



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



Fevereiro/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
- Novos ativos – estrutura para aquisição dos shoppings Pátios Paulista e Higienópolis
- 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\$):** 947.616.265,57
- **Início do Fundo:** 24/04/2024
- **Taxa de Administração:** 0,80% a.a.
- **Número de Cotistas:** 28.909
- **Quantidade total de cotas:** 99.120.994
- **Dividend Yield (Fev/2025):** 1,18%
- **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 fevereiro de 2025, reforçando sua atratividade para investidores. No mês, o fundo distribuiu **R\$ 0,08 por cota**, resultando em um **dividend yield** de **1,18%**, equivalente a **119,76%** do CDI líquido. O Shopping RioSul, principal ativo do portfólio, registrou um **crescimento de 20,5% nas vendas** em relação ao mês anterior, evidenciando a qualidade do ativo e a eficiência da gestão.

A negociação das cotas do **BBIG11** permaneceu aquecida, com um volume financeiro de **R\$ 27,6 milhões** e mais de **85 mil transações realizadas** em fevereiro, demonstrando o crescente interesse dos investidores no fundo.

A base de cotistas também segue em expansão, alcançando **28.909** investidores, o que reforça a percepção positiva do mercado sobre a estratégia do fundo.

A aquisição dos shoppings **Pátios Paulista** e **Higienópolis** segue em andamento, fortalecendo a estratégia de diversificação do portfólio e consolidando o **BBIG11** no segmento de shoppings de alto padrão.

A gestão ativa conduzida pela **BB Asset** com a consultoria da **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 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) | set2024 | out2024 | nov2024 | dez2024 | jan2025 | fev2025 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receitas | 7,612 | 11,142 | 9,942 | 13,130 | 9,559 | 6,427 |
| Receitas Imobiliárias | 0,000 | 6,271 | 5,527 | 6,616 | 7,884 | 4,876 |
| Receitas Renda Fixa | 7,612 | 4,871 | 4,416 | 6,514 | 1,675 | 1,551 |
| <i>Juros Recebidos</i> | <i>7,081</i> | <i>4,453</i> | <i>4,089</i> | <i>3,764</i> | <i>0,614</i> | <i>0,967</i> |
| <i>Venda de Ativos</i> | <i>0,000</i> | <i>0,000</i> | <i>0,000</i> | <i>2,220</i> | <i>0,000</i> | <i>0,000</i> |
| <i>Operações Compromissadas</i> | <i>0,531</i> | <i>0,418</i> | <i>0,326</i> | <i>0,530</i> | <i>1,061</i> | <i>0,584</i> |
| Despesas | -0,821 | -0,781 | -0,832 | -0,754 | -0,678 | -0,552 |
| Taxa de Administração e Gestão | -0,379 | -0,362 | -0,397 | -0,329 | -0,366 | -0,283 |
| Taxa de Consultoria | -0,168 | -0,161 | -0,176 | -0,183 | -0,162 | -0,126 |
| Taxa de Controladoria e Escrituração | -0,084 | -0,080 | -0,088 | -0,073 | -0,081 | -0,094 |
| Outras Despesas | -0,190 | -0,178 | -0,171 | -0,169 | -0,069 | -0,049 |
| Resultado Líquido | 6,791 | 10,361 | 9,110 | 12,376 | 8,881 | 5,875 |
| Distribuição | 7,930 | 8,425 | 8,921 | 9,813 | 8,425 | 7,930 |



Invista no
BB Premium Malls



IGUATEMI
S.A.

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

1,18%

Dividend Yield

119,76%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em fevereiro, recebemos R\$ 4,876 milhões de receitas do Shopping RioSul, resultado das vendas de janeiro, e R\$ 1,551 milhões em juros pagos pela carteira de renda fixa, inclusive a carteira de CRIs, dos quais R\$ 584 mil são juros das operações compromissadas (títulos públicos). O BBIG11 gerou R\$ 0,06 por cota, e decidimos distribuir R\$ 0,08.

