



IGUATEMI
S.A.



BBIG11



Julho/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>





IGUATEMI
S.A.

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\$):
924.523.187,37

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
31.742

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (jul/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 julho de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que representa um **dividend yield de 1,14%** no mês. Esse resultado equivale a **89,03% 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 julho, com um total de quase **R\$22,8 milhões** e mais de 41 mil transações realizadas.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 31.742 investidores, um crescimento de 0,77% em relação ao mês anterior.

No fechamento de junho, a carteira do BBIG apresentou baixa vacância (2,68%) e um crescimento das mesmas lojas (*same store sales*) de 8,4%.

O crescimento se dá com a manutenção das margens NOI acima de 90%.

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 atender a demanda dos 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:

Resultado do Fundo (R\$Milhões)	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25
Receitas Imobiliárias	4,557	4,289	3,43	11,943	6,592	6,891
Rio Sul	4,557	4,289	3,43	4,128	3,85	3,399
Pátio Higienópolis	-	-	-	4,733	1,077	1,216
Pátio Paulista	-	-	-	3,081	1,665	2,276
Receitas Renda Fixa	1,551	7,465	2,701	0,527	0,553	0,517
Juros Recebidos	0,967	5,195	0,249	-	-	-
Vendas de Ativos	-	1,777	1,066	-	-	-
Operações Compromissadas	0,584	0,493	1,386	0,527	0,553	0,517
Despesas	-0,552	-0,539	-0,439	-0,508	-0,500	-0,481
Administrador e Gestor	-0,283	-0,233	-0,229	-0,233	-0,258	-0,251
Consultoria	-0,126	-0,105	-0,102	-0,109	-0,123	-0,113
Controladoria e Escrituração	-0,094	-0,099	-0,076	-0,082	-0,088	-0,087
Outras Despesas do Fundo	-0,049	-0,102	-0,032	-0,085	-0,032	-0,030
Resultado Líquido	5,555	11,215	5,692	11,962	6,645	6,927

Resultado por cota	0,056	0,113	0,057	0,121	0,067	0,070
Rendimentos distribuídos	7,93	7,93	8,227	7,93	7,93	7,93
Distribuição por cota (R\$/Cota)	0,08	0,08	0,083	0,08	0,08	0,08

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$ 0,08

Distribuídos por cota

1,14%
Dividend Yield
89,03%

Rendimentos Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em julho, recebemos R\$6,9 milhões em receitas imobiliárias, provenientes do resultado de junho nos Shoppings Pátios Paulista, Pátio Higienópolis e Rio Sul. Além disso, recebemos R\$517 mil em juros de operações compromissadas (títulos públicos).

Desta forma, decidimos distribuir R\$0,08 por cota, mantendo a distribuição nos mesmos níveis dos últimos meses.

O *dividend yield* do mês de julho equivale a um rendimento líquido ao cotista de **89,03% 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 **104,74% do CDI (gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em julho.

Histórico de distribuição de Dividendos

Mês de referência

Distribuído por cota

fevereiro	2025	R\$ 0,080
março	2025	R\$ 0,080
abril	2025	R\$ 0,083
maio	2025	R\$ 0,080
junho	2025	R\$ 0,080
julho	2025	R\$ 0,080



IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

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\$ 30.660.178,85 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

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)	4,73%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	50,77%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	19,7%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	24,8%
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 e	Indexador	Vencimento
CRI - Opea	25D0013888	R\$250,94 mi	mensal	103% CDI	29/03/2035

IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Mercado

Em julho de 2025, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) interrompeu um ciclo de alta com uma queda de 1,36% no resultado do mês. Esse desempenho é visto como uma correção natural do mercado e o índice ainda mantém uma alta cumulada de 10,2% no ano.

Dividendos

Decidimos pela distribuição R\$0,08 por cota em julho. Nossa decisão se pauta na consistência dos resultados apresentados pelos Shoppings e na sazonalidade dos resultados com maior aquecimento das vendas no segundo semestre. Mesmo considerando a necessidade de aumentar a vacância no Rio Sul para a entrada de novas lojas, o que pode ter impacto nas receitas imobiliárias, entendemos que será possível manter a estabilidade no pagamento dos dividendos. Tal expectativa depende da performance dos ativos conforme nossas projeções.

