



IGUATEMI
S.A.

BB ASSET

BBIG11



Setembro/2025

Relatório Gerencial BB Premium Malls

Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada



SHOPPING
PÁTIO PAULISTA

SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS



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 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!





Highlights

Informações essenciais para o investidor

CNPJ: 54.375.187/0001-37

Código B3: BBIG11

Patrimônio Líquido (R\$):
995.270.336,52

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
33.919

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (set/25):
1,13%

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

O BBIG11 manteve sua trajetória sólida em setembro de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que corresponde um **dividend yield de 1,13%** no mês. Esse desempenho representa **92,75% do CDI líquido de IR**, reforçando a atratividade do fundo para o investidor em busca de rendimento consistente.

A **negociação das cotas** do BBIG11 se manteve robusta em setembro, com volume aproximado de **R\$18,6 milhões**. Foram mais de **49 mil transações realizadas no período**, evidenciando o elevado nível de liquidez e o interesse contínuo dos investidores pelo fundo.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 33.919 investidores, um crescimento de 3,36% em relação ao mês anterior.

No fechamento de agosto, os ativos do BBIG11 registraram uma taxa média de ocupação de 97,15% e crescimento de 7,08% nas vendas em mesmas lojas (*same store sales*), evidenciando a solidez operacional do portfólio. Esse desempenho está diretamente associado à manutenção das **margens NOI em patamares elevados**, consistentemente **acima de 90%**, o que reforça a eficiência da gestão e a resiliência da carteira frente ao cenário atual.

Os resultados reforçam a **solidez e a eficiência do BBIG11**, posicionando-o como uma alternativa atrativa para investidores que buscam rendimento consistente e crescimento sustentável. Mantemos nosso compromisso com a excelência na gestão dos ativos, sempre com foco na maximização dos retornos e na geração de valor para 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, segue abaixo o histórico do resultado e distribuição de dividendos:

Resultado do Fundo (R\$Milhões)	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Receitas Imobiliárias	3,43	11,943	6,592	6,891	7,486	8,569
Rio Sul	3,43	4,128	3,85	3,399	3,762	3,949
Pátio Higienópolis	-	4,733	1,077	1,216	1,274	1,790
Pátio Paulista	-	3,081	1,665	2,276	2,45	2,830
Receitas Renda Fixa	2,701	0,527	0,553	0,517	0,431	0,523
Juros Recebidos	0,249	-	-			
Vendas de Ativos	1,066	-	-			
Operações Compromissadas	1,386	0,527	0,553	0,517	0,431	0,523
Despesas	-0,439	-0,508	-0,5	-0,481	-0,55	-0,505
Administrador e Gestor	-0,229	-0,233	-0,258	-0,251	-0,284	-0,255
Consultoria	-0,102	-0,109	-0,123	-0,113	-0,128	-0,115
Controladoria e Escrituração	-0,076	-0,082	-0,088	-0,087	-0,096	-0,086
Outras Despesas do Fundo	-0,032	-0,085	-0,032	-0,03	-0,042	-0,049
Resultado Líquido	5,692	11,962	6,645	6,927	7,367	8,587
Resultado por cota	0,057	0,121	0,067	0,070	0,071	0,087
Rendimentos distribuídos	8,227	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93
Distribuição por cota (R\$/Cota)	0,083	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$ 0,08

