

BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM
S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado - Classe única	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido - Classe única	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto - Classe única	10
Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB Asset Management ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.107.818 mil. Desse total, R\$ 843.938 mil referem-se à propriedade para investimento Shopping Rio Sul, mensurada pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente que, entre outros fatores, considera premissas subjetivas relevantes, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. A determinação do valor justo dessa propriedade envolve uso significativo de julgamentos e estimativas, que estão sujeitas a incertezas e variabilidade. Devido à relevância do saldo da propriedade para investimento e das estimativas efetuadas para mensurar seu valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas dos laudos de avaliação poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração da propriedade para investimento;
- Inspeção, dos contratos de compra ocorridos durante o exercício, assim como das correspondentes liquidações financeiras, quando aplicável;
- Inspeção e avaliação, da documentação comprobatória dos itens apropriados aos custos incorridos na aquisição da propriedade para investimento;
- Com o auxílio dos nossos especialistas, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração da propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

Nome do Fundo: BB PREMIUM MALLS FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Instituição Administradora: BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A
Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024
(em milhares de Reais)

CNPJ: 54.375.187/0001-37
CNPJ: 30.822.936/0001-69

ATIVO					
	Nota	30/06/2025 Em R\$ mil	% sobre o Patrimônio Líquido	30/06/2024 Em R\$ mil	% sobre o Patrimônio Líquido
Circulante					
Disponibilidades		62	0,01	288	0,03
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	4(I)	58.992	5,73	455.586	47,31
Cotas de fundos de investimentos		828	0,08	1.005	0,10
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos privados de renda fixa	4(II)				
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI		560.767	54,51	513.982	53,38
Valores a receber					
Fundo de Reserva		1.688	0,16	0	0,00
Outros		50	0,00	47	0,00
		1.738	0,16	47	0,00
Não circulante					
Valores a receber					
Venda Participação - Rio Sul		70.166	6,82	0	0,00
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóvel para renda - Shopping Rio Sul		843.938	82,02	0	0,00
Imóvel para renda - Shopping Pátio Paulista		133.327	12,96	0	0,00
Custo de Aquisição - Shopping Pátio Paulista		8.856	0,86	0	0,00
Imóvel para renda - Shopping Higienópolis		106.673	10,37	0	0,00
Custo de Aquisição - Shopping Higienópolis		15.024	1,46	0	0,00
		1.177.984	107,67	0	0,00
TOTAL DO ATIVO		1.800.371	168,16	970.908	100,82
PASSIVO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir		7.930	0,77	7.930	0,82
Aquisição - Rio Sul		127.479	12,39	0	0,00
Outros		535	0,05	15	0,00
Não Circulante					
Contas a pagar					
Aquisição - Rio Sul		140.846	13,69	0	0,00
Aquisição - Pátio Higienópolis		109.823	10,67	0	0,00
Aquisição - Pátio Paulista		137.248	13,34	0	0,00
Operação securitização		247.688	24,08	0	0,00
TOTAL DO PASSIVO		771.549	74,99	7.945	0,82
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas		991.210	96,34	991.210	102,93
Rendimentos de Cotistas		(115.178)	(11,20)	(15.859)	(1,65)
Gastos relacionados a emissão de cotas		(30.200)	(2,94)	(30.172)	(3,13)
Lucros Acumulados		182.990	17,79	17.784	1,85
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.028.822	99,99	962.963	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.800.371	174,98	970.908	100,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado - Classe única

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024.
(em milhares de Reais)

