



IGUATEMI
S.A.



BB ASSET

3 vezes BIG

Um portfólio único com três Shoppings Premium

RioSul
IGUATEMI



SHOPPING

PÁTIO
PAULISTA

SHOPPING PÁTIO
HIGIENOPOLIS

Relatório Gerencial

BB Premium Malls

Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

BBIG11



Abril/2025

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** – Desde 15/04/2025 os Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis integram a nossa carteira
- **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\$):** 937.173.875,25
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 30.749
- **Quantidade total de cotas:** 99.120.994
- **Dividend Yield (Abr/2025):** 1,17%
- **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 abril de 2025, com distribuição de dividendos de R\$0,083 por cota, um **dividend yield de 1,17%**, equivalente a **130,36% do CDI líquido de imposto de renda (gross up)** ao investidor do fundo.

O **Shopping Rio Sul**, principal ativo do portfólio, registrou um **crescimento de 12% nas vendas** em relação ao mesmo mês do ano anterior.

A **negociação das cotas** do BBIG11 manteve um **volume significativo** em abril, com um total de **R\$ 15,4 milhões** e mais de 42 mil transações realizadas.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 30.749 investidores, um crescimento de 2,84% em relação ao mês anterior.

Em 15/04, anunciamos a entrada dos **Shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista** no portfólio, com participações de 14,65% e 18,52%.

Dessa forma, o **BB Premium Malls** reforça sua **estratégia** com ativos de **alto padrão e localização estratégica** e se consolida como um dos fundos mais relevantes do setor, reforçando nosso compromisso com um **portfólio premium**, diversificado e voltado para a **geração de valor real** aos 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)	nov2024	dez2024	jan2025	fev2025	mar2025	abr2025
Receitas	9,942	11,781	9,559	5,427	11,754	6,759
Receitas Imobiliárias	5,527	6,616	7,884	4,876	4,289	3,654
Receitas Renda Fixa	4,416	5,166	1,675	0,551	7,465	3,105
Juros Recebidos	4,089	3,764	0,614	0,967	5,195	0,249
Venda de Ativos	0,000	0,872	0,000	0,000	1,777	1,066
Operações Compromissadas	0,326	0,530	1,061	0,584	0,493	1,790
Despesas	-0,832	-0,754	-0,678	-0,552	-0,539	-0,843
Taxa de Administração e Gestão	-0,397	-0,329	-0,366	-0,283	-0,233	-0,229
Taxa de Consultoria	-0,176	-0,183	-0,162	-0,126	-0,105	-0,102
Taxa de Controladoria e Escrituração	-0,088	-0,073	-0,081	-0,094	-0,099	-0,051
Outras Despesas	-0,171	-0,169	-0,069	-0,049	-0,102	-0,462
Resultado Líquido (R\$)	9,111	10,714	8,881	5,875	10,903	5,917
Resultado por cota (R\$)	0,092	0,108	0,090	0,059	0,110	0,060
Distribuição	8,921	9,813	8,425	7,930	7,930	8,227
Distribuição por cota (R\$)	0,090	0,099	0,085	0,080	0,080	0,083

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$0,083

Distribuídos por cota

1,17%
Dividend Yield
110,81%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em abril, recebemos R\$3,654 milhões de receitas do Shopping RioSul, resultado das vendas de março, e R\$3,105 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, dos quais R\$1,790 milhões são juros das operações compromissadas (títulos públicos), R\$ 249 mil referentes a juros dos CRIs e R\$ 1,06 milhão de ganho de capital na venda de CRIs no mercado secundário. O BBIG gerou R\$0,061 por cota, e decidimos distribuir R\$0,083, considerando que tivemos resultados extraordinários com a venda de CRIs, e tendo em vista ainda a nossa perspectiva de receitas do Rio Sul para os próximos meses e, ainda, a futura entrada de receita dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis.

O *dividend yield* do mês de abril equivale a um rendimento líquido ao cotista de **110,81% 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 **130,36% do CDI (Gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em abril.

Histórico de distribuição de Dividendos

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

Abril 2025

Mês de referência

R\$0,083

Distribuído por cota



IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

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	10.461 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

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	Resultado no Mês
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	3,84%	77,45% do CDI
CRIs	1,09%	144,30 % do CDI
Shopping Rio Sul (33,27% de participação)	56,40%	R\$ 4,289 milhões
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	17,08%	-
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	21,59%	-
BBIG11	100%	110,81% do CDI

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

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.