Distribuídos por cota

1,13%
Dividend Yield
92,75% do CDI

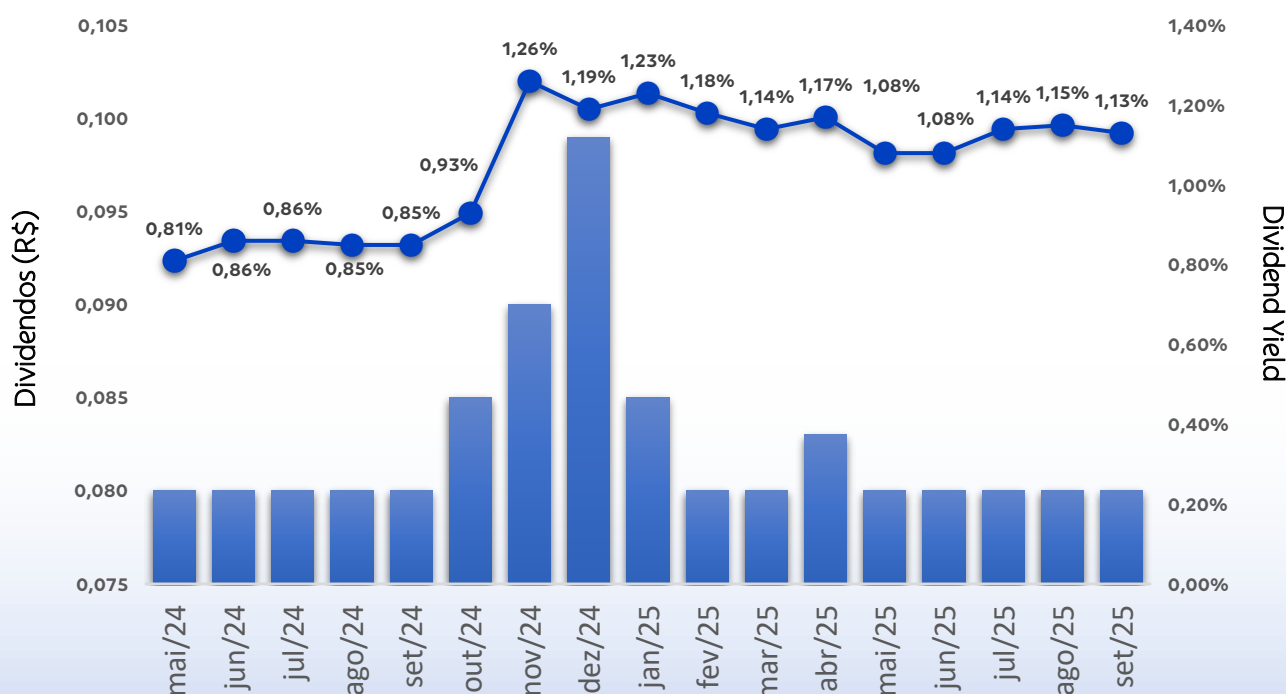
(Isentos de IR)

Em setembro, recebemos R\$8,569 milhões em receitas imobiliárias, provenientes do resultado de agosto nos Shoppings Pátios Paulista, Pátio Higienópolis e Rio Sul. Além disso, recebemos R\$523 mil em juros de operações compromissadas (títulos públicos).

Nesse mês, mantivemos a distribuição em R\$0,08 por cota, mantendo a distribuição nos mesmos níveis dos últimos meses.

O *dividend yield* do mês de setembro equivale a um rendimento líquido ao cotista de **92,75% 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 **109,12% do CDI (gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em setembro.

Histórico de distribuição de Dividendos





IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

R\$ 30.660.178,85 Volume Financeiro Negociado	novembro 2024	62.215 Quantidade de Negócios
R\$ 34.458.051,99 Volume Financeiro Negociado	dezembro 2024	86.501 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	maio 2025	59.351 Quantidade de Negócios
R\$ 16.967.887,45 Volume Financeiro Negociado	junho 2025	59.670 Quantidade de Negócios
R\$ 22.871.873,42 Volume Financeiro Negociado	julho 2025	41.062 Quantidade de Negócios
R\$ 19.935.886,61 Volume Financeiro Negociado	agosto 2025	36.971 Quantidade de Negócios
R\$ 18.679.418,55 Volume Financeiro Negociado	setembro 2025	49.913 Quantidade de Negócios

Carteira de Ativos

A carteira atualmente é composta de 97% dos ativos em shoppings e quase 3% em títulos públicos.

As obrigações futuras estão atualizadas pelo CDI, conforme nossas projeções internas.

Composição da Carteira

Ativos	% dos Ativos
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	2,56%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	50,96%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	20,81%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	25,67%
BBIG11	100%

Obrigações Futuras (R\$ Milhões)

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

Securitização de Recebíveis	Código	Saldo Devedor	Periodicidade	Indexador	Vencimento
CRI - Opea	25D0013888	R\$256,99 mi	mensal	103% CDI	29/03/2035
CRI - Opea	25I2530523	R\$140,71 mi	mensal	103% CDI	25/09/2035



IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Mercado

Em setembro de 2025, o IFIX, índice que representa os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) negociados na B3, registrou uma valorização de 3,25%, acumulando alta de 14,80% no ano.