Shopping Rio Sul

Em junho, a tendência de crescimento das vendas do Rio Sul foi mantida e o shopping registrou um crescimento de 10,5% nas vendas em comparação com o mesmo período de 2024. As lojas âncora lideraram com crescimento de dois dígitos e, além disso, verificamos um crescimento muito forte nos artigos esportivos impulsionados por eventos como a Maratona do Rio, que movimentou a cidade em junho. No acumulado do ano, as vendas registram alta de 16,3%.

A margem NOI foi de 95%, e a vacância foi de 4,6%. 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, com o objetivo de aprimorar o mix em termos de qualidade e exclusividade.

Em junho, solicitamos a reavaliação do Shopping Rio Sul, que resultou em um impacto positivo de R\$ 94,4 milhões, representando uma variação de 10,1% no patrimônio líquido do fundo em 30/06/2024.

Shoppings Pátio Paulista e Higienópolis

O shopping Higienópolis apresenta um crescimento acumulado de 8,5% no ano de 2024 e um avanço de 6,2% em junho, na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Destacaram-se os desempenhos de dois dígitos nos segmentos de artigos para o lar e calçados.

A vacância foi de 2,6% e a margem NOI de 87,4% em junho. A NOI foi impactada por algumas despesas não recorrentes e, no acumulado do ano, esse indicador ainda está em um patamar bem alto, em torno de 96,5%. As recentes inaugurações das lojas Dolce & Gabbana, Ricardo Almeida e Birkenstock são entregas recentes da administradora e estão em linha com a estratégia de trazer estabelecimentos focados em público de maior poder aquisitivo.

Comentário do Gestor

Já no Paulista, observamos crescimento das vendas na visão acumulada no ano de 6,0% e de 4,4% no mês de junho em relação à 2024. Os destaques desse shopping continuam sendo os segmentos de entretenimento e lojas âncora, com crescimento em torno de 30% em mega lojas do segmento de moda. A vacância foi de 0,5% e a margem NOI de 90,7%.

Carteira do BBIG11

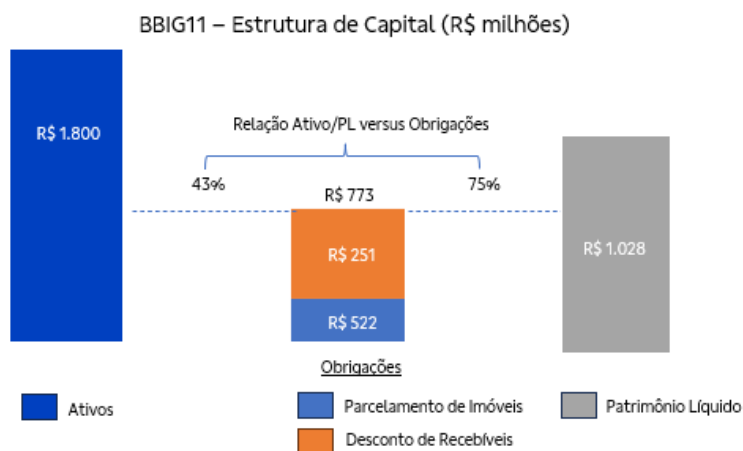
Mesmo diante de mudanças importantes de mix de lojas, nossa carteira apresenta no conjunto uma baixa vacância (2,68%) e um crescimento das mesmas lojas (same store sales) de 8,4% mantendo uma alta margem NOI em torno de 94% no acumulado do ano.

Uma carteira com baixa vacância e alta margem, mas ainda assim com o *upside* do aprimoramento do mix que já vem acontecendo nos três Shoppings, com o anúncio de lojas internacionais e nacionais mais exclusivas e focadas em público com maior poder aquisitivo. Esperamos em breve trazer mais novidades.

Estrutura de Capital

Diante de um mercado fechado para novas captações, conforme já informado em relatórios anteriores, a gestão precisou utilizar-se de alavancagem para viabilizar a transação de aquisição dos Pátios Paulista e Higienópolis. Atualmente, a relação das obrigações sobre o patrimônio líquido é de 75%; e essa mesma relação sobre os ativos, é de 45%, conforme demonstramos no gráfico abaixo.

