



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



Junho/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!



Informações essenciais para o investidor

CNPJ: 54.375.187/0001-37

Código B3: BBIG11

Patrimônio Líquido (R\$):
934.083.665,28

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
31.503

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (jun/25):
1,08%

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 sua trajetória sólida em junho de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que representa um **dividend yield de 1,08%** no mês. Esse resultado equivale a **98,76% do CDI líquido de IR**, reforçando a atratividade do fundo para o investidor em busca de rendimento consistente. A **negociação das cotas** do BBIG11 alcançou um **volume significativo** em junho, com um total de quase **R\$17 milhões** e mais de 59 mil transações realizadas.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 31.503 investidores, um crescimento de 0,18% em relação ao mês anterior.

Em Maio, o resultado **é impulsionado pelo dia das mães** com **crescimento em torno de 10% no Rio Sul** e de **8% nos Pátios Paulista e Higienópolis** na comparação com o mesmo mês em 2024.

O crescimento se dá com a manutenção das margens NOI acima de 90% com baixa vacância, abaixo de 5%.

Esses resultados comprovam a **solidez e eficiência do BBIG11**, destacando-o como uma opção atrativa para investidores em busca de rendimento consistente e crescimento sustentável. Mantemos nosso compromisso com a excelência na gestão dos ativos, visando maximizar retornos e satisfazer 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, abaixo o histórico do resultado e distribuição de dividendos:

DRE (R\$ Milhões)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Receitas	8,960	6,108	11,754	6,131	12,470	7,145
Receitas Imobiliárias	7,285	4,557	4,289	3,430	11,943	6,592
Rio Sul	7,285	4,557	4,289	3,430	4,128	3,850
Pátio Higienópolis					4,733	1,077
Pátio Paulista					3,081	1,665
Receitas Renda Fixa	1,675	1,551	7,465	2,701	0,527	0,553
Juros Recebidos	0,614	0,967	5,195	0,249	0,000	0,000
Vendas de Ativos	0,000	0,000	1,777	1,066	0,000	0,000
Operações Compromissadas	1,061	0,584	0,493	1,386	0,527	0,553
Despesas	-0,678	-0,552	-0,539	-0,439	-0,508	-0,500
Administrador e Gestor	-0,366	-0,283	-0,233	-0,229	-0,233	-0,258
Consultoria	-0,162	-0,126	-0,105	-0,102	-0,109	-0,123
Controladoria e Escrituração	-0,081	-0,094	-0,099	-0,076	-0,082	-0,088
Outras Despesas do Fundo	-0,069	-0,049	-0,102	-0,032	-0,085	-0,032
Resultado Líquido	8,283	5,555	11,215	5,692	11,962	6,645
Resultado por cota	0,084	0,056	0,113	0,057	0,121	0,067
Distribuição	8,425	7,930	7,930	8,227	7,930	7,930
Distribuição por cota	0,085	0,080	0,080	0,083	0,080	0,080

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$0,08

Distribuídos por cota

1,08%
Dividend Yield
98,76%

Rendimento Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em junho, recebemos R\$6,6 milhões em receitas imobiliárias, provenientes das vendas realizadas em maio nos Shoppings Pátios Paulista, Pátio Higienópolis e Riosul. Além disso, recebemos R\$553 mil em juros de operações compromissadas (títulos públicos).

Desta forma, decidimos distribuir R\$0,08 por cota mantendo uma reserva estratégica de resultados para os próximos meses.

O *dividend yield* do mês de junho equivale a um rendimento líquido ao cotista de **98,76% 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 **116,18% do CDI (Gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em junho.

Histórico de distribuição de Dividendos

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

Maio 2025

Mês de referência

R\$0,080

Distribuído por cota

Junho 2025

Mês de referência

R\$0,080

Distribuído por cota



IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

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
R\$ 23.060.883,77 Volume financeiro negociado	Mai 2025	59.351 Quantidade de negócios
R\$ 16.968.682,49 Volume financeiro negociado	Junho 2025	59.673 Quantidade de negócios

Carteira de Ativos

A carteira atualmente é composta de 95% dos ativos em Shoppings e quase 5% em títulos públicos.

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

Composição da Carteira

Ativos	% dos Ativos
Operações Compromissadas (Títulos Públicos)	4,93%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	56,40%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	17,08%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	21,59%
BBIG11	100%

Obrigações Futuras (R\$ Milhões)

	2S 2025	1S 2026	2S 2026	1S 2027
Pátio Paulista e Higienópolis		-138		-153
Riosul	-131		-148	

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

IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Mercado

No quinto mês consecutivo de alta, o IFIX, principal índice dos fundos imobiliários, registrou uma alta de 0,63% em junho, impulsionado por uma maior visibilidade em relação ao ciclo de elevação da taxa Selic. Essa alta, no entanto, ainda não resulta na recuperação efetiva do preço dos fundos em bolsa, que estão ainda muito descontados. O BBIG11 vem acumulando recuperação de +7,79% no semestre.

