



IGUATEMI
S.A.

BB ASSET



BBIG11



agosto/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\$):
1.010.130.407,71

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
32.815

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (ago/25):
1,15%

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 agosto de 2025, com distribuição de R\$0,08 por cota, o que representa um **dividend yield de 1,15%** no mês. Esse resultado equivale a **98,80% do CDI líquido de IR**, reforçando a atratividade do fundo para o investidor em busca de rendimento consistente.

A **negociação das cotas** do BBIG11 manteve um **volume expressivo** em agosto, totalizando aproximadamente **R\$19,9 milhões**. Foram mais de **36 mil transações realizadas**, evidenciando o elevado nível de liquidez e o interesse contínuo dos investidores pelo fundo.

A **base de cotistas** segue em expansão, alcançando 32.815 investidores, um crescimento de 3,38% em relação ao mês anterior.

No fechamento de julho, a carteira do BBIG apresentou vacância reduzida de 2,3% e crescimento de 6% nas vendas em mesmas lojas (*same store sales*), refletindo a solidez operacional dos ativos. Esse desempenho está diretamente associado à manutenção das **margens NOI em níveis elevados**, consistentemente **superiores a 90%**, o que reforça a eficiência da gestão e a resiliência da carteira frente ao cenário atual.

Esses resultados comprovam a **solidez e a 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, segue abaixo o histórico do resultado e distribuição de dividendos:

Resultado do Fundo (R\$Milhões)	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Receitas Imobiliárias	4,289	3,43	11,943	6,592	6,891	7,117
Rio Sul	4,289	3,43	4,128	3,85	3,399	3,393
Pátio Higienópolis	-	-	4,733	1,077	1,216	1,274
Pátio Paulista	-	-	3,081	1,665	2,276	2,450
Receitas Renda Fixa	7,465	2,701	0,527	0,553	0,517	0,431
Juros Recebidos	5,195	0,249	-	-		
Vendas de Ativos	1,777	1,066	-	-		
Operações Compromissadas	0,493	1,386	0,527	0,553	0,517	0,431
Despesas	-0,539	-0,439	-0,508	-0,500	-0,481	-0,550
Administrador e Gestor	-0,233	-0,229	-0,233	-0,258	-0,251	-0,284
Consultoria	-0,105	-0,102	-0,109	-0,123	-0,113	-0,128
Controladoria e Escrituração	-0,099	-0,076	-0,082	-0,088	-0,087	-0,096
Outras Despesas do Fundo	-0,102	-0,032	-0,085	-0,032	-0,030	-0,042
Resultado Líquido	11,215	5,692	11,962	6,645	6,927	6,998
Resultado por cota	0,113	0,057	0,121	0,067	0,070	0,071
Rendimentos distribuídos	7,93	8,227	7,93	7,93	7,93	7,93
Distribuição por cota (R\$/Cota)	0,08	0,083	0,08	0,08	0,08	0,08

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

R\$ 0,08

Distribuídos por cota

1,15%
Dividend Yield
98,80%

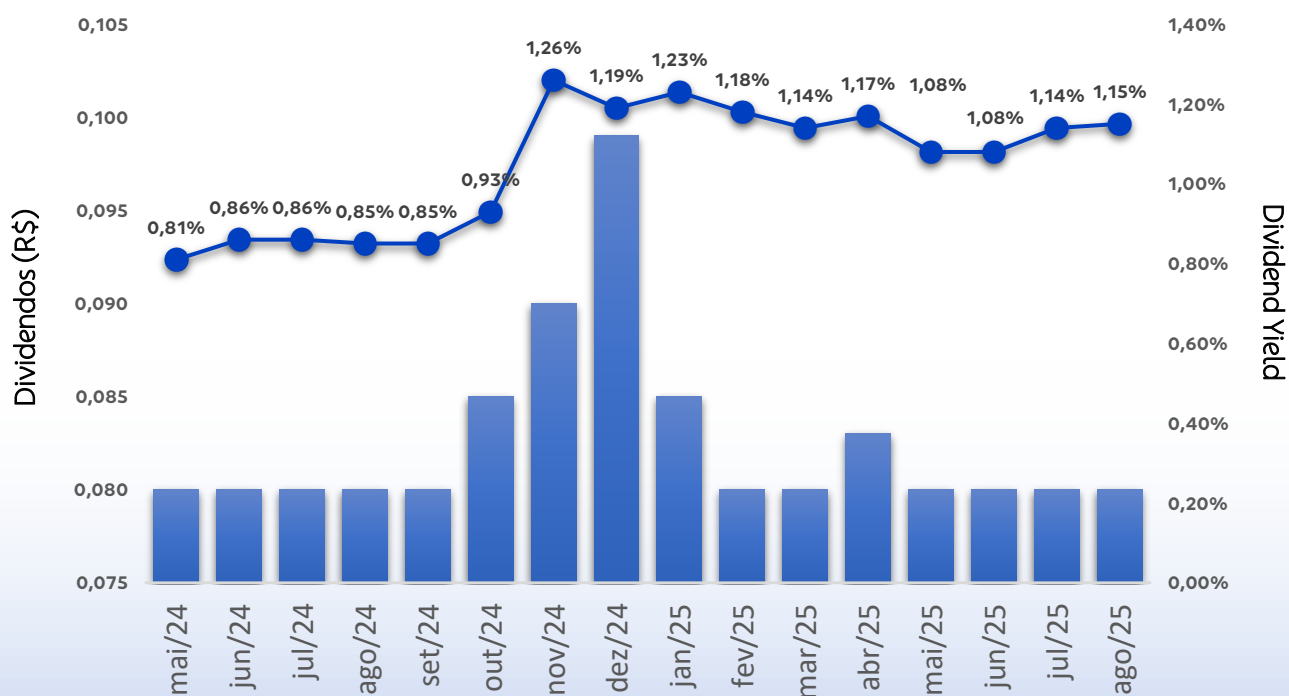
Rendimentos Líquido do CDI
(livres de tributação)