É importante destacar que a situação de caixa de curto prazo está em equalização avançada. Já a estrutura de capital ainda não está no patamar que a gestão considera ideal. Porém, destacamos a alta qualidade e atratividade dos ativos e que estamos trabalhando soluções para alcançar a estrutura de capital que gere mais valor para o cotista.



DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

Performance do portfólio

	jun/24	jun/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	142.400	156.729	10,06%	821.454	953.383	16,06%
Shopping Pátio Paulista	133.230	139.137	4,43%	732.913	777.003	6,02%
Shopping Pátio Higienópolis	132.950	141.192	6,20%	711.697	772.028	8,48%
Total	408.580	437.058	6,97%	2.266.064	2.502.414	10,43%
SSS						
Shopping Rio Sul			13,13%			16,46%
Shopping Pátio Paulista			3,08%			4,60%
Shopping Pátio Higienópolis			5,65%			7,24%
Total			8,40%			11,38%
SSR (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul			8,57%			4,00%
Shopping Pátio Paulista			4,79%			5,00%
Shopping Pátio Higienópolis			6,75%			8,72%
Total			7,84%	118.916	125.600	5,62%
Vacancia						
Shopping Rio Sul	1,00%	4,60%	3,60 p.p.	1,60%	3,23%	1,63 p.p.
Shopping Pátio Paulista	0,70%	0,50%	-0,20 p.p.		0,51%	0,51 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	4,00%	2,40%	-1,60 p.p.	4,40%	2,50%	-1,90 p.p.
Total ¹	1,70%	2,68%	0,97 p.p.	1,83%	2,15%	-0,32 p.p
NOI (R\$/m²)						
Shopping Rio Sul	255	260	1,96%	258	269	4,26%
Shopping Pátio Paulista	349	337	-3,44%	2.175	2.218	1,98%
Shopping Pátio Higienópolis	404	488	20,70%	378	410	8,47%
Total	1.008	1.085	7,61%	2.811	2.897	3,06%
Margem NOI						
Shopping Rio Sul	90,20%	94,60%	4,40 p.p.	94,30%	93,00%	-1,30 p.p.
Shopping Pátio Paulista	91,40%	90,70%	-0,70 p.p.	91,50%	91,50%	0,10 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	90,75%	112,00%	21,25 p.p.	92,16%	96,54%	4,38 p.p.
Total ²	88,58%	98,68%	10,10 p.p.	92,77%	93,98%	1,21 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.

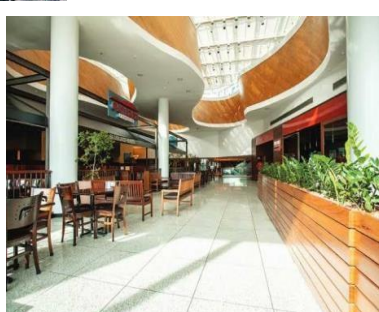
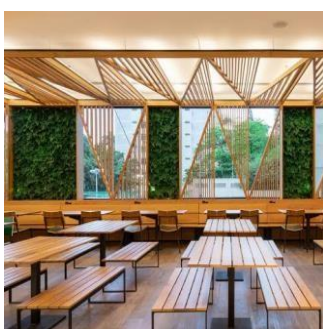


