



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



outubro/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 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\$):
978.946.470,09

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
34.610

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (out/25):
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

O BBIG11 manteve sua trajetória sólida em outubro de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 1,14% no mês. Esse desempenho representa 89,713% 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 outubro, com volume aproximado de R\$17,6 milhões. Foram mais de 39 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 34.610 investidores, um crescimento de 2,54% em relação ao mês anterior.

No fechamento de setembro, os ativos do BBIG11 registraram uma taxa média de ocupação de 97,07% e crescimento de 11,07% nas vendas em mesmas lojas (*same store sales*) em 2025, 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)	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receitas Imobiliárias	11,943	6,592	6,891	7,486	8,569	7,588
Receitas Renda Fixa	0,527	0,553	0,517	0,431	0,523	0,449
Despesas	-0,508	-0,5	-0,481	-0,55	-0,505	-0,621
Administrador e Gestor	-0,233	-0,258	-0,251	-0,284	-0,255	-0,271
Consultoria	-0,109	-0,123	-0,113	-0,128	-0,115	-0,121
Controladoria e Escrituração	-0,082	-0,088	-0,087	-0,096	-0,086	-0,090
Outras Despesas do Fundo	-0,085	-0,032	-0,03	-0,042	-0,049	-0,139
Resultado Líquido	11,962	6,645	6,927	7,367	8,587	7,416
Resultado por cota	0,121	0,067	0,070	0,071	0,087	0,075
Rendimentos distribuídos	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93
Distribuição por cota (R\$/Cota)	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08



Distribuição de Rendimentos

R\$ 0,08

Distribuídos por cota

1,14%
Dividend Yield
89,71% do CDI

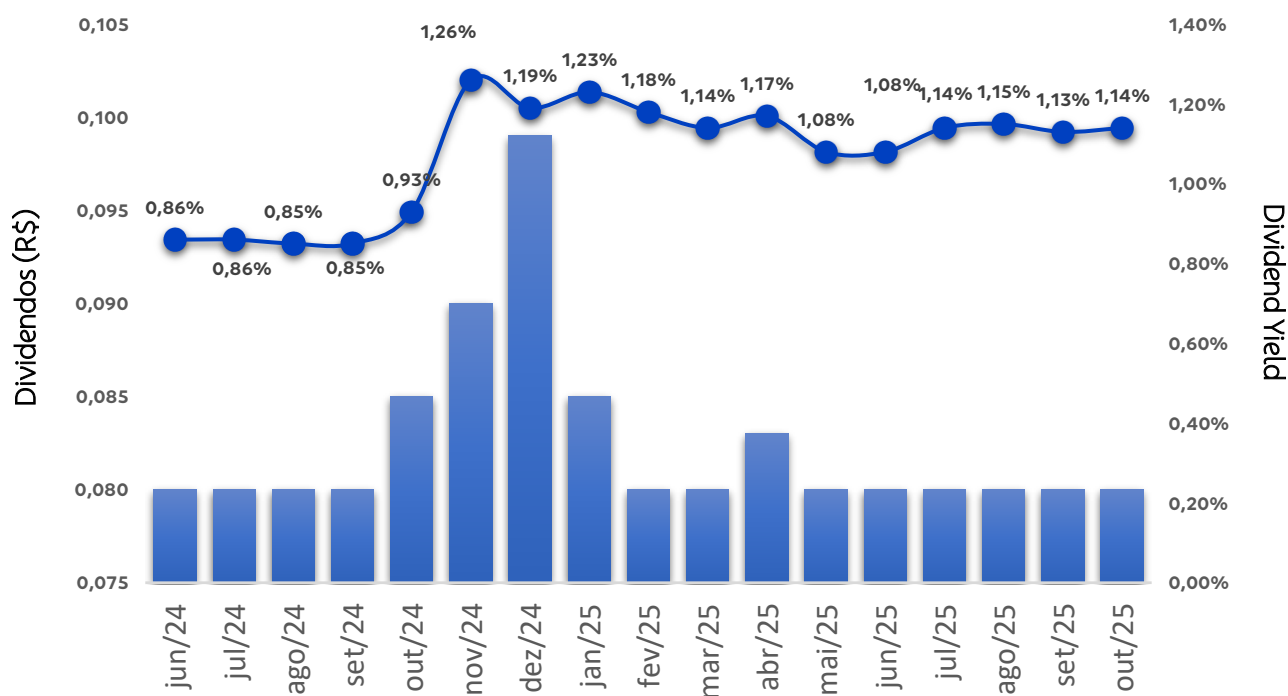
(Isentos de IR)