O atual cenário econômico brasileiro abre espaço para oportunidades relevantes nos fundos imobiliários. A expectativa de redução da Selic nos próximos meses pode impulsionar o deslocamento de capital da renda fixa para ativos com maior potencial de retorno, como FIIs, acompanhando o ajuste de estratégia dos investidores diante do novo ambiente econômico. Setores ligados à economia real, como shoppings, que são beneficiados pela retomada do consumo e expansão do varejo físico, devem ganhar destaque. Para o cotista, isso significa oportunidades de diversificação e potencial de valorização em um ambiente de juros em queda e retomada gradual da atividade econômica.

Dividendos

A performance dos shoppings segue robusta, com crescimento nas vendas, manutenção das margens NOI e vacância em níveis saudáveis. Embora as receitas imobiliárias tenham sido impactadas por investimentos (capex) e pelo aumento estratégico da vacância, entendemos que esse processo está em fase final. Não prevemos novos dispêndios de capex e estimamos um leve aumento da vacância do Riosul, necessário para concluir o ajuste de mix em andamento.

Shopping Riosul

O Riosul mantém um crescimento acumulado nas vendas em torno de 14% no ano e cresceu 7,6% em agosto, comparado ao mesmo período do ano anterior.

A margem NOI foi de 97% no mês e de 93% no acumulado do ano, refletindo a eficiência operacional dos ativos. A vacância registrada foi de 4,0%, em linha com o plano de negócios voltado à mudança de mix. Embora esse movimento impacte os resultados de curto prazo, parte desse efeito tem sido compensada pelo aumento nas vendas das lojas do mesmo segmento das unidades atualmente desocupadas.

Shoppings Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis

O Shopping Pátio Higienópolis apresentou crescimento acumulado de 8,9% nas vendas no ano e avanço de 10,2% em agosto, comparado ao mesmo mês do ano anterior. Os destaques foram os setores de joalherias (+22,4%) e calçados (+18,4%) no mês. Embora algumas lojas recém-inauguradas ainda estejam em fase de *ramp-up*, os resultados gerais são positivos e indicam uma trajetória promissora de crescimento. A vacância permanece baixa, em 1,30%, e a margem NOI acumulada no ano é de 95,9%, reforçando a solidez operacional do empreendimento.

Já o Shopping Pátio Paulista apresenta um crescimento acumulado nas vendas de 5,4% no ano e um avanço de 5,3% em agosto, na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Com destaque para os setores de Serviço e Entretenimento com um aumento de 15% no mês de agosto. A margem NOI ficou em 95% no mês e 94,5% no ano, com 0,8% de vacância no mês.

IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Próximos passos e Estrutura de Capital

Em setembro, o BB Premium Malls realizou a emissão de um CRI no valor de R\$140 milhões, com vencimento em setembro de 2035 e remuneração de 103% do CDI. Os pagamentos de juros e amortização terão fluxos mensais a partir de janeiro de 2026. Essa operação teve como objetivo reforçar o caixa para cumprir a obrigação da parcela do Shopping Rio Sul, no valor de R\$131 milhões, com vencimento em setembro de 2025.

A partir de agora, nosso foco será aprimorar a estrutura de capital do fundo. Estamos recebendo propostas que envolvem transações diretas, indiretas e/ou conversíveis relacionadas aos ativos da carteira. Vamos atualizar o mercado e os cotistas assim que possível.

Para 2026, nossa prioridade é a redução das obrigações associadas às captações via CRIs, e consequentemente, a mitigação do impacto dos juros sobre o resultado do fundo. Destaca-se, ainda, a importância da equalização das necessidades de caixa, bem como da preparação para os desafios e oportunidades inerentes a um cenário econômico com taxas de juros menores e crescimento da atividade econômica.