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



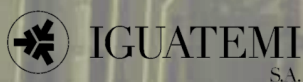
Fonte: Riosul



SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

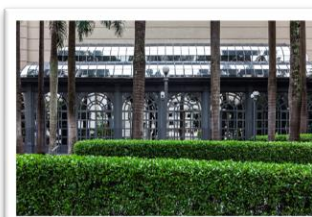
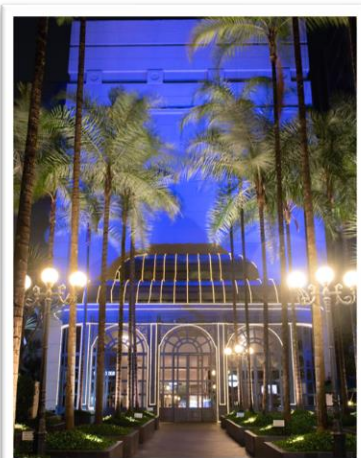
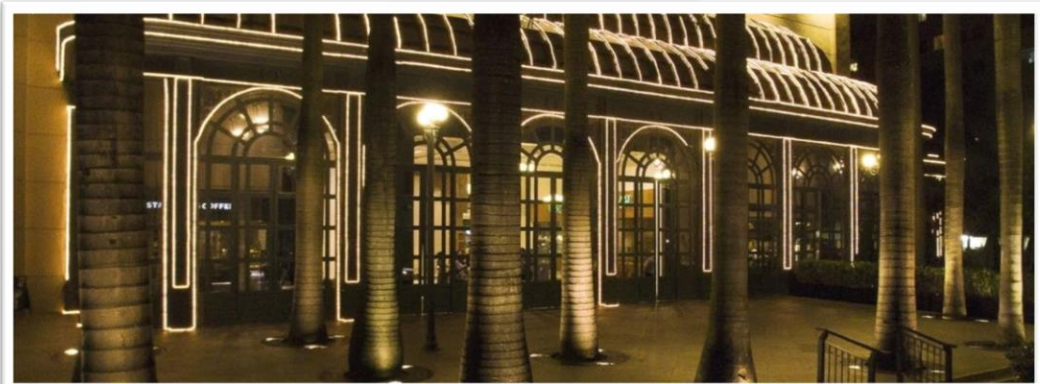
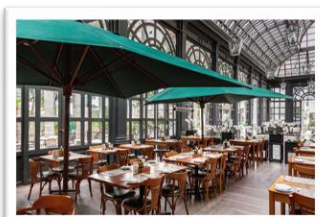
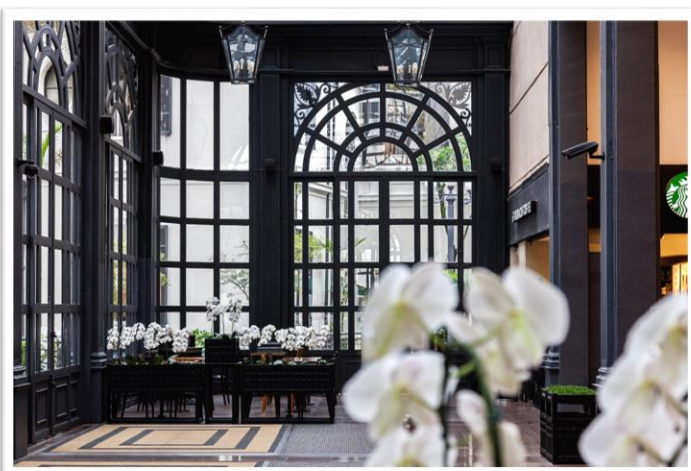
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

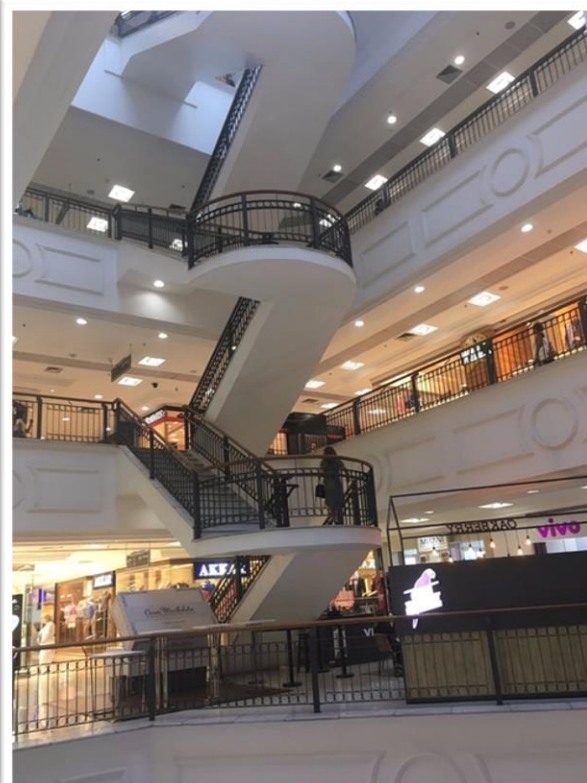
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.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



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.