A distribuição no mês de fevereiro foi calculada para proporcionar maior previsibilidade aos cotistas, equilibrando as distribuições ao longo do semestre. Alguns períodos do ano, com picos de receita, contrastam com meses de menor movimentação, e essa estratégia permite garantir maior estabilidade.

O *dividend yield* do mês de fevereiro equivale a um rendimento de **119,76% 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 **140,89% do CDI (Gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em fevereiro.

Histórico de distribuição de Dividendos

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Julho 2024 | R\$0,080 |
| Agosto 2024 | R\$0,080 |
| Setembro 2024 | R\$0,080 |
| Outubro 2024 | R\$0,085 |
| Novembro 2024 | R\$0,090 |
| Dezembro 2024 | R\$0,099 |
| Janeiro 2025 | R\$0,085 |
| Fevereiro 2025 | R\$0,080 |



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 |

O **volume negociado** de cotas do BBIG11 no mercado secundário segue demonstrando crescimento importante, registrando R\$ 27,6 milhões em fevereiro.

Esse movimento foi observado no mesmo período em que a **quantidade de cotistas** do fundo também **aumentou**, alcançando 28.909 investidores, um crescimento de 10% em **relação ao mês anterior**, reforçando a percepção de atratividade da estratégia.

Carteira de Ativos

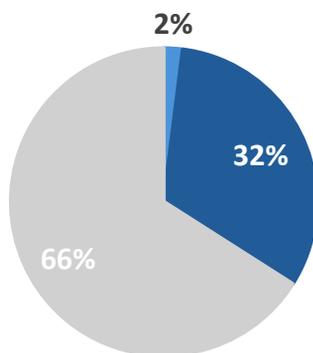
Vimos aos poucos reduzindo nossa carteira de CRIs, encerrando o mês com 11 ativos de dez emissores distintos, cuja rentabilidade média é de aproximadamente **109% do CDI**.

| Setor | % |
|------------------|---------------|
| Shopping | 4,37% |
| Educação | 5,67% |
| Construção Civil | 4,55% |
| Locação Veículos | 9,56% |
| Saúde | 6,26% |
| Agronegócio | 1,60% |
| Total | 32,00% |

| Rating * | % PL |
|--------------|---------------|
| AAA | 23,17% |
| AA+ | 0,05% |
| AA | 7,36% |
| AA- | 1,42% |
| Total | 32,00% |

*S&P, Fitch ou Moody's

Composição da Carteira



■ Tít. Públicos ■ CRI ■ Shopping Center

| Ativos | % dos Ativos | Resultado |
|---|--------------|-------------------|
| BBIG11 | 100% | 102,10% do CDI |
| CRIs | 32,00% | 109% do CDI |
| Shopping Center | 66% | R\$ 4,876 milhões |
| Operações Compromissadas (Títulos Públicos) | 2% | 77,45% do CDI* |

*Resultado líquido. Mantemos essa alocação no menor patamar possível devido à incidência de IR.

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: Companhia

SHOPPING RIOSUL – EVOLUÇÃO DOS NÚMEROS

Vendas (R\$ milhões - base janeiro)

| | 2024 | 2025 | Var. | | 2024 | 2025 | Var |
|---|-------|-------|------|---|--------|--------|-------|
|  | 42,30 | 52,63 | 24% |  | 4,49 | 5,33 | 19% |
| Moda | | | | Joalherias | | | |
|  | 10,38 | 12,26 | 18% |  | 11,83 | 14,82 | 25% |
| Artigo p/ lar | | | | Saúde e Beleza | | | |
|  | 26,48 | 29,35 | 11% |  | 1,88 | 2,21 | 18% |
| Alimentação | | | | Entretenimento | | | |
|  | 7,37 | 8,83 | 20% | Outros | 23,47 | 30,22 | 29% |
| Calçados | | | | Total | 136,28 | 164,79 | 21% |
|  | 8,09 | 9,14 | 13% | | | | |
| Serviços | | | | | | | |
| | | | | Receita bruta: | | 14,81 | |
| | | | | ABL/m² | 52,03 | 51,97 | -0,1% |