Em agosto, recebemos R\$6,9 milhões em receitas imobiliárias, provenientes do resultado de julho nos Shoppings Pátios Paulista, Pátio Higienópolis e Rio Sul. Além disso, recebemos R\$431 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 julho equivale a um rendimento líquido ao cotista de **98,80% 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 **116,23% do CDI (gross up)**. O *dividend yield* é calculado com base no valor de mercado da cota em agosto.

Histórico de distribuição de Dividendos





IGUATEMI
S.A.

Negociação no mercado secundário

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

R\$ 19.935.886,61

Volume Financeiro
Negociado

agosto 2025

36.971

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)	3,01%
Shopping Riosul (33,27% de participação)	50,91%
Shopping Patio Higienópolis (14,65% de participação)	20,73%
Shopping Pátio Paulista (18,52% de participação)	25,34%
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 agosto de 2025, o IFIX, índice que representa os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) negociados na B3, registrou uma valorização de 0,46%, acumulando alta de 10,78% no ano.

Nossa visão é que o cenário macroeconômico contribuiu para o otimismo: a expectativa de queda na taxa Selic e a percepção de que os FIIs ainda estão negociados com desconto reforçaram a atratividade do setor. Além disso, o caráter de proteção contra a inflação contribui para ampliar o apelo dos fundos imobiliários no atual contexto.

Dividendos

A performance dos shoppings se mantém robusta, com crescimento de vendas, manutenção da margem NOI e vacância em patamares saudáveis. Ainda que as receitas imobiliárias estejam sendo impactadas por um aumento nos investimentos (capex) e pela vacância estratégica necessária para o aprimoramento do mix de lojas, entendemos esse movimento como positivo por se tratar de uma alocação voltada à melhoria futura da performance dos shoppings.

Dessa maneira, decidimos pela distribuição de R\$0,08 por cota em agosto, mantendo nossas perspectivas de performance para os ativos. Ressaltamos, contudo, que a execução do capex pode apresentar variações e, conseqüentemente, impactar a distribuição do BBIG no curto prazo. Conforme nossas projeções e expectativas, mesmo em um cenário mais pessimista – com antecipação ou extrapolação dos investimentos – o impacto estimado não ultrapassaria R\$ 0,01 por cota.

Shopping Riosul

O Riosul mantém um crescimento acumulado nas vendas em torno de 15% no ano e cresceu 7% em julho em relação a 2024.

A margem NOI foi de 91% no mês e 93% no acumulado do ano. A vacância registrada foi de 4,54%. Apesar de estar em linha com o plano de negócios de mudança de mix, a vacância impacta os resultados de curto prazo, sendo parcialmente compensada pelo aumento de vendas das lojas do mesmo segmento das lojas vacantes.

Shoppings Pátio Paulista e Higienópolis

O Shopping Higienópolis apresenta um crescimento acumulado nas vendas de 8,9% no ano e um avanço de 10,2% em julho, na comparação com o mesmo mês do ano anterior. É uma boa performance apesar de algumas lojas recém-inauguradas ainda não estarem a pleno vapor. A vacância foi de 0,7% e a margem NOI de 95,9% no acumulado do ano.

Já o Pátio Paulista apresenta um crescimento acumulado nas vendas de 5,4% no ano e um avanço de 2,6% em julho, na comparação com o mesmo mês do ano anterior. A margem NOI ficou em 95% no mês e 94% no ano, com 0,8% de vacância no mês. As vendas foram impactadas pelos segmentos de entretenimento — que dependem da atratividade das estreias no mês — e de alimentação.