Em setembro, recebemos R\$7,588 milhões em receitas imobiliárias, provenientes do resultado de agosto nos Shoppings Pátios Paulista, Pátio Higienópolis e Rio Sul. Além disso, recebemos R\$449 mil em juros de operações compromissadas (títulos públicos).

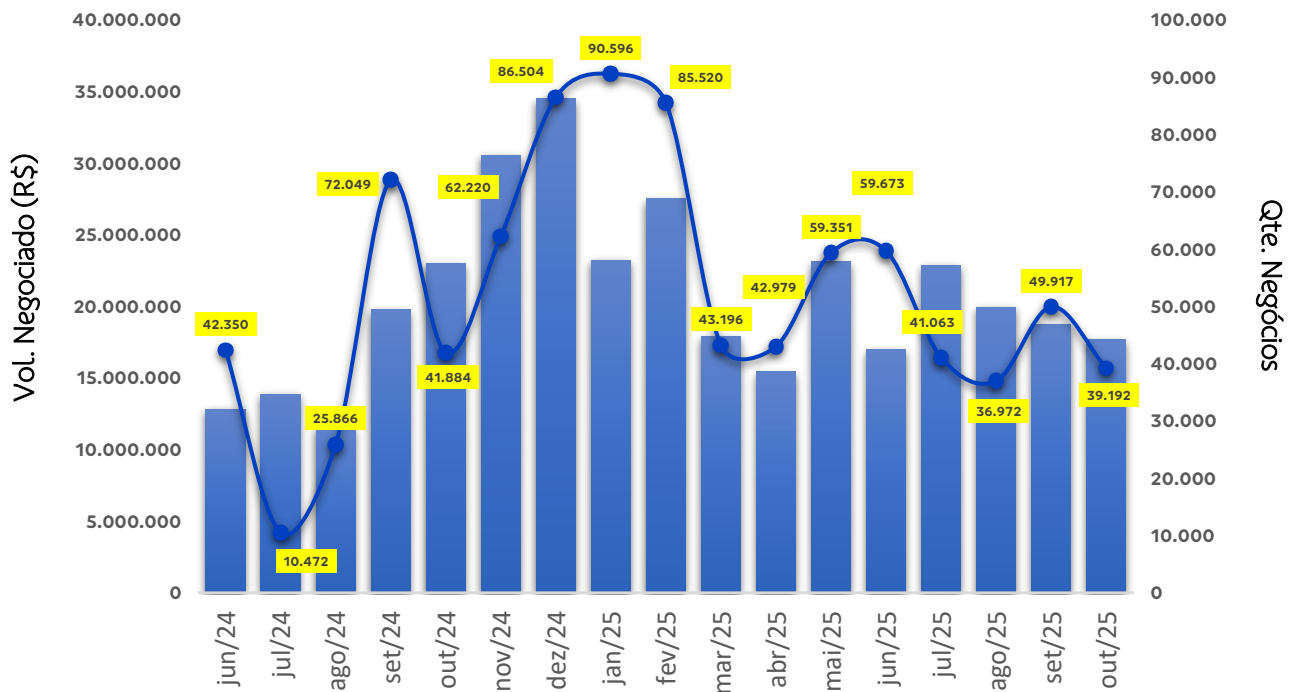
Nesse mês, mantivemos a distribuição em R\$0,08 por cota, mantendo a distribuição nos mesmos níveis dos últimos meses.

O *dividend yield* do mês de outubro equivale a um rendimento líquido ao cotista de **89,71% 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 **105,54% do CDI (gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em outubro.

Histórico de distribuição de Dividendos



Negociação no Mercado Secundário



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.

