



IGUATEMI  
S.A.

BB ASSET

BBIG11



Março/2025

# 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 encontrará informações detalhadas sobre...

---

- **Desempenho Financeiro** – distribuição de dividendos, desempenho das vendas do shopping RioSul, evolução da base de cotistas, volume negociado, dividend yield do mês, entre outros.
- **Novos ativos** – fato relevante publicado em 31/03/25
- **Perspectivas** – visão de crescimento para o fundo
- 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\$):** 945.852.548,73
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 29.901
- **Quantidade total de cotas:** 99.120.994
- **Dividend Yield (Mar/2025):** 1,14%
- **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 seu desempenho robusto em março de 2025, com distribuição de dividendos de R\$0,08 por cota, um **dividend yield de 1,14%**, equivalente a 118,69% do CDI líquido de imposto de renda (gross up) ao investidor do fundo.

O Shopping RioSul, principal ativo do portfólio, registrou um **crescimento de 17,4% nas vendas** em relação ao mesmo mês do ano anterior.

A **negociação das cotas** do BBIG11 manteve um **volume significativo** em março, com um total de **R\$ 17,7 milhões** e mais de 43 mil transações realizadas.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando **29.901** investidores, um crescimento de 3,43% em relação ao mês anterior.

No dia 31/03 publicamos **Fato Relevante** anunciando a cessão de recebíveis imobiliários pelo BBIG11 para a **captação de R\$ 240 milhões** por um prazo de dez anos, para fazer frente à aquisição dos shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis.



## 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.



IGUATEMI  
S.A.

# Rentabilidade

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

| DRE (R\$ Milhões)                    | out2024 | nov2024 | dez2024 | jan2025 | fev2025 | mar2025 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Receitas                             | 11,142  | 9,942   | 13,130  | 9,559   | 6,427   | 11,754  |
| Receitas Imobiliárias                | 6,271   | 5,527   | 6,616   | 7,884   | 4,876   | 4,289   |
| Receitas Renda Fixa                  | 4,871   | 4,416   | 6,514   | 1,675   | 1,551   | 7,608   |
| Juros Recebidos                      | 4,453   | 4,089   | 3,764   | 0,614   | 0,967   | 5,194   |
| Venda de Ativos                      | 0,000   | 0,000   | 2,220   | 0       | 0       | 1,777   |
| Operações Compromissadas             | 0,418   | 0,326   | 0,530   | 1,061   | 0,584   | 0,637   |
| Despesas                             | -0,781  | -0,832  | -0,754  | -0,678  | -0,552  | -0,539  |
| Taxa de Administração e Gestão       | -0,362  | -0,397  | -0,329  | -0,366  | -0,283  | -0,233  |
| Taxa de Consultoria                  | -0,161  | -0,176  | -0,183  | -0,162  | -0,126  | -0,105  |
| Taxa de Controladoria e Escrituração | -0,080  | -0,088  | -0,073  | -0,081  | -0,094  | -0,099  |
| Outras Despesas                      | -0,178  | -0,171  | -0,169  | -0,069  | -0,049  | -0,102  |
| Resultado Líquido                    | 10,361  | 9,110   | 12,376  | 8,881   | 5,875   | 11,215  |
| Resultado por Cota                   | 0,10    | 0,09    | 0,12    | 0,09    | 0,06    | 0,11    |
| Distribuição                         | 8,425   | 8,921   | 9,813   | 8,425   | 7,930   | 7,930   |
| Distribuição por Cota                | 0,085   | 0,09    | 0,99    | 0,085   | 0,08    | 0,08    |



Invista no  
BB Premium Malls



IGUATEMI  
S.A.