Performance (R\$ milhões - Mês de referência janeiro)

| | 2024 | 2025 | Var. |
|--------------------------------|-------|-------|-------|
| Vendas Totais | 140,5 | 169,3 | 20,5% |
| SSS | 131,9 | 156,9 | 18,9% |
| SSR | 10,4 | 11,0 | 5,9% |
| Vacância | 1,20% | 1% | |
| NOI (R\$/m²) | | 271,3 | |
| Margem NOI | | 95% | |

SSS - Same Store Sales

SSR - Same Store Rents

NOI - Net Operating Income (Receita Operacional do Shopping)



Comentário do Gestor

Mercado

Após cinco meses seguidos de queda, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) registrou alta de 3,34% em fevereiro, em um movimento de importante recuperação.

As cotas do BBIG11 se mostram mais descontadas do que o índice. Acreditamos que isso se deva ao fato do fundo ser relativamente novo, estar evoluindo em termos de liquidez e também devido às expectativas do mercado quanto ao *funding* das novas aquisições, que esperamos elucidar a seguir.

Dividendos

Fevereiro é um mês com menor pagamento de cupons dos CRIs e de movimento normal do Shopping RioSul, cuja performance foi excelente, aumentando suas vendas em torno de 20% em relação ao mesmo mês do ano passado.

Mesmo com a ótima performance operacional, estamos sendo mais conservadores na distribuição de dividendos até a efetiva conclusão das aquisições dos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis, quando teremos maior visibilidade de projeções de receitas, despesas e custos de transação.

Dessa maneira, optamos por distribuir R\$0,08 centavos por cota, patamar que julgamos sustentável em condições normais de performance do Shopping RioSul e dos demais valores mobiliários em carteira.

Aquisição de Novos Ativos

Seguimos em negociações para aquisição de parte dos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis.

Temos definida a estrutura para aquisição de até R\$ 800 milhões em participações nesses empreendimentos, em percentuais que devem girar em torno de 16% a 19%, em cada. A forma de pagamento será de 70% à vista e 15% nos dois próximos anos.

Em termos de *funding*, a formatação será a seguinte:

1. R\$ 400 milhões – caixa
2. Em torno de R\$ 220 milhões – securitização de recebíveis imobiliários do Shopping RioSul

Esses valores equalizam a estrutura para o pagamento de R\$ 560 milhões nos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis (pagamento de 70% à vista).

Para o pagamento da segunda parcela do RioSul em setembro, podemos securitizar uma parte dos recebíveis dos Shoppings Pátios Paulista e Higienópolis para uma nova captação de desconto de recebíveis. Essa estruturação seria no valor de aproximadamente R\$ 150 milhões. Não estão descartados potenciais desinvestimentos para resultar em uma alavancagem menor.

Com esse desenho, teremos flexibilidade para seguir o planejamento de estrutura de capital do fundo sem, necessariamente, realizar uma nova emissão de cotas até o primeiro trimestre de 2026.



Comentário do Gestor

Em suma, a aquisição dos Shoppings citados está estruturada em duas fases: a primeira, com investimento em um CRI que detém os direitos aos recebíveis dos empreendimentos e a segunda, na qual o CRI será incorporado em uma participação direta. Estimamos que esse processo leve em torno de 90 dias.

Com a aquisição dos dois novos empreendimentos, viabilizaremos a oportunidade de entrada do BBIG11 em ativos de alta qualidade, consolidados, com perspectivas de crescimento e que foram ofertados ao mercado nesse momento.

Alinhada a um plano de negócios de expansão, a nova administração dos shoppings, quando consolidada, poderá levar à frente planos de qualificação de mix de lojas, aumento da atratividade e de fluxo qualificado de clientes.

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



