

BB PREMIUM MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ: 54.375.187/0001-37

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezado(a) investidor(a),

Prezando pela sua experiência como cliente, a BB Asset, convida você a manifestar seu voto eletronicamente em consulta formal do **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FUNDO")**, CNPJ: 54.375.187/0001-37 negociado em bolsa de valores com o *ticker* **BBIG11**, para avaliação:

Ordem do dia:

NOVAS EMISSÕES E OFERTA DE COTAS

1. Aprovar a modificação dos requisitos para a realização de novas emissões e oferta de cotas, dispostos no Regulamento do FUNDO, de modo a prever:

(a) Que o valor total do Capital Autorizado previsto no item 8.5 do Regulamento do Fundo, de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), seja atualizado monetariamente conforme a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE ("IPCA"), a partir da 1ª integralização de cotas do Fundo;

(b) O aumento dos limites de valor das novas emissões deliberadas pela Administradora no âmbito do Capital Autorizado, adotando-se os seguintes critérios:

Patrimônio Líquido da Classe Única	Valor da Nova Emissão
Até R\$ 5.000.000.000,00	Nova Emissão limitada a R\$ 1.500.000.000,00
A partir de R\$ 5.000.000.000,01	Nova Emissão limitada a 40% do patrimônio líquido da Classe Única



(c) A exclusão da vedação prevista no trecho final do item (I) do item 8.7 do Regulamento, que proíbe a emissão de novas cotas por valores inferiores ao valor patrimonial vigente. Desse modo, se aprovada tal alteração, o valor das novas emissões deverá obedecer aos demais parâmetros indicados nos itens (i) a (v) do inciso I do item 8.7 do Regulamento do Fundo.

TRANSAÇÕES ENTRE O FUNDO E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO

2. Deliberar sobre a orientação para manifestação do Fundo, perante os demais coproprietários de cada um dos ativos alvo, em relação à contratação das empresas afiliadas da Iguatemi S.A., para a sua administração comercial e predial, conforme as condições descritas no **Anexo I** desta convocação.

3. Deliberar sobre:

(a) O eventual exercício da Opção de Compra, pela Iguatemi S.A, ou entidade afiliada, dos seguintes ativos que se encontram adquiridos ou em fase de aquisição pelo Fundo, nas condições descritas no **Anexo II** desta convocação.

- (i) Shopping Center Rio Sul (“Shopping Rio Sul”);
- (ii) Shopping Pátio Paulista (“SPP”); e
- (iii) Shopping Pátio Higienópolis (“SPH”).

Para o exercício da Opção de Compra, Iguatemi S.A, ou entidade afiliada, deverá observar as condições indicadas no **Anexo II** desta convocação, todas detalhadas no item 6.8 do Regulamento do Fundo.

(b) Alteração do item 6.8 do Regulamento do Fundo para incluir eventuais despesas e custos incorridos ao Custo Total de Aquisição em caso de exercício da Opção de Compra.

OPERAÇÕES EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

4. Deliberar sobre a possibilidade de aquisição ou alienação pela classe única de cotas do Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados, estruturados ou de titularidade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento por eles geridos e/ou administrados, bem como aquisição ou alienação pelo Fundo de ativos



financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte pessoas ligadas à Administradora, Gestora ou ao Consultor Imobiliário ou veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo, tendo em vista que tais operações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do art. 31 da Resolução CVM nº 175. Os critérios de elegibilidade a serem observados são:

(a) Para transações envolvendo certificado de depósito bancário, certificados de recebíveis imobiliários, letras financeiras e/ou letras de crédito imobiliário, deverão ser observados, de forma cumulativa, os critérios de elegibilidade adiante relacionados:

- (i) Prazo máximo de vencimento: não superior a 15 (quinze) anos; e
- (ii) Previsão de remuneração pós-fixada, pré-fixada, indexados pela Taxa DI, variação do IPCA, variação do IGPM ou outros índices de correção monetária.

(b) Para transações envolvendo certificados de recebíveis imobiliários, além dos parâmetros referidos no item (a) acima, serão observados cumulativamente os seguintes critérios de elegibilidade adicionais:

- (i) Sua colocação deve ser ou ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) Devem ser negociados em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iii) Devem contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
- (iv) Devem contar com alguma garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, exemplificativamente: fiança ou aval (inclusive de pessoas ligadas ao devedor), alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de créditos ou ativos financeiros, fundos de reserva, entre outras garantias reais ou fidejussórias.