## Distribuição de Rendimentos

**R\$0,08**

Distribuídos por cota

**1,14%**

*Dividend Yield*

**118,69%**

Rendimento Líquido do CDI  
(livres de tributação)

Em março, recebemos R\$4,289 milhões de receitas do Shopping RioSul, resultado das vendas de fevereiro, e R\$7,61 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, dos quais R\$637 mil são juros das operações compromissadas (títulos públicos), R\$ 5,2 milhões referentes a juros dos CRIs e R\$ 1,8 milhão de ganho de capital na venda de CRIs no mercado secundário. O BBIG gerou R\$0,11 por cota, e decidimos distribuir R\$0,08, conforme histórico de distribuição de dividendos, isto é, permitindo consistência e previsibilidade para o cotista do fundo.

O *dividend yield* do mês de março equivale a um rendimento líquido ao cotista de **118,69% 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 **139,63% do CDI (Gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em março.

## Histórico de distribuição de Dividendos

**Outubro 2024**

Mês de referência

**R\$0,085**

Distribuído por cota

**Novembro 2024**

Mês de referência

**R\$0,090**

Distribuído por cota

**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



**IGUATEMI**  
S.A.

## Negociação no mercado secundário

|                                                         |                       |                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| <b>R\$ 12.784.949,70</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Junho 2024</b>     | <b>42.350</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 13.738.105,16</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Julho 2024</b>     | <b>10.461</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 11.566.239,39</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Agosto 2024</b>    | <b>25.886</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 19.721.694,69</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Setembro 2024</b>  | <b>72.049</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 23.006.350,58</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Outubro 2024</b>   | <b>41.884</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 30.675.123,27</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Novembro 2024</b>  | <b>62.220</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 34.458.782,31</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Dezembro 2024</b>  | <b>86.504</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 23.301.468,24</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Janeiro 2025</b>   | <b>90.596</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 27.593.999,42</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Fevereiro 2025</b> | <b>85.520</b><br>Quantidade de negócios |
| <b>R\$ 17.794.895,58</b><br>Volume financeiro negociado | <b>Março 2025</b>     | <b>43.196</b><br>Quantidade de negócios |

## Carteira de Ativos

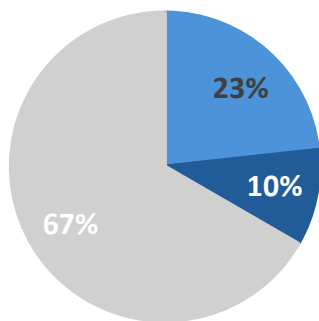
Aos poucos, estamos reduzindo nossa carteira de CRIs, encerrando o mês com 6 ativos de 5 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 120,08% do CDI.

| Setor            | %             |
|------------------|---------------|
| Educação         | 1,30%         |
| Construção Civil | 1,33%         |
| Locação Veículos | 2,64%         |
| Saúde            | 4,80%         |
| <b>Total</b>     | <b>10,07%</b> |

| Rating *     | % PL          |
|--------------|---------------|
| AAA          | 1,30%         |
| AA+          | 0,05%         |
| AA           | 7,39%         |
| AA-          | 1,33%         |
| <b>Total</b> | <b>10,07%</b> |

\*S&P, Fitch ou Moody's

## Composição da Carteira



■ Tít. Públicos ■ CRI ■ Shopping Center

| Ativos                                      | % dos Ativos | Resultado         |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Operações Compromissadas (Títulos Públicos) | 23%          | 77,45% do CDI     |
| CRIs                                        | 10%          | 120,08% do CDI    |
| Shopping Rio Sul (33,27% de participação)   | 67%          | R\$ 4,289 milhões |
| BBIG11                                      | 100%         | 118,69% do CDI    |



## 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 m<sup>2</sup> 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.

