



IGUATEMI
S.A.

BB ASSET

BBIG11



Agosto/2026



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** – Otimização da estrutura de capital do fundo, distribuição de dividendos, desempenho das vendas dos shoppings, volume negociado, *dividend yield* do mês, processo de desinvestimento, 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

Em agosto, o Fundo seguiu avançando na otimização de sua estrutura de capital: o funding da parcela do Rio Sul (set/26) já se encontra encaminhado a partir de duas frentes: a alienação de cotas do XPML11, já executada, e a antecipação de recebíveis dos Pátios, em estágio avançado de estruturação. No campo operacional, os shoppings mantiveram bom desempenho em julho/26, com margem NOI acima de 92% no ano, confirmando a eficiência dos ativos na conversão de receita.

O portfólio, composto pelos shoppings AAA Rio Sul, Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, manteve níveis de ocupação próximos a 98% e trajetória consistente de crescimento das vendas. Destaca-se o desempenho do Rio Sul, que registrou aumento de 7,3% na receita bruta na comparação anual, evidenciando a qualidade, a resiliência e a maturidade dos ativos que compõem o Fundo.

A negociação das cotas do BBIG11 em agosto totalizou, aproximadamente, R\$ 23,8 milhões em volume financeiro. No período, foram registradas mais de 46 mil transações, evidenciando a elevada liquidez do fundo. A base de cotistas segue consolidada e conta com 37.238 cotistas, um número que reflete a forte retenção da base de investidores no período.

Em linha com a estratégia divulgada nos últimos meses, a desalavancagem segue como principal foco da gestão: o processo em curso fortalece a estrutura financeira do Fundo e sustenta uma trajetória mais equilibrada para os próximos períodos, reforçando a solidez de longo prazo do BBIG11.

Seguimos comprometidos com a transparência, a excelência na gestão dos ativos e a geração de valor sustentável.

Informações essenciais para o investidor

CNPJ: 54.375.187/0001-37

Código B3: BBIG11

Patrimônio Líquido (R\$):
965.913.437,99

Início do Fundo:
24/04/2024

Taxa de Administração:
0,80% a.a.

Número de Cotistas:
37.238

Quantidade total de cotas:
99.120.994

Dividend Yield (ago/26):
0,62%

**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

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)	ago/26	Acumulado 2026	Acumulado 12 meses
Receitas Imobiliárias	6,927	70,898	105,787
Rio Sul	4,990	41,122	58,321
Pátio Higienópolis	0,858	12,606	22,185
Pátio Paulista	1,079	17,170	25,281
Receitas Renda Fixa e Outras	-5,694	1,728	3,566
Despesas	-0,497	-7,532	-9,707
Administrador e Gestor	-0,203	-1,978	-3,018
Consultoria	-0,127	-0,930	-1,395
Controladoria e Escrituração	-0,076	-0,695	-1,013
Outras Despesas do Fundo	-0,091	-3,928	-4,281
Despesas Financeiras	-3,238	-33,375	-33,375
Juros - CRI	-3,238	-33,375	-33,375
Resultado Líquido	-2,502	31,720	66,271
Ganho Capital Vendas Shoppings		7,748	7,748
Resultado por cota	-0,025	0,398	0,747
Rendimentos distribuídos	2,974	44,109	76,323
Distribuição por cota (R\$/Cota)	0,030	0,445	0,770
Distribuição Média por cota (R\$/Cota)		0,056	0,064