Ativos	% dos Ativos
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	2,63%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	50,59%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	21,13%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	25,65%
BBIG11	100%

Obrigações Futuras (em milhões)

SHOPPINGS	1S 2026	2S 2026	1S 2027
Pátio Paulista e Higienópolis	R\$138		R\$153
RioSul		R\$148	

Securitização de Recebíveis	Código	Saldo Devedor	Periodicidade	Indexador	Vencimento
CRI - Opea	25D0013888	R\$257	mensal	103% CDI	29/03/2035
CRI - Opea	25I2530523	R\$141	mensal	103% CDI	25/09/2035

Invista no
BB Premium Malls



Comentário do Gestor

Mercado

Em outubro de 2025, o IFIX, índice que representa os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) negociados na B3, manteve sua trajetória positiva, registrando valorização de 0,12% no mês e acumulando alta expressiva de 15,31% no ano.

O cenário econômico brasileiro segue favorável para quem investe em fundos imobiliários. A expectativa de redução da Selic nos próximos meses deve acelerar a migração de recursos da renda fixa para ativos com maior potencial de retorno, como os FIIs, reforçando o movimento estratégico dos investidores diante de um ambiente de juros em queda.

Entre os segmentos mais promissores, destacam-se os shoppings centers, que se beneficiam da retomada do consumo e da expansão do varejo físico. Essa dinâmica abre espaço para ganhos consistentes e oportunidades de diversificação, especialmente para quem busca renda recorrente e valorização patrimonial.

A performance recente confirma a resiliência desse setor, que continua entregando resultados sólidos, combinando estabilidade, geração de caixa e potencial de crescimento mesmo em um cenário desafiador.

Shopping Pátio Higienópolis

O Shopping Pátio Higienópolis segue em trajetória positiva, com crescimento acumulado de 8,5% nas vendas no ano. No mês, os setores de moda (+10,2%) e calçados (+14,4%) se destacaram, reforçando a força do mix de lojas.

Apesar de algumas operações recém-inauguradas ainda estarem em fase de *ramp-up*, os resultados financeiros confirmam um cenário promissor de crescimento. A vacância permanece em nível baixo, de 1,70%, enquanto a margem NOI acumulada no ano alcança 96,3%, com crescimento de 8,3% no NOI, evidenciando a solidez operacional e a capacidade de geração de valor do empreendimento.

Shopping Pátio Paulista

O Shopping Pátio Paulista apresenta desempenho positivo, com crescimento acumulado de 5% nas vendas no ano. Os setores de moda e serviços se destacaram, registrando alta superior a 7%, reforçando a força do mix e a atratividade do empreendimento.

A margem NOI alcançou 92% no mês e 94,2% no acumulado do ano, enquanto a vacância permanece em patamar mínimo, de 1,2%, evidenciando a eficiência operacional e a solidez do ativo.

Shopping RioSul

O RioSul segue apresentando um desempenho sólido, com crescimento acumulado de aproximadamente 12% nas vendas no ano. A margem NOI atingiu 95,7% em setembro e 93,8% no acumulado, evidenciando a alta eficiência operacional do ativo. A vacância permanece controlada em 4,1%, alinhada à estratégia de renovação do mix, que visa fortalecer a atratividade do shopping.

Embora esse movimento gere ajustes pontuais no curto prazo, parte do impacto já vem sendo compensada pelo aumento das vendas em lojas do mesmo segmento das unidades em transição. Um dos grandes destaques dessa renovação é a chegada da H&M, prevista para o primeiro semestre de 2026. Essa conquista reforça a estratégia da nova administração de ampliar a presença de marcas internacionais no RioSul.

No médio e longo prazo, a H&M deve impulsionar as vendas de forma direta e indireta, atraindo maior fluxo de clientes e fortalecendo especialmente o primeiro piso, que ganhará uma âncora relevante. Estamos confiantes de que essas iniciativas consolidarão o RioSul como referência em experiência e diversidade para nossos clientes.