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

Performance do portfólio

	ago/24	ago/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	143.550	154.500	7,63%	1.092.739	1.244.698	13,91%
Shopping Pátio Paulista	124.400	130.986	5,3%	961.174	1.012.929	5,38%
Shopping Pátio Higienópolis	129.770	143.008	10,20%	966.132	1.051.917	8,88%
Total	397.720	428.494	7,74%	3.020.045	3.309.544	9,59%
SSS						
Shopping Rio Sul			10,00%			14,30%
Shopping Pátio Paulista			0,60%			6,00%
Shopping Pátio Higienópolis			7,70%			6,30%
Total			8,40%			11,38%
SSR (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul			8,20%			7,70%
Shopping Pátio Paulista			7,30%			6,90%
Shopping Pátio Higienópolis			7,10%			4,50%
Vacancia						
Shopping Rio Sul	0,70%	4,00%	3,30 p.p.	1,10%	2,80%	1,70 p.p.
Shopping Pátio Paulista	0,30%	0,80%	0,50 p.p.	0,30%	0,80%	0,50 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	0,60%	1,30%	0,70 p.p.	0,60%	1,30%	0,70 p.p.
Total ¹	0,54%	2,24%	1,69 p.p.	0,71%	1,63%	-0,32 p.p
NOI (R\$/m²)						
Shopping Rio Sul	259	287	10,81%	256	271	5,86%
Shopping Pátio Paulista	382	357	-6,54%	342	351	2,63%
Shopping Pátio Higienópolis	405	450	11,18%	380	413	8,68%
Total	1.046	1.094	4,61%	978	1.035	5,83%
Margem NOI						
Shopping Rio Sul	96,00%	97,20%	1,20 p.p.	94,33%	92,93%	-1,40 p.p.
Shopping Pátio Paulista	103,32%	95,00%	-8,32 p.p.	97,80%	94,50%	-3,30 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	96,82%	104,50%	7,68 p.p.	92,50%	97,00%	4,50 p.p.
Total ²	98,96%	96,94%	-2,02 p.p.	94,95%	94,81%	-0,14 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.



Iguateemi: 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.

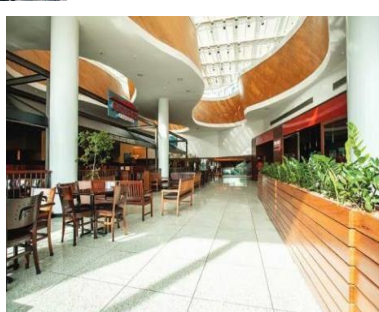
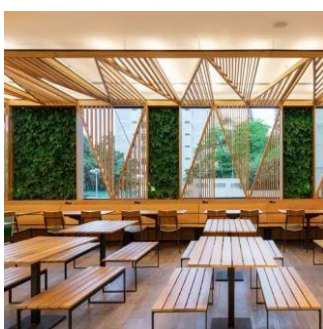