	Nota	2025	Período de 24/04/2024 a 30/06/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Ativos financeiros de natureza Imobiliária			
Rendas de Títulos de Renda Fixa	4(II)	50.209	12.587
Lucro com Título de Renda Fixa		8.617	(174)
Ajuste a valor justo		1.807	1.035
Resultado Líquido dos Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		60.633	13.448
Cotas de Fundos			
Valorização a Preço de Mercado		123	5
Outros Ativos Financeiros			
Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas	4(I)	15.444	5.647
		15.444	5.647
Propriedade para Investimento			
Ajuste ao Valor Justo		94.377	
Receitas Operações Rio sul		29.227	-
Resultado de Venda de Participação		12.754	-
Atualização Valor a Receber		1.314	-
Atualização de Valor a Pagar Aquisições		(37.310)	-
Despesa Emissão CRI		(1.148)	-
		99.214	0
Outras Receitas/Despesas			
Despesas com Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	11	(5.737)	-
Despesa com Taxa de Custódia		(216)	(1.271)
Despesas Impostos		(3.476)	(15)
Despesas serviços Técnicos		(229)	(30)
Outras Despesas		(551)	-
		(10.209)	(1.316)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		165.205	17.784

Nome do Fundo: BB PREMIUM MALLS FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
Instituição Administradora: BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A

CNPJ: 54.375.187/0001-37
CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstração das mutações do patrimônio líquido - Classe única
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações)
a 30 de junho de 2024.

	Cotas Integralizadas	Gastos Relacionados a Emissão de cotas	Lucro Acumulado	Total
Início das atividades	-	-	-	-
Emissão inicial de cotas	991.210	-	-	991.210
Gastos relacionados à emissão de cotas	-	(30.172)	-	(30.172)
Lucro Líquido do Exercício	-	-	17.784	17.784
Rendimentos distribuídos / a distribuir	-	-	(15.859)	(15.859)
Saldos em 30 de junho de 2024	<u>991.210</u>	<u>(30.172)</u>	<u>1.925</u>	<u>962.963</u>
Gastos relacionados à emissão de cotas	-	(28)	-	(28)
Lucro líquido do exercício			165.205	165.205
Rendimentos distribuídos / a distribuir			(99.318)	(99.318)
Saldos em 30 de Junho de 2025	<u>991.210</u>	<u>(30.200)</u>	<u>67.812</u>	<u>1.028.822</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto - Classe única

**Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024
(data de início das operações) a 30 de junho de 2024**

	2025	Período de 24/04/2024 a 30/06/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento Operação Shoppings - Rio Sul	29.886	-
Recebimento de Juros de TVM	15.444	5.647
Pagamento de Tributos	(3.476)	(1.271)
Demais Pagamentos	(6.215)	(76)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	35.639	4.300
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição Certificados de Recebíveis Imobiliário	(1.265.787)	(695.171)
Venda Certificados de Recebíveis Imobiliário	673.102	183.986
Aquisição Cotas de Fundo	-	(1.000)
Resgate de Cotas de Fundo	300	-
Recebimento de Juros/amortização - CRI	65.496	10.651
Pagamento com aquisição Imóveis	(45.076)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(571.965)	(501.534)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Securitização de CRI	240.000	-
Despesas com Securitização de CRI	(1.148)	-
Recebimento pela Emissão de Cotas	-	991.210
Despesas de Constituição do Fundo	(28)	(30.172)
Distribuição de Rendimento de Cotista	(99.318)	(7.930)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	139.506	953.108
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(396.820)	455.874
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	455.874	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	59.054	455.874
Conciliação de caixa e equivalentes de caixa:		
Disponibilidades	62	288
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	58.992	455.586
Total de caixa e equivalentes de caixa - final	59.054	455.874

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

1 Contexto operacional

O BB Premium Malls - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 18 de março de 2024 e iniciou suas operações em 24 de abril do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 175/2022 e n.º 184/2023 e alterações posteriores. O encerramento da Oferta Pública ocorreu em 24 de abril de 2024 e o valor da emissão por cota foi de R\$ 10,00 (dez reais) perfazendo o montante de R\$ 991.210. As Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Emissão passaram a ser negociadas em mercado secundário administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.") a partir de 25 de abril de 2024, sob o código BBIG11.

O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única"), e não possui subclasses.