IGUATEMI
S.A.

Comentário do Gestor

Próximos passos e Estrutura de Capital

Finalizamos as condições para captação de R\$ 140 milhões através da estruturação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) a fim de reforçar o caixa do fundo. As condições serão divulgadas ao mercado em meados de setembro e os detalhes adicionais serão apresentados no próximo relatório gerencial.

A partir deste momento, nosso foco estará integralmente direcionado ao aprimoramento da estrutura de capital do fundo. Estamos conduzindo análises de propostas que envolvem transações diretas, indiretas e/ou conversíveis relacionadas aos ativos da carteira, com o objetivo de fortalecer a eficiência financeira e a sustentabilidade de longo prazo.

O principal objetivo para 2026 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 ano eleitoral, que, segundo as expectativas de mercado, poderá marcar o início de um ciclo de queda da taxa de juros.

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

Performance do portfólio

	jul/24	jul/25	Var.	2024	2025	Var.
Vendas Totais (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul	151.696	162.321	7,00%	949.189	1.090.198	14,86%
Shopping Pátio Paulista	125.264	128.489	2,6%	836.818	881.943	5,39%
Shopping Pátio Higienópolis	124.622	136.959	9,90%	836.351	908.909	8,68%
Total	401.582	427.769	6,52%	2.622.358	2.881.050	9,86%
SSS						
Shopping Rio Sul			10,10%			16,46%
Shopping Pátio Paulista			0,60%			6,00%
Shopping Pátio Higienópolis			6,84%			7,24%
Total			8,40%			11,38%
SSR (R\$Mil)						
Shopping Rio Sul			8,80%			4,00%
Shopping Pátio Paulista			6,90%			4,20%
Shopping Pátio Higienópolis			7,50%			8,72%
Vacancia						
Shopping Rio Sul	1,10%	4,54%	3,44 p.p.	1,10%	2,72%	1,62 p.p.
Shopping Pátio Paulista	0,90%	0,80%	-0,10 p.p.	0,60%	0,60%	0,00 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	2,50%	0,70%	-1,80 p.p.	2,50%	0,70%	-1,80 p.p.
Total ¹	1,41%	2,30%	0,89 p.p.	1,31%	1,34%	-0,32 p.p
NOI (R\$/m²)						
Shopping Rio Sul	244	262	7,53%	256	268	4,69%
Shopping Pátio Paulista	379	363	-4,17%	338	351	3,85%
Shopping Pátio Higienópolis	364	394	8,23%	376	408	8,51%
Total	987	1.019	3,30%	970	1.027	5,88%
Margem NOI						
Shopping Rio Sul	96,03%	90,92%	-5,11 p.p.	94,67%	92,93%	-1,74 p.p.
Shopping Pátio Paulista	107,42%	95,24%	-12,18 p.p.	97,12%	94,00%	-3,12 p.p.
Shopping Pátio Higienópolis	90,32%	91,90%	1,58 p.p.	91,90%	95,90%	4,00 p.p.
Total ²	97,87%	92,67%	-5,20 p.p.	94,73%	94,28%	-0,45 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.

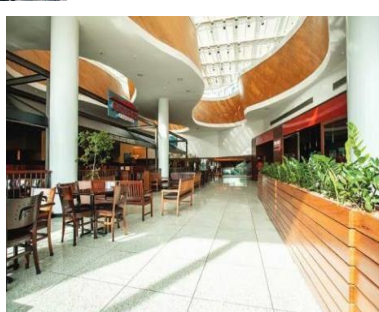
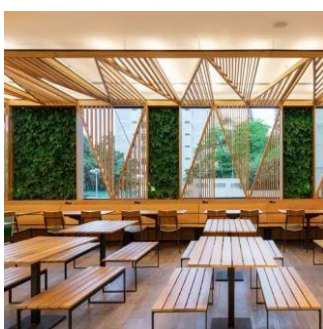


Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



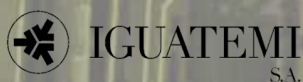
Fonte: Riosul

The logo for Shopping Pátio Higienópolis is a white circle containing the text "SHOPPING PÁTIO" in a small, spaced-out font above "HIGIENÓPOLIS" in a larger, bold, serif font. A small crown icon is positioned between the two words of the top line.

SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

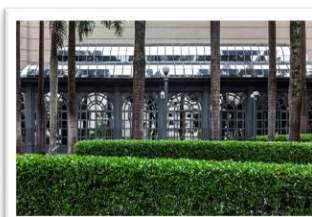
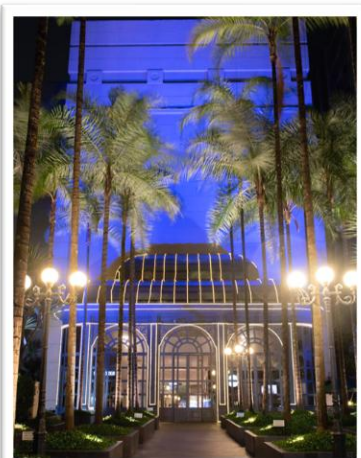
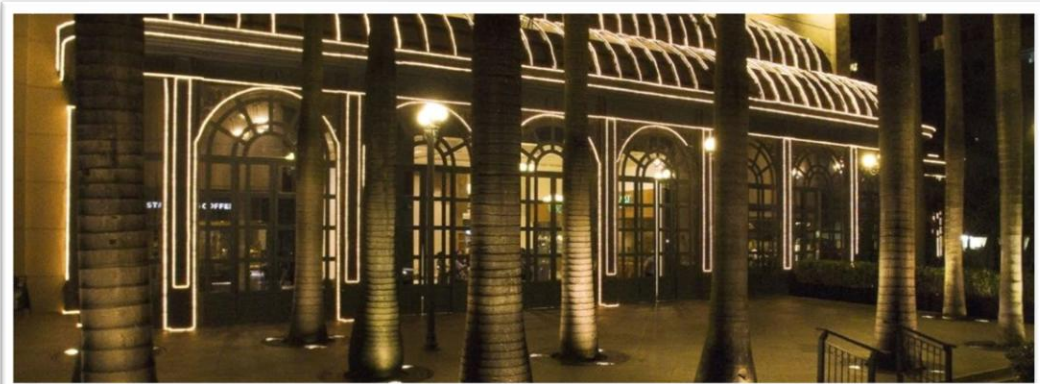
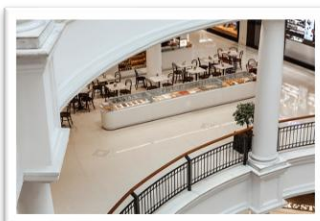
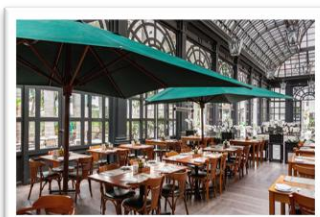
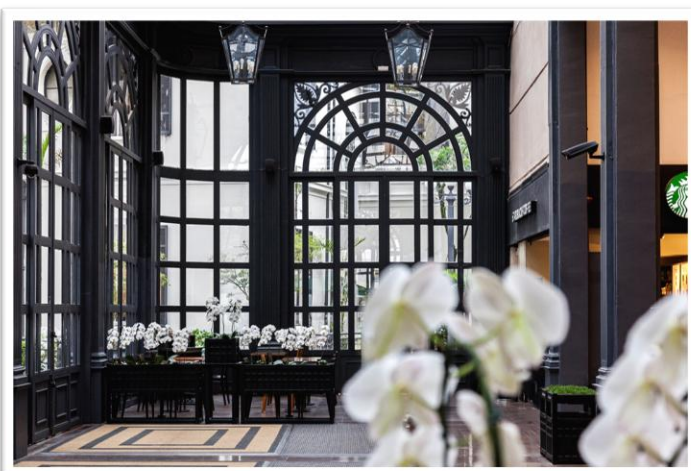
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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



S H O P P I N G

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.

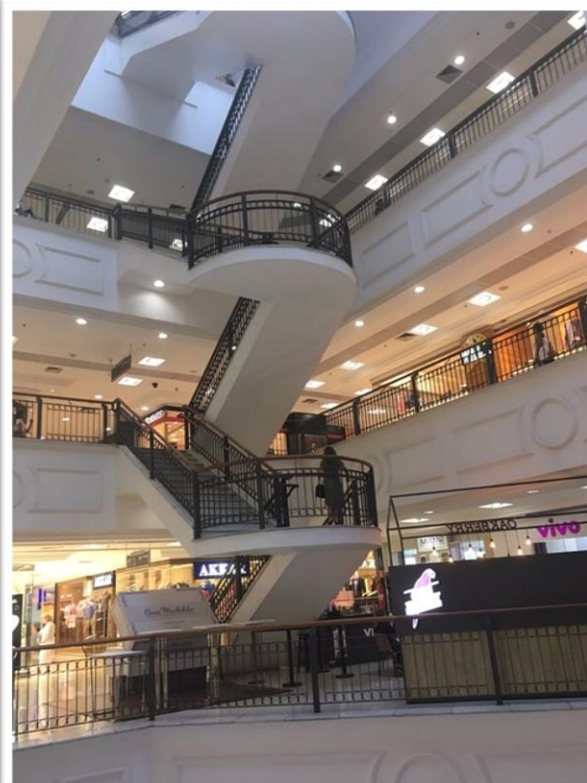
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.