Dividendos

Os resultados consistentes dos shoppings RioSul, Pátio Higienópolis e Pátio Paulista reforçam a solidez do portfólio do BB Premium Malls. Com crescimento consistente nas vendas, margens NOI elevadas e vacâncias em níveis mínimos, esses ativos demonstraram eficiência operacional e capacidade de geração de valor. Esse desempenho nos permite em manter estável a distribuição

Próximos passos

A partir de agora, nosso foco será aprimorar a estrutura de capital do fundo. Para esse objetivo, estamos conduzindo um processo de desinvestimento de ativos que pode variar entre R\$ 400 e R\$ 600 milhões. Estamos recebendo propostas que envolvem transações diretas, indiretas e/ou conversíveis relacionadas aos ativos da carteira. Esperamos concluir boa parte desses desinvestimentos no primeiro trimestre de 2026. 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

	set/24	set/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais (R\$Mil)						
Shopping RioSul	140.352	138.398	-1,4%	1.232.828	1.382.785	12,16%
Shopping Pátio Paulista	117.171	119.651	2,12%	1.078.404	1.132.580	5,02%
Shopping Pátio Higienópolis	122.361	128.949	5,4%	1.088.103	1.180.716	8,51%
SSS						
Shopping RioSul			0,70%			13,00%
Shopping Pátio Paulista			0,80%			4,90%
Shopping Pátio Higienópolis			5,10%			6,10%
SSR (R\$Mil)						
Shopping RioSul			7,10%			5,60%
Shopping Pátio Paulista			9,90%			7,30%
Shopping Pátio Higienópolis			6,50%			4,70%
Vacancia						
Shopping RioSul	0,90%	4,10%	3,2 p.p.	1,00%	3,00%	2,00 p.p.
Shopping Pátio Paulista	0,30%	1,20%	0,90 p.p.	0,6%	0,7%	0,20 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	0,70%	1,70%	1,0 p.p.	0,90%	4,10%	3,2 p.p.
NOI (R\$/m²)						
Shopping RioSul	285	265	-6,91%	259	265	2,32%
Shopping Pátio Paulista	342	349	2,13%	343	351	2,33%
Shopping Pátio Higienópolis	389	404	3,79%	381	412	8,30%
Margem NOI						
Shopping RioSul	97,31%	95,70%	-1,61 p.p.	95,10%	93,80%	-1,31 p.p.
Shopping Pátio Paulista	98,32%	92,00%	-6,32 p.p.	97,80%	94,20%	-3,57 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	94,87%	91,40%	-3,47 p.p.	92,80%	96,30%	3,77 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.



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.

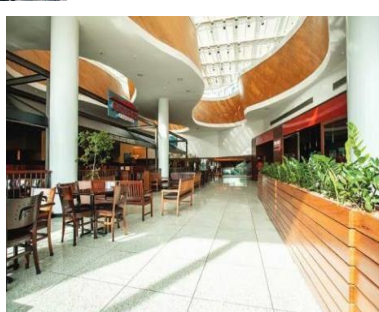
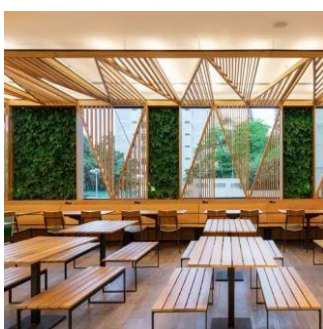