Dividendos

Decidimos pela distribuição R\$0,08 por cota em junho, utilizando parte da reserva de resultados. Após essa distribuição, mantivemos um saldo de R\$ 0,01 (um centavo) por cota em resultados acumulados e não distribuídos.

Shopping Riosul

Em maio deste ano, o Shopping Riosul registrou um crescimento de 10,7% nas vendas em comparação com 2024, continuando a ser liderado pelas lojas âncora, com destaque para os setores de moda, cosméticos e joalherias. No acumulado do ano, o aumento das vendas é de 17,6%.

A margem NOI foi de 94% em maio, e a vacância foi de 3,2%. Conforme explicado nos relatórios ao longo do ano, a administração do empreendimento planeja aumentar estrategicamente a disponibilidade para permitir a entrada de novas lojas, em linha com nosso plano de negócios, cujo objetivo principal é aprimorar o mix em termos de qualidade e exclusividade.

Shoppings Pátio Paulista e Higienópolis

O shopping Higienópolis vem apresentando crescimento acumulado no ano de 9%, em relação a 2024, e crescimento de 8,3% no mês de maio comparado ao mesmo mês do ano passado. Os destaques foram também os setores de moda, joalherias e cosméticos. A vacância foi de 1,1% e a margem NOI de 97% em maio.

Já no Paulista, observamos crescimento das vendas na visão acumulada no ano de 6,4% e de 8,2% no mês de maio em relação à 2024. Os destaques desse shopping foram no segmento de alimentação, entretenimento e lojas âncora. A vacância foi de 0,5% e a margem NOI de 91,4%.

Os ativos que compõem a carteira do BBIG11 têm apresentado desempenho consistente, com crescimento real, acima da inflação, impulsionado, em maio, pelo aumento das vendas associado ao Dia das Mães. Destacam-se ainda as elevadas margens NOI, a baixa taxa de vacância e a composição do portfólio, que alia elevado potencial de crescimento a características resilientes e anticíclicas.

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

Performance do portfólio

	mai/24	mai/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	142.527	157.808	10,72%	658.828	774.695	17,59%
Shopping Pátio Paulista	134.096	141.151	5,26%	599.684	637.866	6,37%
Shopping Pátio Higienópolis	135.056	146.266	8,30%	578.804	630.925	9,00%
Total	411.679	445.225	8,15%	1.837.316	2.043.486	11,22%
SSS (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	135.038	152.838	13,18%	629.458	738.511	17,32%
Shopping Pátio Paulista	-	-	-	-	-	-
Shopping Pátio Higienópolis	127.837	135.124	5,70%	554.477	590.203	6,44%
Total	262.875	287.962	9,54%	1.183.935	1.328.714	12,23%
SSR (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	10.173	10.969	7,82%	51.886	55.616	7,19%
Shopping Pátio Paulista	-	-	-	-	-	-
Shopping Pátio Higienópolis	9.728	10.448	7,40%	47.817	49.262	3,02%
Total	19.901	21.417	7,62%	99.703	104.878	5,19%
Vacância						
Shopping Rio Sul	0,80%	3,20%	1,20 p.p	1,10%	2,00%	1,10 p.p
Shopping Pátio Paulista	0,50%	0,50%	0,00 p.p	0,50%	0,50%	0,00 p.p
Shopping Pátio Higienópolis	3,70%	2,40%	-1,30 p.p	4,40%	2,50%	-1,90 p.p
Total ¹	1,50%	2,15%	-0,10 p.p	1,82%	1,68%	-0,80 p.p
NOI (R\$/m2)						
Shopping Rio Sul	245	311	26,85%	259	271	4,63%
Shopping Pátio Paulista	331	346	4,42%	1.825	1.881	3,07%
Shopping Pátio Higienópolis	345	424	22,94%	378	395	4,50%
Total	921	1.080	17,32%	2.462	2.547	3,45%
Margem NOI						
Shopping Rio Sul	97,00%	93,98%	-3,02 p.p	95,00%	93,00%	-2,30 p.p
Shopping Pátio Paulista	90,30%	91,37%	1,17 p.p	91,30%	91,60%	0,30 p.p
Shopping Pátio Higienópolis	84,81%	97,15%	12,34 p.p	92,50%	93,40%	0,90 p.p
Total ²	90,81%	94,19%	10,51 p.p	93,00%	92,63%	-1,10p.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.

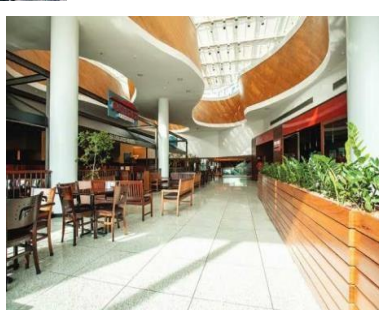
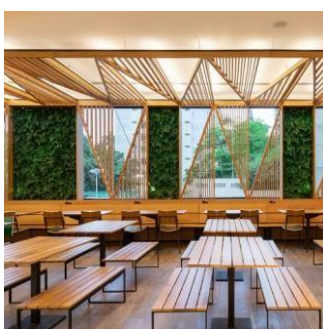


