



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



Janeiro/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 rendimentos, rentabilidade do fundo e dividend yield.
- Estratégia de Investimento – Foco em shopping centers de alto padrão para geração de renda e ganho de capital.
- Perspectivas do Mercado – Visão estratégica para 2025.
- Além de composição de ativos 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\$):** 950.580.703,75
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 28.613
- **Quantidade total de cotas:** 99.120.994
- **Dividend Yield (Jan/2025):** 1,23%
- **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** apresentou um desempenho sólido em janeiro de 2025, reforçando sua atratividade para investidores. No mês, o fundo distribuiu **R\$ 0,085 por cota**, resultando em um **dividend yield** de **1,23%**, equivalente a **121,83%** do CDI líquido. O Shopping RioSul, principal ativo do portfólio, registrou um crescimento de **13% nas vendas** em relação ao mesmo período do ano passado e um aumento de **20% na receita bruta em 2024**, evidenciando a qualidade dos ativos e a eficiência da gestão.

A negociação das cotas do **BBIG11** permaneceu aquecida no mercado, com um volume financeiro de **R\$ 23,3 milhões** e mais de **90 mil transações realizadas** em janeiro, demonstrando o crescente interesse dos investidores no fundo. A base de cotistas também segue em expansão, alcançando **28.613** investidores, o que reforça a percepção positiva do mercado sobre a estratégia do fundo.

A aquisição dos shoppings **Pátio Paulista** e **Higienópolis** está em andamento, fortalecendo a diversificação do portfólio e consolidando o **BBIG11** no segmento de shoppings de alto padrão. Além disso, foi convocada uma **Assembleia Geral Extraordinária (AGE)** para aprimorar aspectos do regulamento do fundo, incluindo a aprovação de transações estratégicas que viabilizarão novas oportunidades de crescimento.

A gestão ativa, conduzida pela **BB Asset** em parceria com a **Iguatemi**, mantém o foco na geração de valor para os cotistas, garantindo um portfólio sólido e competitivo.

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)	ago2024	set2024	out2024	nov2024	dez2024	jan2025
Receitas	9,862	7,612	11,142	9,942	13,130	9,559
Receitas Imobiliárias	0,000	0,000	6,271	5,527	6,616	7,884
Receitas Renda Fixa	9,862	7,612	4,871	4,416	6,514	1,675
<i>Juros Recebidos</i>	<i>2,676</i>	<i>7,081</i>	<i>4,453</i>	<i>4,089</i>	<i>3,764</i>	<i>0,614</i>
<i>Venda de Ativos</i>	<i>3,819</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>2,220</i>	<i>0,000</i>
<i>Operações Compromissadas</i>	<i>3,367</i>	<i>0,531</i>	<i>0,418</i>	<i>0,326</i>	<i>0,530</i>	<i>1,061</i>
Despesas	-0,970	-0,821	-0,781	-0,832	-0,754	-0,678
Taxa de Administração e Gestão	-0,104	-0,379	-0,362	-0,397	-0,329	-0,366
Taxa de Consultoria	-0,046	-0,168	-0,161	-0,176	-0,183	-0,162
Taxa de Controladoria e Escrituração	0,000	-0,084	-0,080	-0,088	-0,073	-0,081
Outras Despesas	-0,821	-0,190	-0,178	-0,171	-0,169	-0,069
Resultado Líquido	8,891	6,791	10,361	9,110	12,376	8,881
Distribuição	7,930	7,930	8,425	8,921	9,813	8,425

Distribuição de Rendimentos

R\$0,085

Distribuídos por cota

1,23%

Dividend Yield

121,83%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em janeiro, recebemos R\$ 7,884 milhões de receitas do Shopping Rio Sul, resultado da vendas de dezembro, e R\$ 1,982 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, inclusive a carteira de CRIs, dos quais R\$ 614 mil são juros das operações compromissadas (títulos públicos). O BBIG gerou R\$ 0,09 por cota, e decidimos distribuir R\$ 0,085.

A retenção de parte do valor busca proporcionar maior segurança aos cotistas, equilibrando as distribuições ao longo do ano. Períodos como o Natal, com picos de receita, contrastam com meses de menor movimentação, e essa estratégia permite garantir maior estabilidade e previsibilidade.