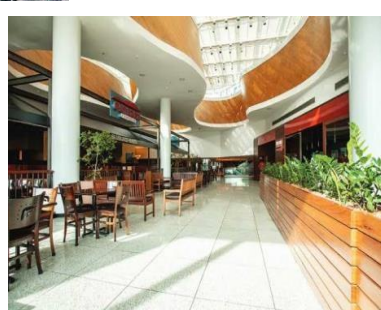
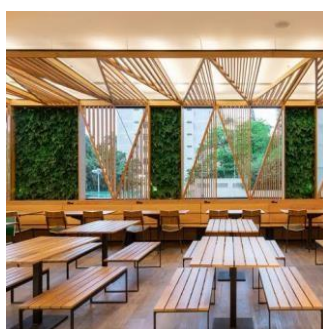


### Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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: Companhia

## SHOPPING RIOSUL – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

### Vendas (R\$ milhões - base fevereiro)

|                                                                                                           | 2024  | 2025  | Var. |                                                                                                            | 2024   | 2025   | Var  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------|
| <br><b>Moda</b>          | 34,17 | 48,05 | 41%  | <br><b>Joalherias</b>     | 3,86   | 4,62   | 20%  |
| <br><b>Artigo p/ lar</b> | 8,99  | 12,11 | 35%  | <br><b>Saúde e Beleza</b> | 9,73   | 11,99  | 23%  |
| <br><b>Alimentação</b>   | 22,83 | 25,89 | 13%  | <br><b>Entretenimento</b> | 1,22   | 1,56   | 28%  |
| <br><b>Calçados</b>    | 5,95  | 7,22  | 21%  | <b>Outros</b>                                                                                              | 20,87  | 27,18  | 30%  |
| <br><b>Serviços</b>    | 8,00  | 8,10  | 1%   | <b>Total</b>                                                                                               | 115,63 | 146,73 | 27%  |
|                                                                                                           |       |       |      | <b>Receita bruta:</b>                                                                                      | 13,37  | 14,13  |      |
|                                                                                                           |       |       |      | <b>ABL/m²</b>                                                                                              | 51,97  | 51,97  | 0,0% |

### Performance (R\$ milhões - Mês de referência fevereiro)

|                      | 2024  | 2025  | Var.      |
|----------------------|-------|-------|-----------|
| <b>Vendas Totais</b> | 115,6 | 146,7 | 26,9%     |
| <b>SSS</b>           | 111,2 | 139,5 | 25,5%     |
| <b>SSR</b>           | 9,8   | 11,1  | 13,7%     |
| <b>Vacância</b>      | 1,00% | 1,90% | 0,9 p.p.  |
| <b>NOI (R\$/m²)</b>  | 249   | 250,0 | 0,40%     |
| <b>Margem NOI</b>    | 97%   | 92%   | -4,8 p.p. |

SSS - Same Store Sales

SSR - Same Store Rents

NOI - Net Operating Income (Receita Operacional do Shopping)



IGUATEMI  
S.A.

## Comentário do Gestor

### Mercado

O IFIX, Índice de fundos de investimento imobiliário, registrou uma alta de 6,14% no mês de março, a maior desde dezembro de 2021. Acreditamos que o índice reagiu ao fechamento da curva futura de juros realizada no período.

### Dividendos

Diante da iminência do pagamento da primeira parcela da aquisição dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, efetuamos a venda de R\$258 milhões de CRIs. No início do próximo mês, venderemos o residual.

O Shopping RioSul, principal ativo da carteira, apresentou excelente performance em fevereiro com o movimento impulsionado pelo turismo característico desse período no Rio de Janeiro. As vendas registraram aumento de 17,4% em relação a fevereiro de 2024. Mais da metade das lojas cresceram mais de dois dígitos em suas vendas.

Apesar da margem NOI ter sido menor do que a apresentada em fevereiro do ano passado (97%), ela se manteve em um patamar que consideramos saudável (92%). Para melhor entendimento desse contexto, a margem NOI registrada pelo RioSul durante o ano completo de 2024 foi de 92%. Margens NOI acima de 90% são consideradas margens altas, inclusive em comparação a outros portfólios.

A vacância do Shopping RioSul fechou o mês de fevereiro em 1,9%, levemente maior que do que a registrada em fevereiro de 2024. Essa vacância é considerada baixa, especialmente quando comparada a taxa de ocupação do setor de Shoppings Centers que, conforme números da Abrasce, Associação Brasileira de Shoppings Centers, atingiu 4,9% no segundo trimestre de 2024. Esperamos rápida normalização da vacância considerando que se trata de mudança de mix de lojas, ação estratégica da nova Administração.