Invista no
BB Premium Malls

Distribuição de Rendimentos

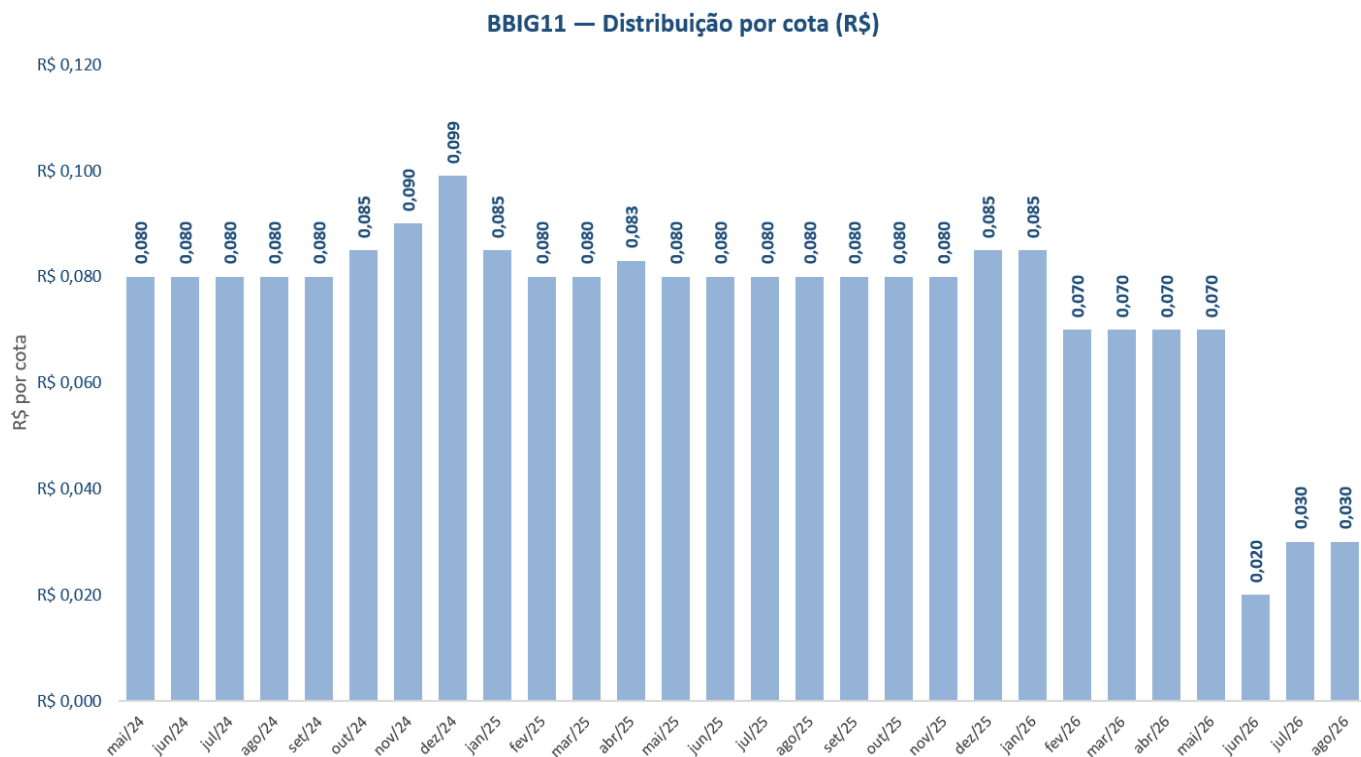
Em agosto de 2026, o BBIG11 manteve a distribuição de R\$ 0,03 por cota, sustentada pela geração recorrente dos shoppings do portfólio, que seguem combinando alta taxa de ocupação e baixa inadimplência. As receitas imobiliárias somaram R\$ 6,9 milhões no mês, com contribuição de Rio Sul (~R\$ 5,0 milhões), Pátio Paulista (~R\$ 1,1 milhão) e Pátio Higienópolis (~R\$ 0,9 milhão). O resultado do período, ainda assim, foi pressionado por dois fatores de naturezas distintas.

O primeiro é o serviço da dívida do CRI, encargo financeiro da ordem de R\$ 3,2 milhões mensais. Embora a operação tenha sido contratada em condição favorável, a 103% do CDI, seu valor absoluto permanece ampliado pelo patamar ainda elevado da Selic.

O segundo fator decorre da alienação parcial de aproximadamente 776 mil cotas de XPML11 detidas em carteira. Embora a operação tenha gerado impacto negativo de cerca de R\$ 6,9 milhões no resultado do mês, esse efeito foi parcialmente compensado pelas receitas financeiras e pelos dividendos recebidos da própria posição, de modo que a linha de "Receitas de Renda Fixa e Outras" encerrou agosto com resultado negativo de R\$ 5,7 milhões. A transação está alinhada à estratégia da gestão de reforço de liquidez e de priorização dos ativos core do portfólio.