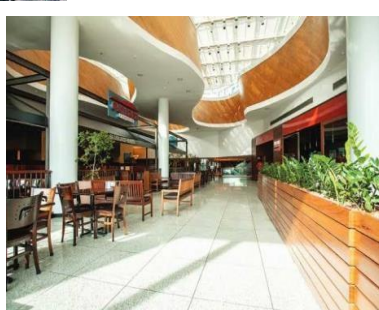
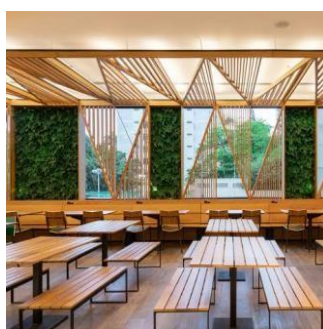
Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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

SHOPPING RIO SUL – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

Vendas (R\$ milhões – base março)

	2024	2025	Var.		2024	2025	Var
	41,03	48,74	19%		5,31	5,23	-2%
Moda				Joalherias			
	9,82	11,52	17%		12,82	14,31	12%
Artigo p/ lar				Saúde e Beleza			
	27,79	26,63	-4%		1,71	1,70	0%
Alimentação				Entretenimento			
	6,70	7,78	16%	Outros	23,89	28,39	19%
Calçados				Total	137,66	154,58	12%
	8,60	10,28	20%				
Serviços							
				Receita bruta:	13,04	14,9	
				ABL/m²	51,97	51,97	0,0%

Performance (R\$ milhões – Mês de referência março)

	2024	2025	Var.
Vendas Totais	137,7	154,6	12,3%
SSS	132,1	146,9	11,1%
SSR	9,9	10,6	7,1%
Vacância	1,30%	1,90%	0,6 p.p.
NOI (R\$/m²)	249	254,0	2,10%
Margem NOI	89%	89%	0,0 p.p.

SSS – Same Store Sales

SSR – Same Store Rents

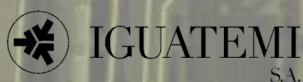
NOI – Net Operating Income (Receita Operacional do Shopping)

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

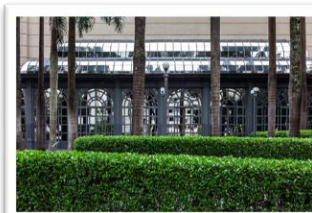
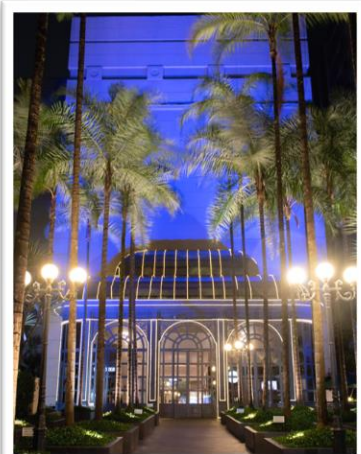
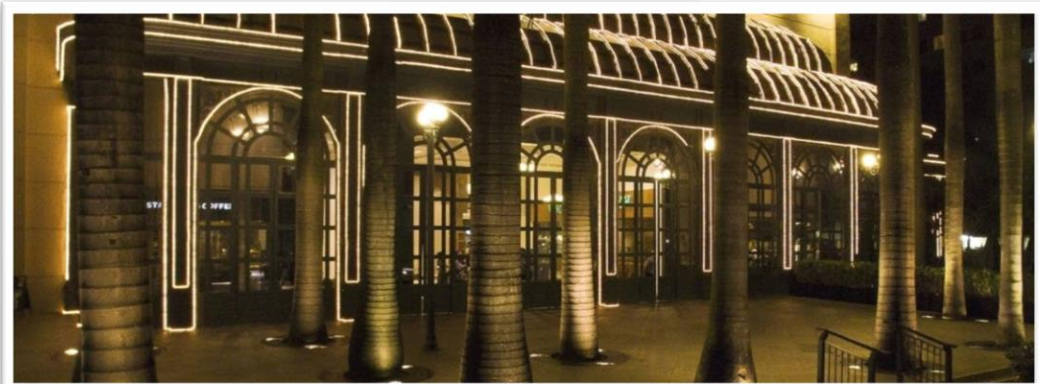
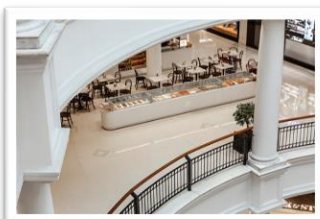
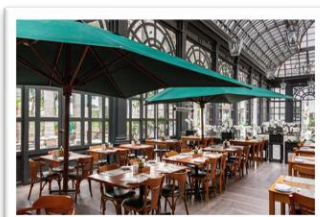
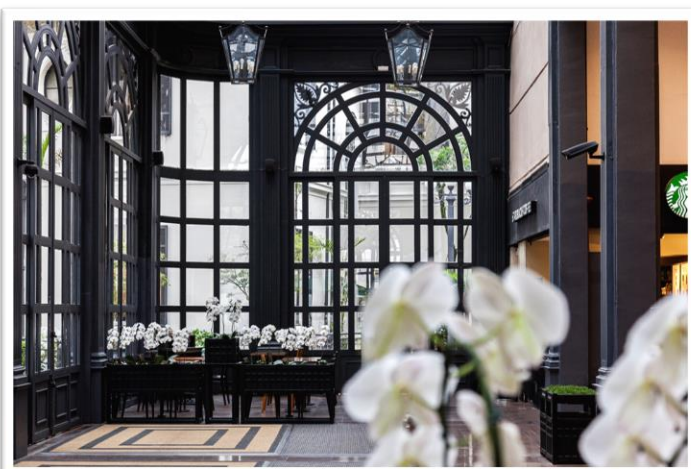
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