(c) Para transações envolvendo cotas de outros fundos de investimentos imobiliários, atender de forma cumulativa os critérios de elegibilidade adiante relacionados:

- (i) Os fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro;
 - (ii) As cotas do fundo devem ser negociadas em mercado organizado de valores mobiliários; e
 - (iii) Observadas as condições acima, poderão ser adquiridas cotas que representem até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo investido.
- A versão atualizada do Regulamento, contemplando as alterações mencionadas, está disponível para consulta na página do FUNDO, no endereço eletrônico, <https://www.bb.com.br/bb-premium-malls>;
 - A motivação e demais informativos necessários ao exercício do direito de voto estão disponíveis na “Proposta do Administrador” que segue anexa a esta convocação e também está disponível para consulta na página do FUNDO, no endereço eletrônico, <https://www.bb.com.br/bb-premium-malls>; e
 - A matéria depende de aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas para o FUNDO (Quórum Qualificado).

Processo de Manifestação do Voto

Para maior comodidade neste processo, **seu voto deve ser efetuado de forma digital**, por meio da **Plataforma CUORE**, desde o momento do recebimento do e-mail e até o dia 31/01/2025, às 17 horas, observando as instruções a seguir:

O voto na plataforma leva apenas alguns minutos e não é necessário imprimir nenhum documento. Para se manifestar, após clicar no link seguro recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com, sua identificação para acesso se dará por meio dos quatro últimos dígitos do CPF ou CNPJ.



Ao acessar a plataforma, será apresentada tela contendo a convocação da Assembleia. Em seguida, é apresentada a matéria da ordem do dia para votação, onde o cotista poderá se manifestar pela aprovação, reprovação ou abstenção.

Após selecionar a opção que represente seu voto, o cotista deverá apertar o botão “finalizar”. Enquanto o botão finalizar não for clicado, o voto não será considerado computado. Será permitido apenas um voto por CPF/CNPJ. Caso o cotista seja Pessoa Jurídica, deverá ser anexado na plataforma de votação, em um único arquivo em formato .PDF ou .ZIP: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Nos termos do artigo 78 da Resolução CVM 175, não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: o prestador de serviço, essencial ou não; os sócios, diretores e empregados de prestador de serviços do Fundo; partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

O resultado da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária estará disponível na página do **BBIG11**, no endereço eletrônico, <https://www.bb.com.br/bb-premium-malls> no prazo de até 8 (oito) dias a partir do fim do período de manifestação dos clientes.

Rio de Janeiro, 09 de janeiro de 2025.

BB Gestão de Recursos DTVM S.A.
Administradora do FUNDO



BB PREMIUM MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.375.187/0001-37

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ANEXO I
PARÂMETROS PARA CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

NATUREZA DOS CONTRATOS	VALOR MÁXIMO	SERVIÇOS PRINCIPAIS	PRAZO DO CONTRATO
ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	Até 3% (três por cento) da receita líquida auferida pelo respectivo shopping e estacionamento	Prestação de serviços de administração para o condomínio civil (Consórcio)	5 (cinco) anos
ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO	Até 5% (cinco por cento) sobre o total dos custos e despesas ordinárias e privativas mensais.	Prestação de serviços Financeiros, Jurídicos e TI para a administração do condomínio comercial.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido.
COMERCIALIZAÇÃO DE LOJAS 1	Até 2 (dois) aluguéis mínimos médios contratados no período.	Reposição de loja satélite, reposição de loja âncora, expansão e redução de loja, alteração para loja de	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido.



		mesma metragem.	
COMERCIALIZAÇÃO DE LOJAS 2	Até 5% (cinco por cento) do total negociado	Contratos de coparticipação ou taxa de adesão.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA 1	Até 15% (quinze por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços para locação temporária	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA 2	Até 15% (quinze por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços promocionais para locação de caixas eletrônicos, antenas e equipamentos para recargas.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE MÍDIA	Até 20% (vinte por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços promocionais para mídias (painéis, mobiliário shopping e mídia digital), patrocínios e ações de <i>merchandising</i>	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
PERMUTA DE PRODUTO/PATROCÍNIO PARA FUNDO DE PROMOÇÃO	Até 10% (vinte por cento) da redução comprovada	Intermediação de permuta de produto e/ou patrocínio de projeto ou	Enquanto o contrato de Administração do



		eventos, cujos valores resultarem redução para o fundo de promoção.	Empreendimento estiver válido
--	--	---	-------------------------------