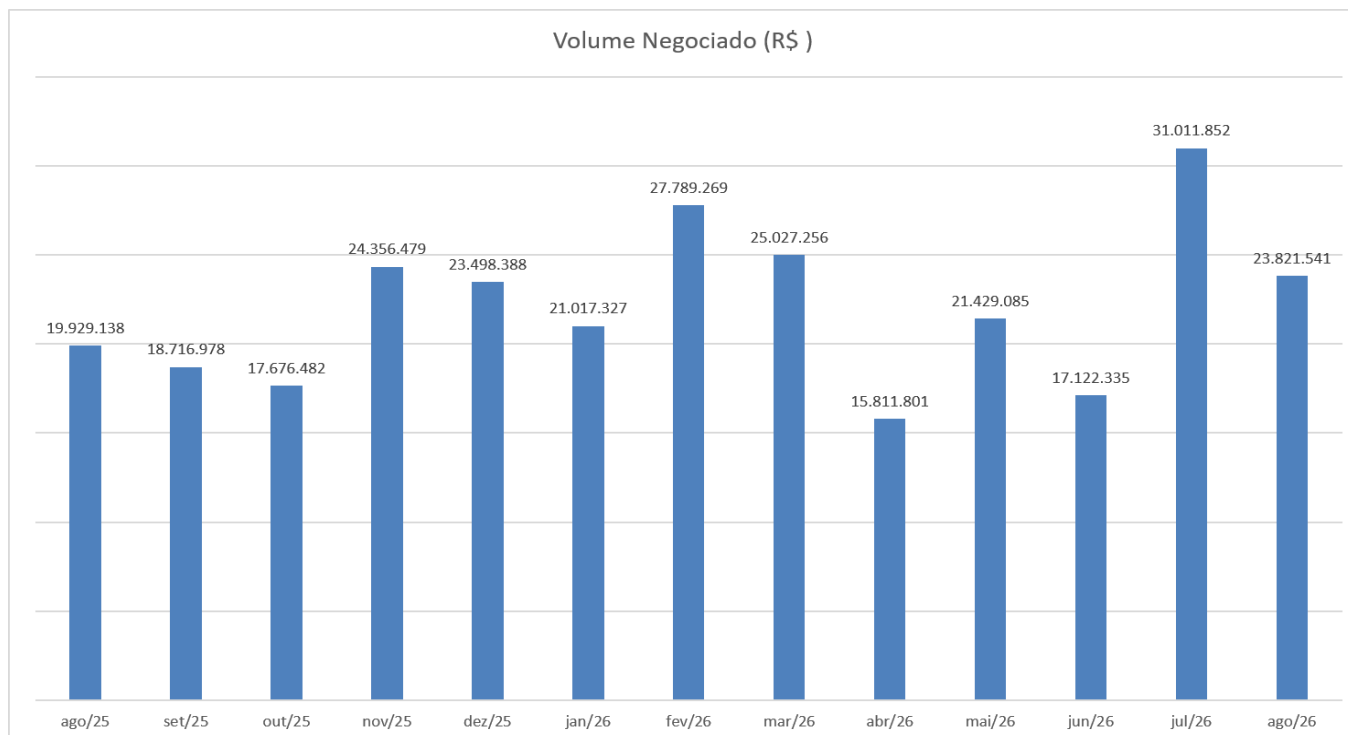
Nesse contexto, o BBIG11 segue avançando na otimização de sua estrutura de capital. O funding da parcela do Rio Sul, com vencimento em setembro de 2026, já se encontra equalizado a partir de duas frentes: a alienação de cotas de XPML11, mencionada anteriormente, e a antecipação de recebíveis dos Pátios, em estágio avançado de estruturação. O detalhamento dessas operações está apresentado na seção Mensagem da Gestão deste relatório.

Distribuição de Rendimentos



O gráfico ilustra a evolução das distribuições por cota do BBIG11. Após um período de estabilidade em torno de R\$ 0,08 por cota, com pico de R\$ 0,099 em dezembro/2024, as distribuições passaram por ajuste ao longo de 2026, refletindo o processo de otimização da estrutura de capital do Fundo. Esse movimento está alinhado às iniciativas de redução da alavancagem e preservação da sustentabilidade financeira de longo prazo, visando a geração de valor aos cotistas.

Negociação no Mercado Secundário

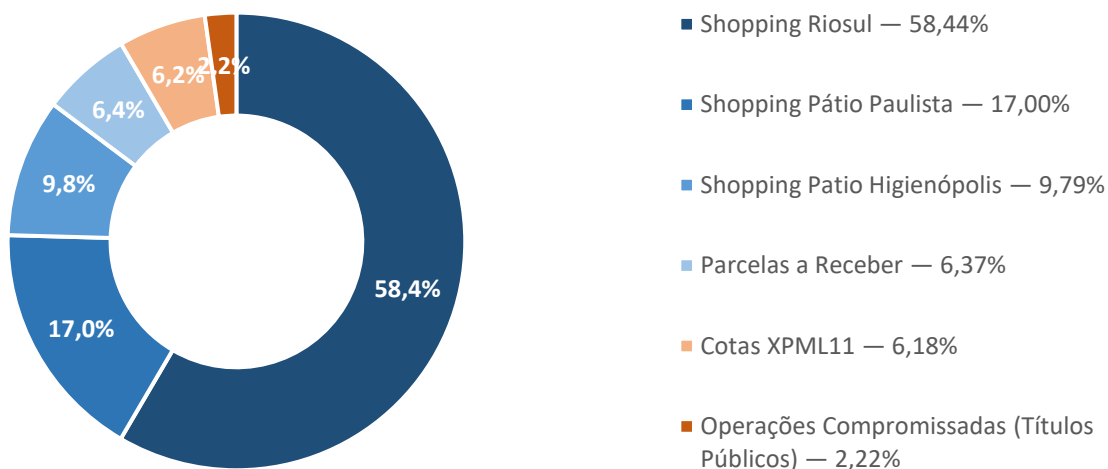


Sob o código BBIG11, as cotas registraram no mês de agosto o volume de ~R\$ 23,8 MM em 46.603 negócios, ante ~R\$ 31,0 MM em julho. A negociação sustentada, sem descontinuidade de liquidez, assegura profundidade de mercado e eficiência na formação de preços. Fechamento do mês a R\$ 4,85/cota.