Assim, mantivemos a distribuição de dividendos do BBIG11 em R\$0,08 centavos por cota, patamar que julgamos sustentável em condições normais de performance do Shopping RioSul e dos demais ativos que integrarão a carteira.

### Aquisição de Novos Ativos

No dia 31/03/2025 publicamos Fato Relevante anunciando uma transação de desconto de recebíveis na qual o BBIG11 irá captar R\$240 milhões de reais com prazo de dez anos e carência de pagamento de principal e juros até fevereiro de 2026. A remuneração dessa captação será de 103% do CDI a.a. e será lastreada em recebíveis dos aluguéis do Shopping RioSul.

Assim, estaremos prontos para concluir a transação no valor de até R\$800 milhões para aquisição de 14,65% do Shopping Pátio Higienópolis e 18,52% do Shopping Pátio Paulista.

A seguir, ilustramos as obrigações futuras do fundo versus as disponibilidades, após a conclusão das transações:

## Comentário do Gestor

| Obrigações Futuras (R\$ Milhões) | 1S 2025 | 2S 2025 | 1S 2026 | 2S 2026 | 1S 2027 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Pátio Paulista e Higienópolis    | -560    |         | -138    |         | -153    |
| Rio Sul                          |         | -131    |         | -148    |         |
| Securitização                    | R\$ 239 | R\$ 130 |         |         |         |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Realizado  |
|  | A Realizar |
|  | Opcional   |

No quadro de obrigações futuras acima, aparece em roxo o valor da captação por meio de securitização de recebíveis de R\$240 milhões, já considerados ali os valores líquidos de custos de emissão. Ela será liquidada em Abril e terá vencimento em 10 anos. Em azul, destacamos uma nova emissão de captação via securitização de recebíveis que temos a **opção** de fazer no segundo semestre de 2025.

Em cinza, listamos as obrigações futuras de pagamento das parcelas dos Shoppings RioSul, Pátio Paulista e Pátio Higienópolis. No primeiro semestre de 2025, temos o pagamento da primeira parcela (70%) dos dois Pátios. No segundo semestre de 2025 e 2026 pagaremos a segunda e terceira parcelas do RioSul. Já no primeiro semestre de 2026 e 2027, pagaremos a segunda e terceira parcelas dos Pátios.

Dessa maneira, temos assegurado o *funding* para aquisição dos Pátios Paulista e Higienópolis e contamos com a opção de emitir mais um desconto de recebíveis em Setembro de 2025.

Para 2026, há algumas estratégias possíveis. Poderemos avaliar o desinvestimento parcial de ativos; ou uma oferta de cotas, ou ainda, uma combinação dessas duas estratégias a fim de readequarmos a estrutura de capital do fundo.

A realização de vendas parciais de ativos, por exemplo, poderá resultar em ganhos de capital que, se for o caso, serão distribuídos para os cotistas. Já uma nova oferta de cotas, poderá proporcionar o investimento em um quarto ativo que agregue valor para a carteira.

Em suma, seguiremos observando atentamente o cenário macroeconômico e o ambiente de negócios, para tomada de decisão mais diligente no melhor interesse dos cotistas.

A partir de maio, nossa expectativa é ter no portfólio receita dos três Shoppings: RioSul, Pátio Paulista e Higienópolis. Assim, o recebimento da NOI pertinente à nossa participação nos três ativos, aliada à estrutura de *seller's finance* dessas transações, propiciará a nossa capacidade de distribuir dividendos nos mesmos patamares atuais.

Por fim, e não menos importante, entendemos que as melhorias que vêm sendo empreendidas no Shopping RioSul pela nova administração, juntamente com as políticas de incentivo ao consumo que estão sendo implementadas no cenário macro representam vetores positivos para o crescimento das vendas do shopping.



## 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