O *dividend yield* do mês de janeiro equivale a um rendimento líquido ao cotista de **121,83% 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 **143,329% do CDI (Gross up)**.



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	10.357 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
R\$ 23.301.468,24 Volume financeiro negociado	Janeiro 2025	90.596 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 28.613 investidores, com um crescimento de 1025 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

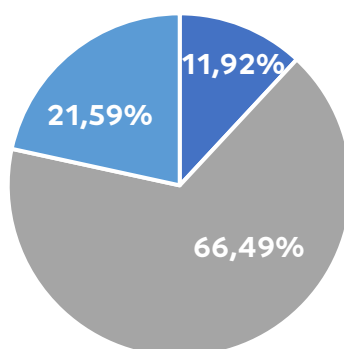
Vimos aos poucos reduzindo nossa carteira de CRIs, encerrando o mês com 09 ativos de 8 emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente 112,5% do CDI.

Setor	%
Construção Civil	4,45%
Locação Veículos	9,30%
Saúde	6,22%
Agronegócio	1,62%
Total	21,59%

Rating *	% PL
AAA	12,88%
AA+	0,05%
AA	7,31%
AA-	1,38%
Total	21,59%

*S&P, Fitch ou Moody's

Composição da Carteira



■ Tít. Públicos ■ Shopping Center ■ CRIs

Ativos	% dos Ativos	Resultado
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	11,92%	77,45% do CDI
CRIs	21,59%	110,95% do CDI
Shopping Center	66,49%	R\$ 7,88 milhões
BBIG11	100%	102,10% 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 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.



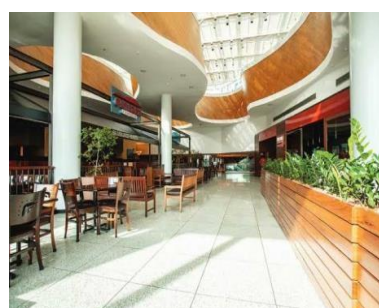
Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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 dezembro)

	2023	2024	Var.		2023	2024	Var.
 Moda	90,1	99,6	+11%	 Joalherias	9,5	10,6	+12%
 Artigos p/ Lar	13,8	15,1	+9%	 Saúde e Beleza	18,4	22,1	+20%
 Alimentação	32,4	36,14	+12%	 Entretenimento	1,4	2,1	+17%
 Calçados	13,9	15,4	+11%	Outros	31,1	37,93	+22%
 Serviços	9,0	9,1	+1%	Total	236	251,4	+13%
				Receita bruta: (Shopping R\$ mil)	14.857	17.818	+20%
				ABL/m ²	51.966		

Performance (R\$ milhões – acumulado até dezembro)

	2023	2024	Var.
Vendas Totais	1.793,4	1.659,6	+8,1%
SSS	1.589,2	1.667,8	+4,9%
SSR	125,0	134,4	+7,5%
Vacância	2,8%	1%	-1,8%
NOI (R\$ m ²)	2.199,5	3.287	+50%
Margem NOI	90%	92%	+0,2%

SSS - Same Store Sales SSR - Same Store Rents NOI

Net Operating Income (receita operacional do Shopping)

Comentário do Gestor

Cenário

Iniciamos o ano com o IFIX registrando uma queda de 3,07%, refletindo a dinâmica de alta dos juros e da inflação, aliada aos possíveis impactos da reforma tributária sobre a receita dos FIs. Em nossa visão, ainda há desdobramentos a serem observados nessa frente tributária e eventuais impactos, se de fato se materializarem, serão percebidos no longo prazo.

A cotação do BBIG manteve-se estável, apesar de também ser impactada por esse cenário.

AGE

Convocamos uma Assembleia Geral Extraordinária para aprimorar alguns aspectos do regulamento, especialmente:

- Inclusão dos custos de aquisição dos shoppings no cálculo do valor de exercício da opção de compra Iguatemi;
- Aprovação de transações com partes relacionadas, viabilizando a aquisição dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista;
- Possibilidade de oferta de cotas com valor abaixo do patrimonial.

Sobre esse ponto, esclarecemos que, neste momento, uma nova oferta de cotas não está planejada. Uma alteração nesse planejamento será realizada apenas se forem identificadas oportunidades que agreguem valor aos cotistas, sempre alinhada à estratégia do BBIG de atuação no segmento de shoppings premium. A flexibilidade para a captação de recursos é essencial para que, em diferentes momentos de mercado e diante de novas oportunidades, o fundo possa tomar com velocidade decisões estratégicas, mantendo-se preparado para concretizar negócios relevantes aos cotistas.