Carteira de Ativos

O BB PREMIUM MALLS encerrou o mês de agosto com a carteira de ativos abaixo:

BBIG11 · Composição da Carteira por Ativo



A carteira do Fundo está concentrada principalmente no Shopping Rio Sul, seguido pelas participações no Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis, ativos que representam aproximadamente 85% do portfólio. As demais posições são compostas por parcelas a receber, cotas de XPML11 e operações compromissadas em títulos públicos, que complementam a estrutura da carteira e contribuem para a gestão da liquidez e da estratégia de alocação do Fundo.

Cronograma de Desembolsos e Recebimentos

A tabela a seguir apresenta a projeção dos recebimentos e das obrigações futuras do Fundo, considerando os compromissos assumidos nas transações já realizadas:

Dívida Bruta e Valores a Receber do BBIG11 (R\$ MM)

DÍVIDA BRUTA		CAIXA E EQUIVALENTES	RECEBÍVEIS	DÍVIDA LÍQUIDA	
568,0		125,0	81,9	361,1	

Obrigação / Item	Natureza	Período / Venc.	R\$ MM	% da Dívida Bruta
DÍVIDA BRUTA				
Rio Sul	Seller's Finance	2S 2026	150,0	26,4%
Pátio Paulista e Higienópolis	Seller's Finance	1S 2027	157,0	27,6%
CRI BBIG I	Securitização · 103% CDI	29/03/2035	261,0	46,0%
Total Dívida Bruta			568,0	100,0%
CAIXA E EQUIVALENTES				
Caixa	Disponibilidades		111,0	19,5%
Cotas XPML11	Cotas		14,0	2,5%
Total Caixa e Equivalentes			125,0	22,0%
RECEBÍVEIS DE ALIENAÇÃO				
Alienação de participação · 1S 2027	Pátio Paulista + Pátio Higienópolis	1S 2027	35,0	6,2%
Alienação de participação · 1S 2028	Pátio Paulista + Pátio Higienópolis	1S 2028	46,9	8,3%
Total a Receber			81,9	14,4%
Dívida Líquida			361,1	

A estrutura de capital do Fundo permanece concentrada em três principais obrigações: Rio Sul, Pátios e CRI BBIG I, que somam R\$ 568 milhões. Em contrapartida, o Fundo possui R\$ 111,0 milhões em caixa, ~R\$ 14 milhões de cotas XPML11 e R\$ 81,9 milhões a receber da alienação parcial dos Pátios. Esses recursos representam importantes instrumentos para a gestão do passivo e contribuem para a redução da dívida.

Comentário do Gestor

MERCADO

Em agosto de 2026, o mercado de fundos imobiliários operou em ambiente de inflexão positiva na política monetária. Em reunião realizada nos dias 4 e 5 de agosto, o Copom reduziu a Selic para 14,00% ao ano (-0,25 p.p.), o quarto corte consecutivo do ciclo, em decisão unânime. O movimento foi respaldado pela melhora consistente da inflação: a prévia de agosto (IPCA-15) registrou deflação de 0,32%, levando o acumulado em 12 meses a 4,22%, de volta abaixo do teto da meta (4,5%). Ainda assim, o Boletim Focus manteve a Selic projetada em 13,75% ao fim de 2026, com IPCA de 5,01%, preservando a curva de juros longa como o principal vetor de precificação dos ativos de renda variável e, em especial, dos FIIs.

Nesse contexto, o IFIX encerrou agosto aos 3.741,80 pontos, com recuo de 1,46% no mês, passando a acumular leve queda de 0,33% no ano, desempenho pressionado pela cautela típica do calendário eleitoral e pela pressão dos juros longos, mas com recuperação relevante na última semana do mês (+1,59%), à medida que a leitura mais benigna da inflação e a continuidade do corte de juros melhoraram o apetite por risco.

No recorte setorial, o segmento de shopping centers sustentou desempenho relativo superior, ancorado na consistência dos indicadores operacionais: ocupação elevada, inadimplência controlada e repasses de aluguel acima da inflação. Em um regime de juros ainda restritivo, a qualidade dos ativos e a disciplina na alocação de capital seguem como os principais vetores de geração de valor e de sustentação do setor para o segundo semestre de 2026.

DESEMPENHO DOS ATIVOS

Shopping Rio Sul

Em julho de 2026, o Rio Sul manteve trajetória de crescimento, com vendas totais de aproximadamente R\$ 170,3 milhões, avanço de 4,9% em relação a julho de 2025. A receita bruta totalizou R\$ 16,1 milhões, crescimento de 7,3% na comparação anual. O NOI atingiu R\$ 15,2 milhões, alta de 11,7% frente ao mesmo período do ano anterior, com margem de 94,7% sobre a receita bruta. A vacância manteve-se em nível reduzido, de 1,8%, e a inadimplência líquida acumulada permaneceu negativa (-2,1%), reforçando a qualidade do mix e a alta demanda por espaços comerciais no ativo.

