereiro 2025	85.520 Quantidade de negócios
R\$ 17.794.895,58 Volume financeiro negociado	Março 2025	43.196 Quantidade de negócios
R\$ 15.415.746,19 Volume financeiro negociado	Abril 2025	42.979 Quantidade de negócios
R\$ 23.060.883,77 Volume financeiro negociado	Mai 2025	59.351 Quantidade de negócios

Carteira de Ativos

A gestão vendeu quase todos os CRIs, permanecendo somente um, do segmento de construção civil, cuja negociação está em andamento e deverá ser finalizada no próximo mês.

Composição da Carteira

Ativos	% dos Ativos
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	4,93%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	56,40%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	17,08%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	21,59%
BBIG11	100%

Obrigações Futuras (R\$ Milhões)

	2S 2025	1S 2026	2S 2026	1S 2027
Pátio Paulista e Higienópolis		-138		-153
Riosul	-131		-148	

Securitização de Recebíveis	Código	Saldo Devedor	Periodicidade	Indexador	Vencimento
CRI - Opea	25D0013888	R\$240 mi	mensal	103% CDI	29/03/2035

**IGUATEMI**
S.A.

Comentário do Gestor

Mercado

Em maio de 2025, o IFIX, principal índice dos fundos imobiliários, registrou uma alta de 1,44%, alcançando uma nova máxima histórica de 3.461,93 pontos. Esse desempenho foi impulsionado principalmente pela expectativa de estabilização da taxa SELIC, que permaneceu em 14,75% ao ano após a reunião do COPOM no início do mês. Entendemos que ainda é muito cedo para termos uma tendência definida e que o IFIX poderá apresentar volatilidade.

Dividendos

Decidimos pela distribuição R\$0,08 por cota em maio, mantendo aproximadamente R\$0,02 de reserva técnica, o que fortalece a nossa capacidade de manter o dividendo estável para os próximos meses.

Shopping Riosul

Em abril deste ano, o Shopping Riosul registrou um crescimento de 19% nas vendas em comparação com 2024, impulsionado principalmente pelas lojas âncora, com destaque para os setores de moda e cosméticos. No acumulado do ano, o crescimento das vendas é de 19,5%.

A margem NOI foi de 95% em abril, e a vacância se manteve em 1,9%. Ao longo do ano, planejamos aumentar estrategicamente a disponibilidade para permitir a entrada de novas lojas, em linha com nosso plano de negócios cujo objetivo principal é aprimorar o mix em termos de qualidade e exclusividade.

Shopping Pátio Paulista e Higienópolis

Em maio, começamos a receber as receitas provenientes dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, referentes à distribuição dos resultados de março e abril. A distribuição dos resultados dos dois meses ocorreu em maio, devido à nossa entrada na sociedade dos Shoppings em 10/04.

O Higienópolis vem apresentando crescimento acumulado no ano de 9,2% em relação a 2024 e crescimento de 12,4% no mês de abril em relação ao mesmo mês do ano passado. Os destaques foram os setores de moda, joalherias e cosméticos. A vacância foi de 2,6% e a margem NOI de 93,8% em Abril.

Já o Paulista, vem apresentando crescimento das vendas na visão acumulada no ano de 5,8% e de 12% no mês de abril em relação a 2024. Os destaques desse shopping foram no segmento de alimentação, entretenimento e lojas âncora. A vacância foi de 0,6% e a margem NOI de 90,7%.

O Shopping Paulista está em transição de administradora com a entrada do Grupo Iguatemi, processo que tem sido objeto de reporte aos sócios e cuja evolução estamos bastante satisfeitos.



IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Perspectivas para o Próximo Semestre

Mesmo diante de um ambiente macro volátil, temos perspectiva de manutenção de dividendos estáveis e boa performance dos nossos três ativos no próximo semestre, apresentando métricas muito saudáveis e acima da média do setor.

Com base em um cap rate de 7,6% aplicado à carteira, estimamos uma receita imobiliária de R\$ 60,35 milhões para o semestre. Considerando uma média de R\$ 3,5 milhões em despesas semestrais, o resultado líquido projetado é de R\$ 56,85 milhões, o que representa R\$ 0,096 por cota ao mês.

Essa performance geraria um excedente de R\$ 9,27 milhões em relação ao valor necessário para manter uma distribuição mensal de R\$ 0,08 por cota. Esse excedente não apenas fortalece a geração de caixa, como também cria uma base robusta para a estruturação de uma nova emissão de CRIs, com objetivo de quitação da segunda parcela referente à aquisição do Shopping Riosul, prevista para setembro. A operação reforçará ainda mais a solidez financeira e estratégica do fundo.