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



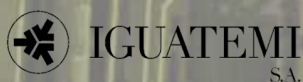
Fonte: Riosul



SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

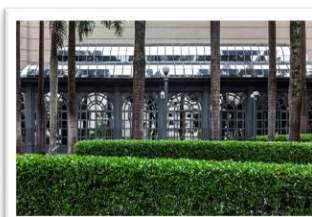
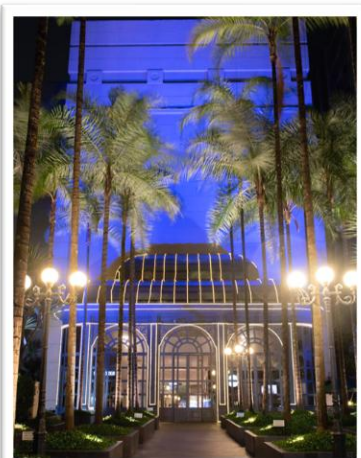
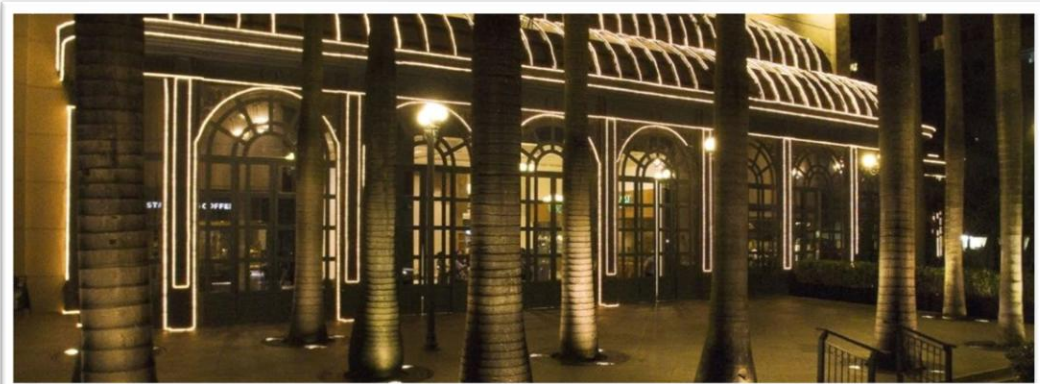
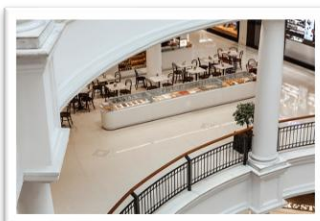
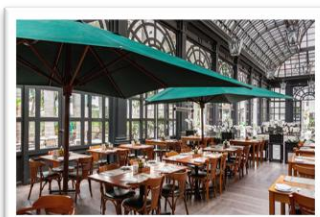
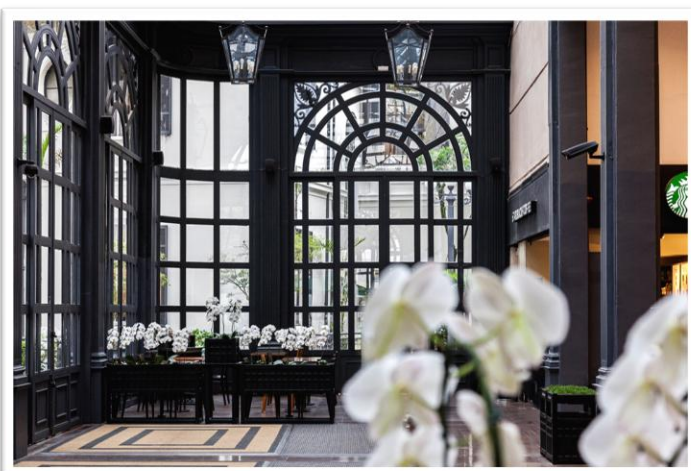
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

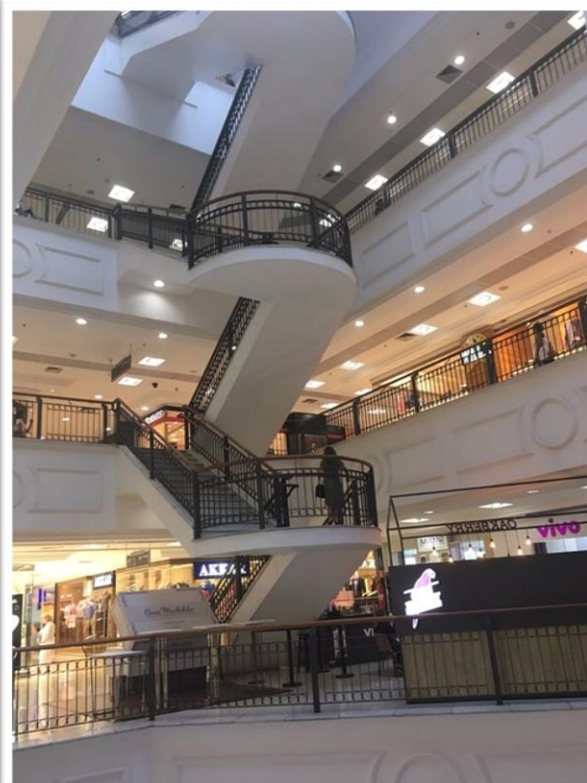
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.