No acumulado do ano, o desempenho foi impulsionado principalmente pelos segmentos de Joalherias (+16,0%), Entretenimento (+15,8%) e Health & Beauty (+13,0%) em relação ao mesmo período de 2025. Moda, principal categoria do empreendimento, também apresentou evolução positiva (+7,9%), sustentando sua posição como maior geradora de vendas do shopping. O fluxo de veículos alcançou 116 mil.

No acumulado do ano, as vendas somaram R\$ 1.148,0 milhões (+5,3%) e o NOI totalizou R\$ 105,3 milhões (+7,8%, margem de 96,6%).

De modo geral, o resultado de julho confirma a solidez dos fundamentos operacionais do ativo.

Shopping Pátio Higienópolis

Em julho de 2026, o Higienópolis manteve geração de resultados sólida, com forte avanço da distribuição no acumulado. As vendas totais somaram R\$ 131,2 milhões (-4,1% a/a), enquanto a receita bruta atingiu R\$ 15,6 milhões (+6,8% a/a), favorecida pelo reconhecimento de R\$ 2,9 milhões em receitas não recorrentes de revenda de pontos. Esse mesmo efeito contribuiu para que o NOI alcançasse R\$ 17,5 milhões (+29,9% a/a). Excluídos os eventos não recorrentes, a margem NOI manteve-se em 96,4% da receita bruta, evidenciando a elevada eficiência operacional do ativo. No acumulado do ano, o NOI totalizou R\$ 105,1 milhões (+7,9%).

No mix, Moda liderou as vendas (+8,3% no ano), acompanhada pelo forte desempenho de Entretenimento (+23,6%), Mercados (+11,0%), Livrarias (+7,5%) e Calçados (+6,3%); Artigos para o Lar recuou 18,9%. A vacância situou-se em 2,6% e o fluxo de veículos recuou 10,4% na comparação anual.

Em síntese, o mix segue favorecendo segmentos de maior valor agregado e experiência, sustentando a solidez do NOI e a ampliação da distribuição ao longo de 2026.

Shopping Pátio Paulista

Em julho de 2026, o Pátio Paulista segue resiliente nas linhas de resultado, mesmo diante de dinâmica de vendas mais pressionada. As vendas totais atingiram R\$ 126,8 milhões (-1,3% a/a); no acumulado do ano somaram R\$ 866,9 milhões, queda de apenas 1,7%. A receita bruta atingiu R\$ 14,9 milhões (+1,9% a/a) e o NOI totalizou R\$ 13,6 milhões, com margem de 91,6% sobre a receita bruta no mês. A vacância encerrou o mês em nível historicamente baixo, de 1,1%.

No acumulado do ano, o desempenho foi sustentado pelos segmentos de Joalherias (+5,4%), Calçados e Artigos de Couro (+3,5%), Entretenimento (+3,4%) e Serviços (+2,2%), enquanto Moda, principal categoria (32,0% das vendas), recuou levemente (-1,7%) e Artigos para o Lar apresentou a maior retração (-23,2%). O fluxo de veículos somou 80 mil no mês.

No acumulado, o NOI totalizou R\$ 96,4 milhões (+2,8%, margem de 94,7%). De modo geral, o ativo preserva elevada eficiência na conversão de receita em resultado.

MENSAGEM DA GESTÃO — BBIG11 | Agosto/2026

Encerramos mais um mês reforçando o compromisso da gestão com a execução disciplinada do plano de fortalecimento da estrutura de capital do BB Premium Malls (BBIG11).

Abaixo, detalhamos os principais avanços do período.

1. Antecipação de recebíveis

A monetização de recebíveis é um dos principais instrumentos utilizados para gerar caixa, sem alienar a propriedade dos ativos AAA. O Fundo possui R\$ 81,9 milhões a receber da alienação parcial dos Pátios (R\$ 35,0 milhões em 1S2027 e R\$ 46,9 milhões em 1S2028), fluxos passíveis de antecipação via operação estruturada, com o objetivo de reduzir o descasamento entre obrigações de curto prazo e recebimentos futuros.

Em Assembleia Geral Extraordinária convocada em 21/08/2026 e aprovada em 08/09/2026, os cotistas autorizaram a cessão e transferência a terceiros dos créditos da Classe Única, inclusive mediante securitização, até R\$ 310 milhões, com validade de 24 meses. Os recursos destinam-se exclusivamente à quitação de compromissos já assumidos, reforçando o plano de fortalecimento da estrutura de capital e a redução do endividamento. Com a aprovação, o Fundo avança para a estruturação e precificação da operação de antecipação dos recebíveis das vendas dos pátios.

Por se tratar da antecipação de recursos já contratados e a receber, a operação visa essencialmente a gestão do fluxo de caixa e do cronograma de obrigações. Os detalhes e as condições finais da operação serão divulgados assim que as negociações forem concluídas.