2º Semestre 2025 (Projeção com Cap Rate de 7,6%)	R\$ Milhões	R\$ Média Mensal de Distribuição Por Cota
Receita Imobiliária	R\$60,35	R\$0,101
Despesas	R\$3,50	R\$0,006
Resultado Projetado	R\$56,85	R\$0,096
Receita Necessária para distribuir R\$0,08 por mês por cota	R\$47,58	R\$0,08
Excedente a R\$0,08 por cota	R\$9,27	R\$0,016

Planejamento de Caixa e Estrutura de Capital

Para atender às obrigações do ano, estamos avaliando a realização de uma nova emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O valor da emissão ainda está em fase de definição. Como a captação será destinada exclusivamente ao pagamento de compromissos já previstos, a alavancagem total do fundo permanecerá inalterada, preservando a disciplina financeira.

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

Performance do portfólio (R\$ mil)

	abr/24	abr/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais						
Shopping Riosul	126.728	150.791	19,00%	516.301	616.888	19,50%
Shopping Patio Paulista	118.364	132.508	12,00%	465.587	492.751	5,80%
Shopping Patio Higienópolis	114.387	128.571	12,40%	443.719	484.658	9,20%
Total	359.479	411.870	14,57%	1.425.607	1.594.297	11,83%
SSS						
Shopping Riosul	122.391	145.203	18,60%	495.887	586.898	18,40%
Shopping Patio Paulista	-	-	-	-	-	-
Shopping Patio Higienópolis	109.715	121.674	10,90%	426.629	455.079	6,70%
Total	232.106	266.877	14,98%	922.516	1.041.977	12,95%
SSR						
Shopping Riosul	11.485	12.414	8,10%	41.712	44.647	7,00%
Shopping Patio Paulista	-	-	-	-	-	-
Shopping Patio Higienópolis	9.183	10.010	9,00%	38.088	38.741	1,70%
Total	20.668	22.424	8,49%	79.800	83.388	4,50%
Vacância						
Shopping Riosul	1,20%	1,90%	0,7 p.p	1,20%	1,70%	0,5 p.p
Shopping Patio Paulista	0,50%	0,60%	-0,1 p.p	0,50%	0,60%	-0,1 p.p
Shopping Patio Higienópolis	4,00%	2,60%	-1,4 p.p	4,60%	2,50%	-2,1 p.p
Total ¹	1,72%	1,66%	-0,06 p.p	1,88%	1,56%	-0,32 p.p
NOI (R\$/m²)						
Shopping Riosul	304	269	-11,60%	262	261	-0,60%
Shopping Patio Paulista	339	335	-1,20%	1.495	1.536	2,80%
Shopping Patio Higienópolis	364	395	8,64%	386	388	0,43%
Total	1.007	999	-0,75%	2.143	2.185	1,96%
Margem NOI						
Shopping Riosul	98,00%	95,00%	-2,2 p.p	95,00%	93,00%	-2,3 p.p
Shopping Patio Paulista	91,40%	90,70%	-0,7 p.p	91,60%	91,70%	0,1 p.p
Shopping Patio Higienópolis	92,12%	91,90%	-0,22 p.p	94,39%	92,40%	-1,99 p.p
Total ²	93,87%	92,64%	-1,3 p.p	93,6%	92,2%	-1,4 p.p

¹ Valores do final do período ponderados pela ABL

² Valores do final do período NOI/Receita Bruta

[Planilha de fundamentos BB Premium Malls disponível aqui](#)

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.

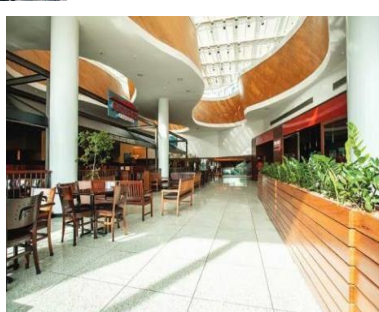
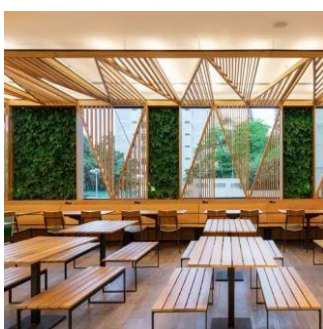


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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 RIOSUL – INSTALAÇÕES



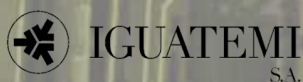
Fonte: Riosul

The logo for Shopping Pátio Higienópolis is a white circle containing the text "SHOPPING PÁTIO" in a small, spaced-out font above "HIGIENÓPOLIS" in a larger, bold, serif font. A small crown icon is positioned between the two words of the top line.

SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

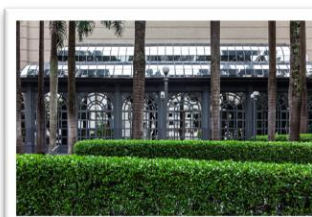
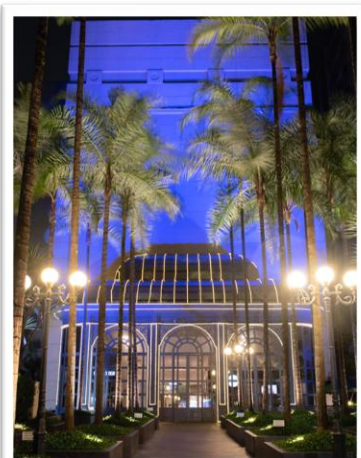
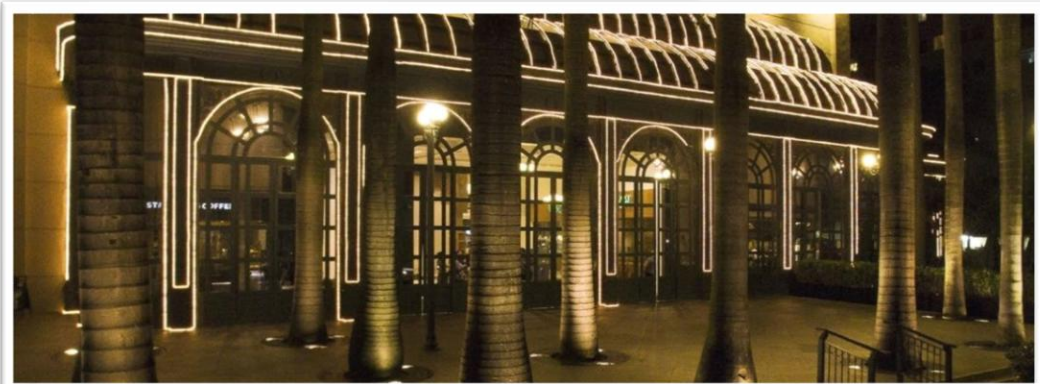
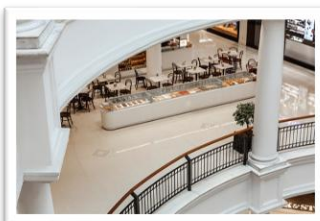
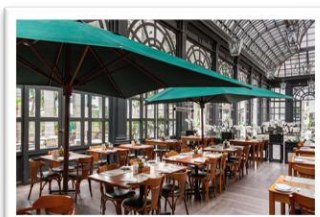
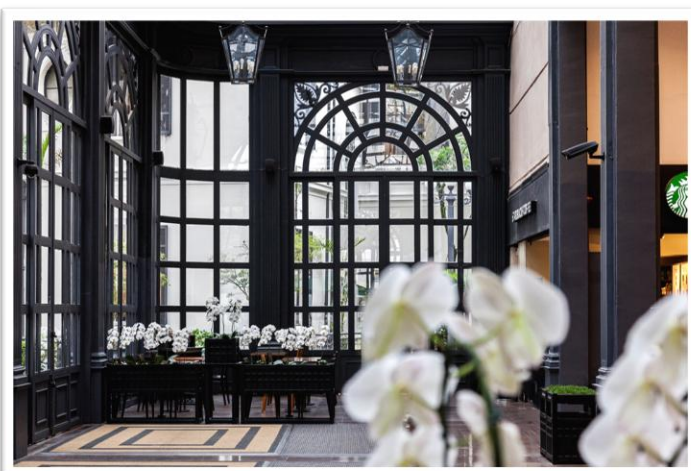
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação 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 m² (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-outlets/patio-higienopolis>

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS – INSTALAÇÕES



SHOPPING  PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

Fonte Iguatemi



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.

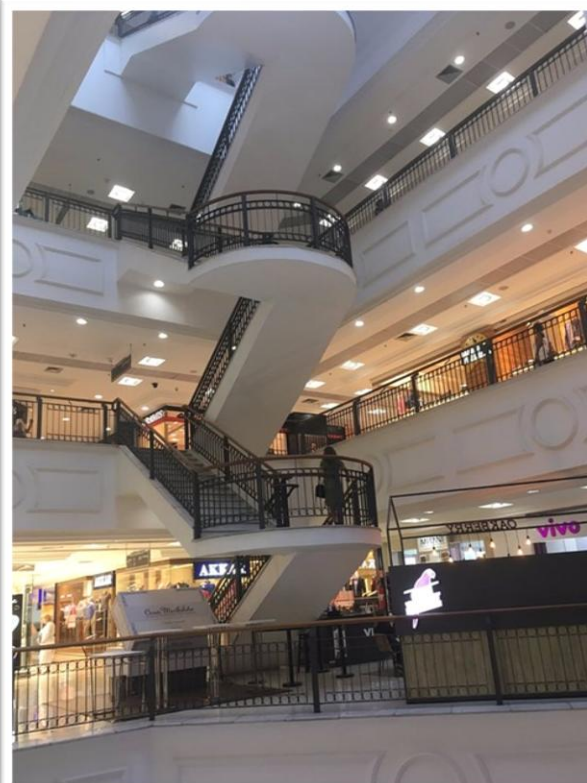
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.shoppingpatriopaulista.com.br/shopping-pátio-paulista>

SHOPPING PÁTIO PAULISTA – INSTALAÇÕES



Fonte Iguatemi



SHOPPING

PÁTIO PAULISTA

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