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



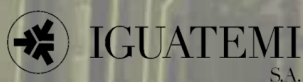
Fonte: Riosul



SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

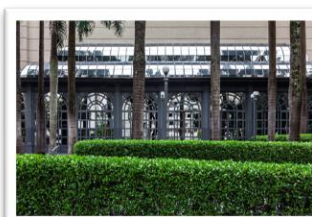
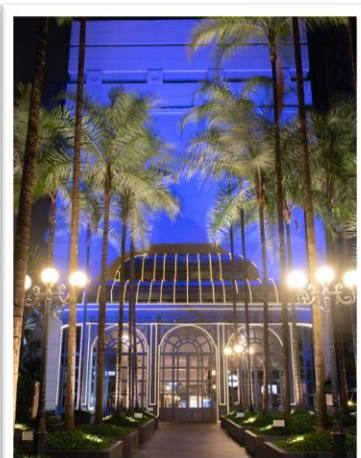
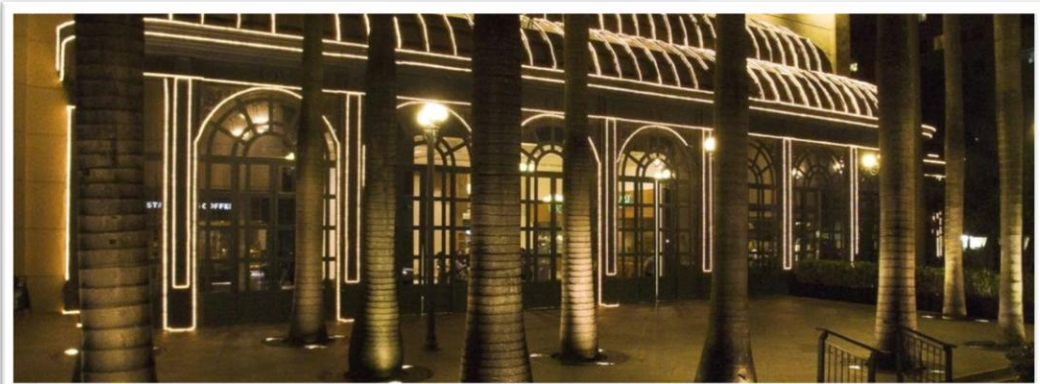
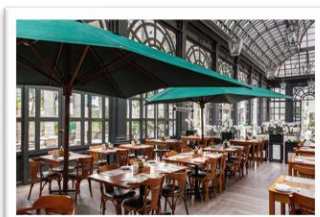
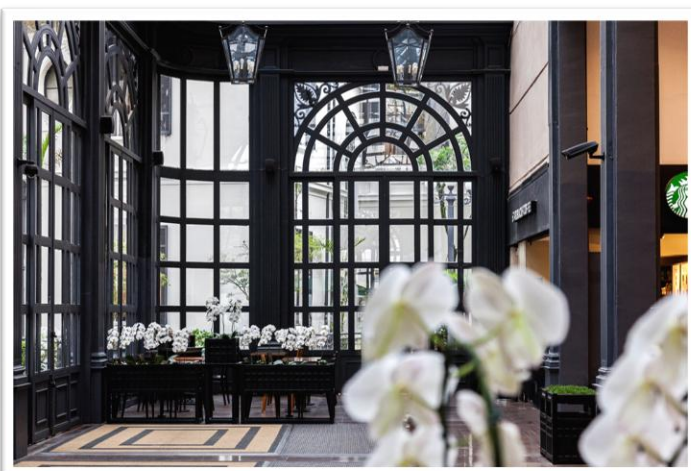
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

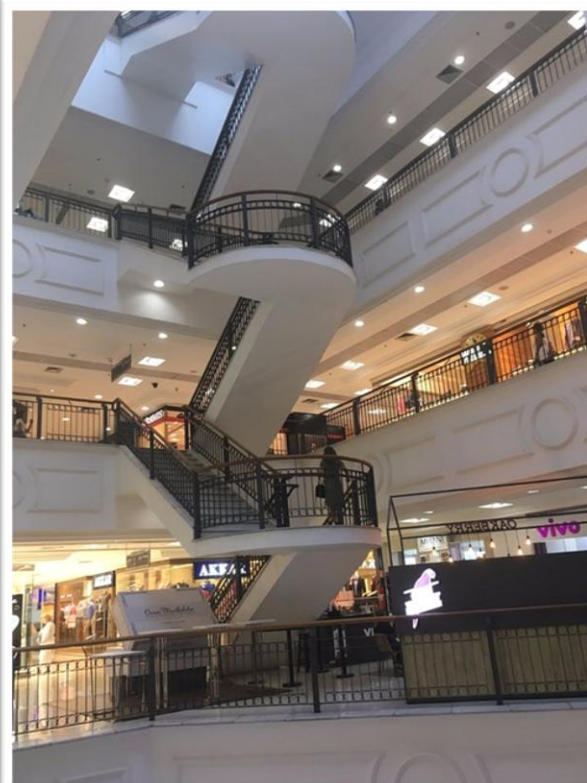
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.shoppingpatiopaulista.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