2. Alienação XPML11

No mês, o Fundo realizou a alienação parcial de aproximadamente 776 mil cotas de XPML11 detidas em carteira. Embora a operação tenha gerado impacto negativo de cerca de R\$ 6,9 milhões no resultado de agosto, a avaliação da posição deve considerar o conjunto dos efeitos gerados desde a sua origem: além dos rendimentos recebidos ao longo do período de permanência em carteira, da ordem de R\$ 4 milhões, o ganho de capital contabilizado nas alienações realizadas no 1º semestre, de aproximadamente R\$ 7,7 milhões, mais do que compensou o impacto do mês. Em bases consolidadas, portanto, a posição seguiu contribuindo positivamente para o resultado do Fundo.

MENSAGEM DA GESTÃO — BBIG11 | Agosto/2026

A decisão integra a estratégia de gestão de liquidez, que tem priorizado a desmobilização de ativos não core e a monetização de ativos do portfólio, sempre com o objetivo de preservar o melhor resultado ao cotista. Os recursos obtidos são direcionados ao cumprimento de compromissos já contratados, entre eles a terceira parcela da aquisição do Rio Sul, com vencimento em setembro de 2026.

3. Perspectiva de desalavancagem do Fundo

Atualmente existem negociações para a monetização de parcela da participação do Fundo no Shopping Rio Sul, com vistas à redução do nível de alavancagem. As propostas recebidas contemplam desde estruturas de venda direta até alternativas mais estruturadas, cuja análise vem sendo conduzida de forma criteriosa e diligente, observando os parâmetros de prudência e estratégia definida para o Fundo.

Do ponto de vista do cronograma de obrigações, o Fundo possui duas parcelas de aquisição a liquidar, uma com vencimento em setembro de 2026 (de aproximadamente R\$ 150 milhões) e outra em abril de 2027 (de cerca de R\$ 157 milhões), além do CRI, com saldo devedor da ordem de R\$ 261 milhões. A parcela de setembro de 2026 já se encontra com o funding encaminhado, conforme detalhado nos itens 1 e 2, ao passo que a parcela de abril de 2027 e a eventual amortização de percentual do CRI dependem da conclusão dos instrumentos ora em estruturação. À medida que as negociações avançarem, a gestão manterá os cotistas informados por meio dos relatórios periódicos e dos canais oficiais de divulgação.

A gestão continua empenhada em entregar a maior rentabilidade possível ao cotista, projetando, no curto prazo, dividendos entre R\$ 0,03 e R\$ 0,04 por cota ao mês, considerando a renda recorrente dos ativos prevista para esse semestre. Essa distribuição pode variar de acordo com a potencial realização de resultados extraordinários e das ações estruturantes do plano de negócios do Fundo em andamento. Trata-se de uma projeção que preserva a flexibilidade necessária para ajustes, não constituindo garantia de distribuição futura.

DESTAQUES OPERACIONAIS DO PORTFÓLIO BBIG11

	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	2025	2026
Participação BBIG11 no final do período (%)								
Shopping Rio Sul	33,27%	33,27%	33,27%	33,27%	33,27%	33,27%	33,27%	33,27%
Shopping Pátio Paulista	18,52%	18,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	18,52%	13,38%
Shopping Pátio Higienópolis	14,65%	5,65%	5,65%	5,65%	5,65%	5,65%	14,65%	8,22%
Vendas Totais referentes à 100% de cada ativo (R\$ mil)								
Shopping Rio Sul	142.260	162.189	153.813	186.119	166.717	172.465	1.994.029	1.160.127
Shopping Pátio Paulista	104.524	124.883	120.684	145.290	129.084	126.778	1.267.435	866.935
Shopping Pátio Higienópolis	112.763	138.306	129.244	158.045	140.588	131.423	1.342.701	935.157
Total BBIG11¹	83.203	84.898	69.960	84.677	75.694	76.869	1.094.788	573.746
Vendas Totais (R\$/m²)								
Shopping Rio Sul	2.742	3.130	2.970	3.592	3.217	3.327	38.393	22.381
Shopping Pátio Paulista	2.741	3.274	3.165	3.810	3.385	3.324	33.216	22.733
Shopping Pátio Higienópolis	3.307	4.056	3.790	4.631	4.119	3.849	39.371	27.413
Total BBIG11³	2.838	3.237	3.071	3.714	3.320	3.371	40.998	22.908
Fluxo de Veículos (%)								
Shopping Rio Sul	-10,20%	2,88%	-2,28%	9,20%	2,40%	-1,20%	-6,30%	0,30%
Shopping Pátio Paulista	-8,23%	-4,14%	-11,06%	-1,30%	-11,10%	-12,60%	-1,10%	-8,00%
Shopping Pátio Higienópolis	-7,67%	-0,38%	-10,16%	0,90%	-8,60%	-11,50%	-4,80%	-5,40%
Total BBIG11⁵	-9,22%	-11,96%	-27,57%	-19,48%	-25,35%	-26,79%	-5,00%	-17,42%
SSS - Vendas nas mesmas lojas (%)								
Shopping Rio Sul	-1,42%	7,14%	1,35%	11,30%	3,20%	1,50%	11,15%	4,44%
Shopping Pátio Paulista	-4,54%	-0,15%	-7,31%	2,70%	-6,00%	-2,70%	3,78%	-2,57%
Shopping Pátio Higienópolis	-4,41%	7,31%	-0,40%	7,90%	0,00%	-3,70%	6,22%	1,73%
Total BBIG11⁴	-3,46%	4,76%	-2,12%	7,30%	-0,93%	-1,63%	9,30%	1,20%
SSR - Aluguel nas mesmas lojas (%)								
Shopping Rio Sul	3,25%	7,68%	-11,86%	3,14%	2,50%	18,50%	7,72%	4,06%
Shopping Pátio Paulista	4,78%	6,05%	3,75%	5,50%	4,00%	6,30%	7,89%	3,83%
Shopping Pátio Higienópolis	3,76%	5,89%	2,27%	9,70%	1,70%	1,90%	7,30%	4,48%
Total BBIG11⁴	3,93%	6,54%	-1,95%	6,11%	2,73%	8,90%	7,86%	4,12%
Taxa de Ocupação no final do período (%)								
Shopping Rio Sul	98,68%	98,38%	98,75%	98,98%	98,70%	98,80%	97,03%	98,77%
Shopping Pátio Paulista	98,99%	98,99%	99,03%	99,00%	98,80%	99,00%	99,34%	98,96%
Shopping Pátio Higienópolis	99,31%	99,36%	98,09%	98,70%	98,20%	98,00%	98,58%	98,67%
Total BBIG11²	98,86%	98,62%	98,74%	98,96%	98,67%	98,76%	97,78%	98,81%