BB PREMIUM MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.375.187/0001-37

ANEXO II

**CONDIÇÕES PARA VENDA DE ATÉ 50% DA PARTICIPAÇÃO QUE SERÁ DETIDA
PELO FUNDO NO SHOPPING RIO SUL, SPP E SPH AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO,
NOS TERMOS PREVISTOS EM SEU REGULAMENTO**

A opção de compra a ser outorgada para a Iguatemi S.A. ou empresa afiliada, se aprovada, seguirá estritamente as condições previstas no item 6.8 do Regulamento do Fundo, a saber:

- (i)** A Opção de Compra poderá ter por objeto, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da propriedade da Classe Única sobre os Shoppings Rio Sul, SPP e SPH, devendo ser respeitados os direitos de preferência de eventuais condôminos e demais terceiros, não havendo um percentual mínimo a ser observado;
- (ii)** Caso o Consultor Imobiliário decida exercer a Opção de Compra, deverá fazê-lo no período compreendido entre o 24º e o 84º mês após a aquisição do respectivo ativo pelo Fundo;
- (iii)** O preço de exercício da Opção de Compra ("Preço da Opção") do respectivo ativo (Shoppings Rio Sul, SPP e SPH) será calculado da seguinte forma, devendo ser observado o Preço Mínimo estabelecido no item seguinte: o Fundo e o Consultor Imobiliário deverão contratar, cada um individualmente e às suas expensas, uma dentre as seguintes empresas de avaliação independente: Cushman & Wakefield, Colliers International, CBRE e Jones Lang LaSalle. O preço de avaliação do respectivo ativo será determinado pela média aritmética do valor apontado nos 2 (dois) laudos de avaliação elaborados pelas empresas contratadas pelo Fundo e Consultor Imobiliário, desde que a variação entre as duas avaliações seja de até 10% (dez por cento). Caso a variação entre as 2 (duas) avaliações seja



superior a 10% (dez por cento), o Fundo e o Consultor Imobiliário elegerão de comum acordo uma terceira Empresa dentre as elencadas acima para produção de um novo laudo, devendo esses ratearem em partes iguais os custos de contratação. Nessa hipótese, o preço de avaliação do respectivo ativo será determinado pela média aritmética dos 02 (dois) laudos de valores mais próximos, sendo desconsiderado o laudo de valor mais divergente entre os 03 (três);

- (iv) o Preço da Opção deverá corresponder, no mínimo, ao valor que resulte para o Fundo um rendimento em relação ao investimento feito pelo Fundo quando da aquisição de cada um dos ativos (“Data de Aquisição”), considerando seu preço acrescido de eventuais despesas e custos incorridos e necessários à operação de aquisição do ativo, incluindo, mas não se limitando, aos custos de impostos, taxas, assessoria financeira, assessoria legal, diligência operacional e física (“Custo Total de Aquisição”), equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) desde a Data de Aquisição, acrescida de um spread de 7,00% (sete por cento) ao ano, descontada a totalidade das receitas auferidas pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) de cada ativo, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA + 7,00% a.a.) (“Preço Mínimo”) além disso, o custo total de aquisição será integralmente reembolsado pelo Consultor;
- (v) Em eventual exercício da Opção de Compra, os custos ficarão a cargo do Consultor, incluindo-se, mas não se limitando, os custos da transação e transferência dos imóveis;
- (vi) O Preço da Opção será pago à vista;
- (vii) Na hipótese de qualquer um dos ativos estar onerado no momento da Opção de Compra, do Preço da Opção deverá ser subtraído o montante correspondente ao valor de quitação da dívida que gerou o ônus, proporcional à participação do Fundo nos referidos ativos (Shoppings Rio Sul, SPP e SPH);



- (viii)** A Opção de Compra poderá ser exercida mais de 1 (uma) única vez em relação a cada um dos ativos até que se atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) da propriedade total detida pela Classe Única no momento do exercício da Opção de Compra pela primeira vez (“Primeiro Exercício”), sendo certo que, na hipótese de o Fundo adquirir nova participação em qualquer um dos ativos após o Primeiro Exercício, tal participação adicional será considerada como um novo ativo para fins desta Opção de Compra; e
- (ix)** A Opção de Compra poderá ser exercida pelo Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico.