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



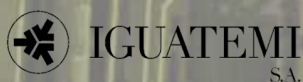
Fonte: Riosul



SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

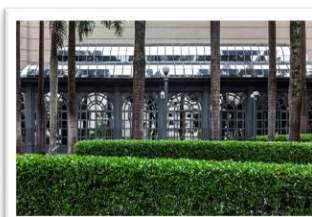
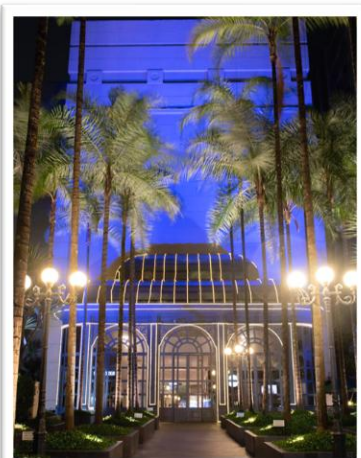
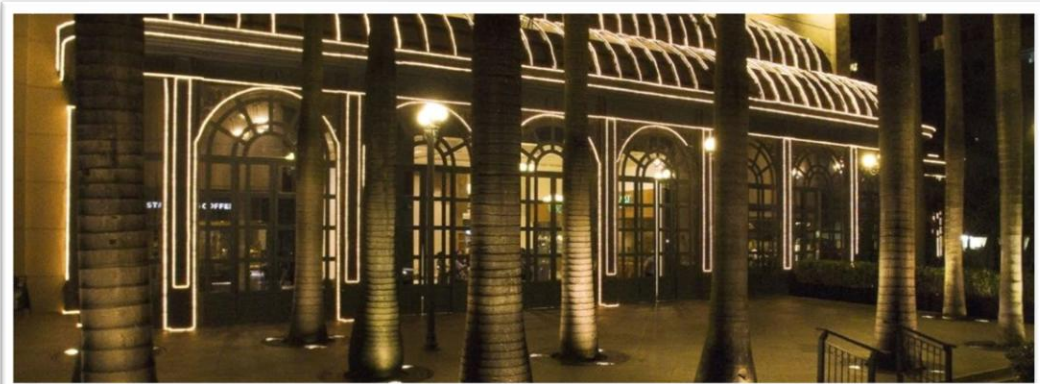
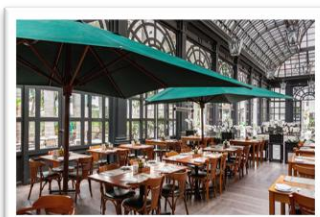
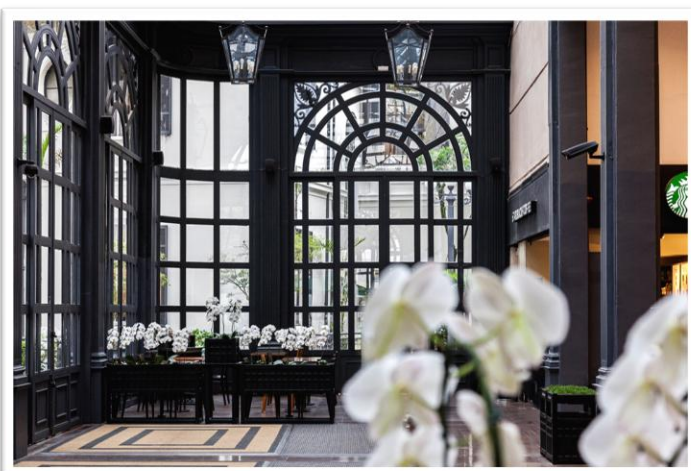
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

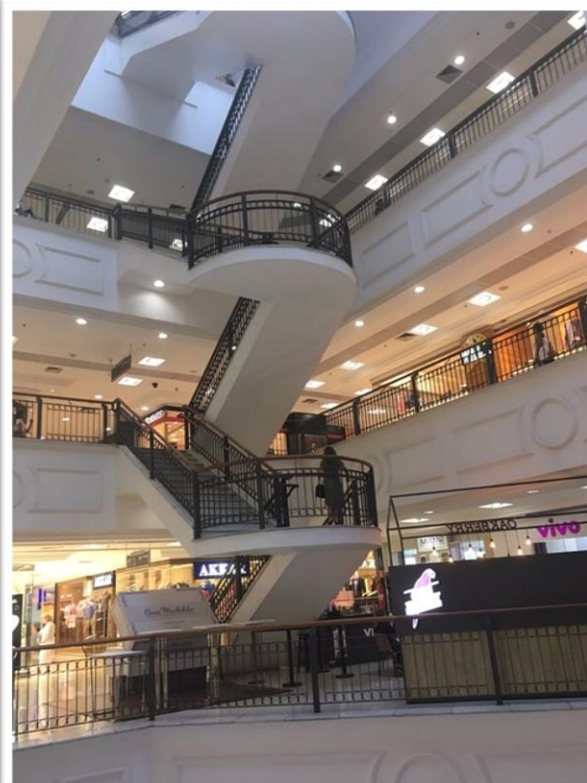
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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



Glossário

- **Dividend Yield** – Indicador que mostra o retorno percentual que um investidor recebe em forma de dividendos, com base no preço atual da ação.
- **CDI** – Taxa de juros usada como referência em investimentos de renda fixa no Brasil. Representa os juros das operações entre bancos.
- **NOI (Net Operate Income)** – Lucro operacional líquido de um imóvel ou empreendimento, antes de impostos e despesas financeiras.
- **DRE** – Relatório contábil que mostra o desempenho financeiro de uma empresa em um período, detalhando receitas, custos, despesas e lucro ou prejuízo.
- **Gross up** – processo de ajustar um valor líquido para que ele incorpore os encargos ou tributos incidentes, garantindo que o destinatário receba exatamente o valor desejado após descontos.
- **Ramp up** – processo de aumentar gradualmente a capacidade ou o ritmo de uma operação, seja na produção, vendas ou integração até o atingimento de uma meta de desempenho estabelecida.