¹ Valores totais multiplicados pela participação do Fundo

² Valores do final do período ponderados pela ABL própria do Fundo

³ Média ponderada total multiplicada pela participação do Fundo

⁴ Média aritmética simples dos percentuais dos ativos

⁵ Variação percentual YoY (fluxo de veículos)

**Planilha de fundamentos BB Premium Malls disponível no
hotsite do fundo – Seção Documentos**

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.



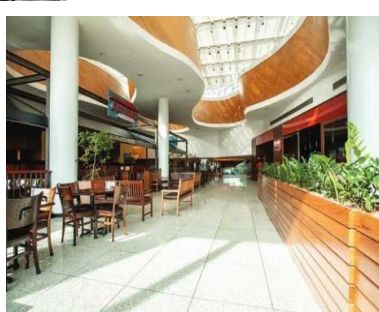
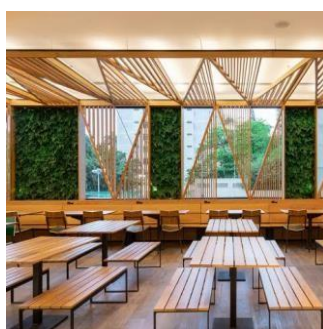
Mercado resiliente com tendência de crescimento para os próximos anos

- 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



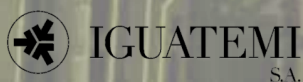
Fonte: Riosul



SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS

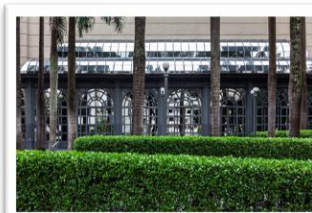
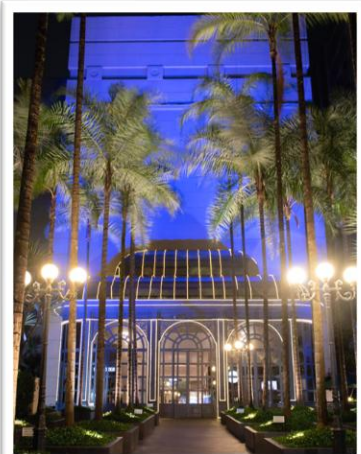
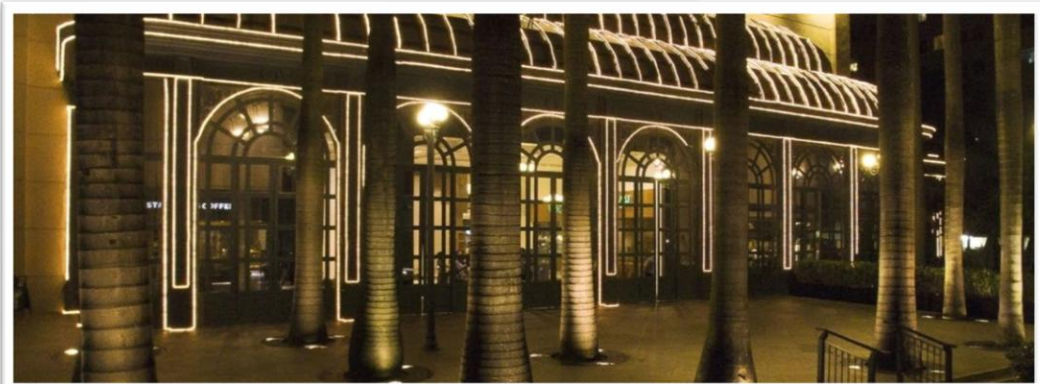
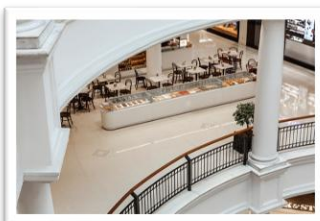
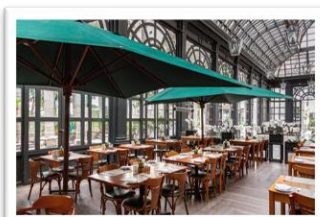
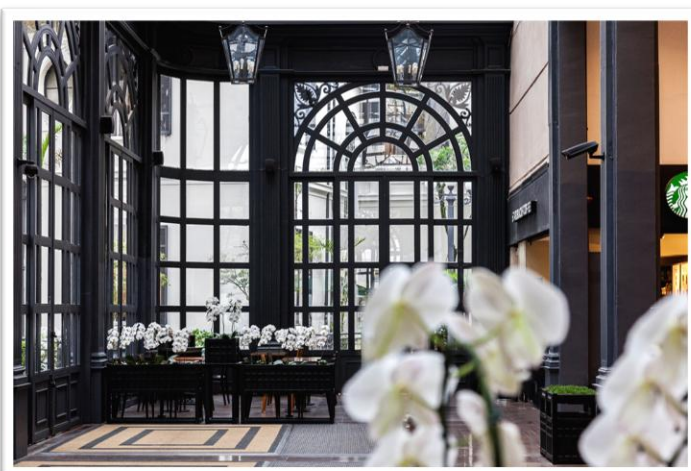