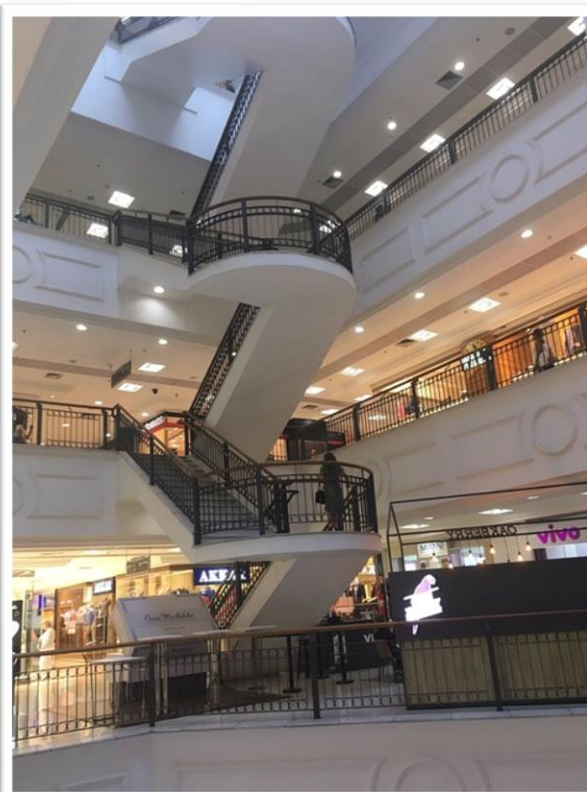
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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

SHOPPING PÁTIO PAULISTA – INSTALAÇÕES



Fonte Iguatemi



SHOPPING

PÁTIO PAULISTA

**IGUATEMI**
S.A.

Comentário do Gestor

Mercado

O IFIX, Índice dos fundos de investimento imobiliário, encerrou abril com alta de 3,01% em uma sequência de três altas mensais consecutivas. Acreditamos que a expectativa da proximidade do fim do ciclo de alta da taxa Selic é o principal vetor dessa alta.

Dividendos

Com maior visibilidade sobre os novos ativos e impulsionados por ganhos pontuais com vendas de CRIs, optamos por um ajuste positivo na distribuição de dividendos, sempre com foco na estabilidade para o cotista.

O Shopping RioSul, principal ativo da carteira, teve uma performance de destaque em março, com crescimento das vendas de 12% em comparação com o mesmo mês de 2024. Esse resultado reforça a resiliência e o bom momento do empreendimento.

A margem NOI foi de 89%, tendo sido impactada por um custo não recorrente de despesas de pessoal. Sem esse custo, a margem NOI seria de 92%.

A vacância do Shopping RioSul encerrou março com apenas 1,9%, nível abaixo da média de mercado, como explicado no relatório anterior. Esse movimento reflete a estratégia da nova administração, focada na renovação do mix de lojas e na valorização e atratividade do ativo.

Assim, a distribuição de dividendos do BBIG11 foi de R\$0,083 centavos por cota, patamar que pretendemos manter o mais estável possível, sujeito à performance dos ativos em carteira.

Shopping Pátio Paulista e Higienópolis

A partir do dia 15/04/2025, os Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis passaram a integrar a carteira do BBIG11.

Inicialmente, essa aquisição será feita por meio de uma estrutura de CRIs, através da qual os diversos investidores que participaram dessa transação aportaram recursos, viabilizando sua conclusão pela Iguatemi. A expectativa é que, nos próximos meses, as reestruturações societárias sejam concluídas, permitindo que o FII passe a deter diretamente sua participação nos empreendimentos, em processo semelhante ao da operação do Shopping RioSul.

Esses CRIs já dão direito ao recebimento das receitas líquidas (NOI) geradas pelos novos shoppings adquiridos e a perspectiva é de que vamos começar a receber esses valores a partir de maio.

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