Dividendos

Mesmo com uma geração de R\$ 0,09 por cota nos resultados de janeiro, optamos por distribuir R\$ 0,085, o que corresponde a um *dividend yield* de 1,23% ou 121,83% do CDI. Com as informações disponíveis até o momento, consideramos esse patamar sustentável para o semestre.

Essa distribuição foi possível devido ao crescimento das vendas do Shopping Rio Sul, que registraram um aumento de 13% em relação ao mesmo mês do ano passado, mantendo um crescimento acumulado de mais de 8% em comparação a 2023, além das receitas provenientes de renda fixa. A receita total do shopping (aluguéis, estacionamento e outras fontes) cresceu 20% em 2024.

Aquisição de Novos Ativos

Seguimos em processo de tratativas para aquisição de participação nos Shoppings Pátio Paulista e Higienópolis, conforme informações já divulgadas ao mercado.

Comentário do Gestor

Essa potencial estrutura de alavancagem seria desenhada de modo a priorizar a estabilidade de fluxos do FII, planejando na estrutura financeira, por exemplo, períodos de carência de pagamento de juros até que o Fundo passe a receber receita pelos novos shoppings em negociação, em todos os meses do semestre.

Adicionalmente, o pagamento do principal se daria considerando um prazo razoável para alinhamento dos compromissos com possíveis janelas de liquidez para a carteira, tais como, mas não restrita a: janelas de oportunidade de emissões de quotas, ou desinvestimento de ativos, seja por oportunidade de mercado, seja por eventual exercício das opções de compra pelo Consultor Imobiliário.

Assim que possível, traremos mais informações acerca da estrutura de capital para aquisição dos novos ativos, bem como a evolução dessas tratativas.

Perspectivas e Flexibilidade para Crescimento

Nesse primeiro semestre de 2025, mesmo com a conclusão da aquisição do Pátio Paulista e do Pátio Higienópolis, a expectativa é que essas transações tragam pouco impacto, pois perceberíamos essas receitas apenas a partir de maio, e não teremos despesas financeiras nesse ano.

Dessa maneira, para a manutenção do mesmo nível de dividendos de 2024 nesse semestre, e considerando nossa projeção de receitas de renda fixa de aproximadamente R\$ 15 milhões, o Shopping Rio Sul teria que realizar um *cap rate* médio em torno de 8%, um indicador muito próximo da aquisição, o que nos parece factível. Nessa simulação, consideramos também a entrada de receita dos novos ativos a partir de maio. A performance de vendas dos shoppings, e a evolução do IGP-M serão fatores importantes no nosso resultado.

Já no segundo semestre de 2025, a expectativa é de aumento das receitas, com a inclusão integral dos resultados dos shoppings Pátios Paulista e Higienópolis. No entanto, aguardaremos a revisão dos planos de negócios desses ativos, bem como a efetiva conclusão da transação, para avaliar com maior precisão as expectativas e as projeções futuras.

Com as aquisições consolidadas, continuaremos avaliando as condições de mercado para uma possível oferta de cotas, sempre que surgirem oportunidades de investimento que possam agregar valor ao portfólio. Caso isso ocorra, buscaremos estruturar uma oferta compatível com a magnitude da oportunidade.

Podemos alternativamente, considerar desinvestimentos pontuais para adequação da estrutura de capital e liquidez do BBIG11. Assim, poderemos utilizar uma dessas opções - ou uma combinação delas - conforme o cenário evolua e se apresente para a estratégia de gestão.



IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Mantemos nosso otimismo em relação à consolidação de um portfólio premium, exclusivo e diferenciado, além das perspectivas de novas oportunidades de investimento que já estão em análise.

Sem perder de vista os resultados mensais, acreditamos que o maior valor desse portfólio reside no longo prazo. Com a finalização da aquisição dos shoppings Pátios Paulista e Higienópolis, os cotistas contarão com um portfólio diversificado, composto por ativos de alto desempenho e com significativo potencial de crescimento e desenvolvimento, oferecendo oportunidades para geração de resultados ainda mais robustos no futuro.

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 DESTES MATERIAIS 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