Inaugurado em outubro de 1999, o Pátio Higienópolis se tornou um complexo que reúne compras, gastronomia, lazer, cultura e artes. Hoje, integram o empreendimento a **Casa Higienópolis**, imóvel do início do século XX tombado e restaurado, o **Museu Paço das Artes**, o **Teatro UOL** e áreas com vegetação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

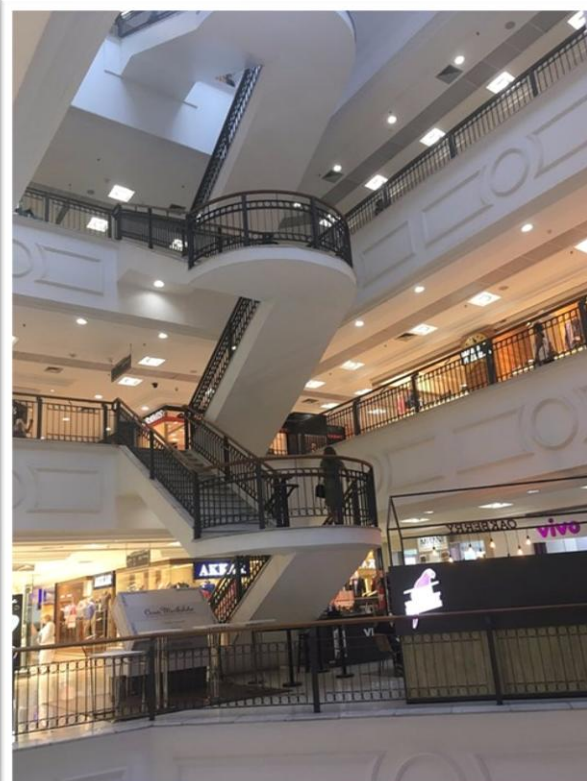
Com uma área locável de **42 mil m² (ABL)**, divididos em **sete pisos**, o empreendimento conta atualmente com **276 lojas** de segmentos variados, **1683 vagas de estacionamento**, **51 restaurantes** e **sete salas de cinema** da rede Cinemark, sendo quatro delas em 3D.

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.
- **SSS – Same Store Sales** – Vendas nas Mesmas Lojas. Utilizado para medir o crescimento orgânico das vendas de um conjunto de lojas que operaram de forma contínua em dois períodos comparativos (ex: 1T22 vs 1T21), excluindo o impacto de inaugurações ou fechamentos recentes.
- **SSR – Same Store Rent** – Aluguel das Mesmas Lojas. É um indicador de desempenho fundamental na avaliação de shopping centers e fundos imobiliários do setor (FIIs). Ele mede a evolução do aluguel cobrado dos lojistas, comparando apenas as lojas que operaram no mesmo período no ano anterior.
- **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.