A Classe Única tem por objetivos principais a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, em empreendimentos imobiliários do tipo shopping center e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a strip malls, outlet centers, power centers, centros comerciais do tipo shopping center, centro comerciais em mixed use projetos, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões e que atendam a um dos critérios de enquadramento indicados no item 6.1.2 do regulamento ("Shoppings"), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo (definido no regulamento). A aquisição dos Shoppings e dos direitos reais sobre os Shoppings pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investir, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; ou (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Shoppings em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução (sendo os ativos descritos nas alíneas (i) a (iv) acima, em conjunto com os Shoppings e os direitos reais sobre os Shoppings, definidos como "Ativos Alvo"). Além dos Ativos Alvo, a Classe Única poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados, até o limite de 1/3 (um terço) de seu patrimônio líquido ("Ativos Complementares" e, em conjunto com os Ativos Alvo, "Ativos"): (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (doravante denominados, em conjunto com os Shoppings, "Ativos Imobiliários"); (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; (x) letras imobiliárias garantidas (doravante denominadas, em conjunto com os ativos previstos nas alíneas (ii) a (ix) acima, de “Ativos - Valores Mobiliários”); (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única (doravante denominados, em conjunto com os ativos previstos na alínea (xi) acima, de “Ativos Financeiros”). A Classe Única poderá adquirir (direta ou indiretamente) os Ativos Imobiliários ou os direitos reais sobre os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro. Classe Única pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, observada a limitação de 1/3 (um terço) prevista no item 6.1.3 do regulamento.

A Classe Única destina-se ao público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentada pela Instrução CVM nº 516/2011, a Resolução CVM nº 175/2022 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

3 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas nos totais de R\$ 62 e R\$ 58.992, respectivamente.

(b) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósito à vista.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(i) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

Operações compromissadas – são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual a do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Cotas de Fundos de Investimento - Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo Administradora do fundo investido.

(ii) Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Certificados de Recebíveis do Imobiliários

São registrados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata dia, de acordo com as correspondentes taxas de juros efetivas, e ajustado ao valor de mercado por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela Administradora e quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Dessa forma, quando da efetiva realização desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas estimativas.

Os ganhos e/ou as perdas de títulos de renda fixa são reconhecidos no resultado nas rubricas de “Apropriação de rendimentos” e “Valorização a preço de mercado”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

(c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

(d) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

(e) Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

(f) Passivo Circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

(g) Investimentos

O imóvel classificado como propriedade para investimento é registrado inicialmente pelo valor de custo, sendo mensurados pelo valor justo, que reflete as condições de mercado.

(h) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados pelo valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(i) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do Fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período.

4 Aplicações Financeiras

São representadas por:

(I) Ativos financeiros de natureza não imobiliários

Aplicações interfinanceiras de liquidez

Operações compromissadas – São registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pelo rendimento proporcional auferido com base na taxa de remuneração contratada, reconhecido no resultado na rubrica “Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas”.

Em 30 de junho de 2025 e período de 24 de junho de 2024 a 30 de junho de 2024 as operações compromissadas estão representadas por:

Operações Compromissadas	Valor 2025	Vencimento
Letra do Tesouro Nacional	58.992	01/07/2025

Operações Compromissadas	Valor Período de 30/06/2024 a 24/04/2024	Vencimento
Letra do Tesouro Nacional	455.586	01/07/2024

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado**

Cotas de Fundos de Investimentos – são registradas pelo custo de aquisição, atualizado diariamente pela variação no valor da cota informado pelo administrador dos respectivos fundos. A valorização das cotas de fundos de investimento está apresentada nas rubricas “Valorização a Preço de Mercado”.

30 de junho de 2025

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Cotas de fundo de investimento	828	-	-	828
	828	-	-	828

30 de junho de 2024

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Cotas de fundo de investimento	1.005	-	-	1.005
	1.005	-	-	1.005

A tabela abaixo apresenta o ativo do Fundo mensurado pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

30 de junho de 2025

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	828	-

30 de junho de 2024

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	1.005	-

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado****(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária****Certificados de Recebíveis imobiliários: Nível 2**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela Administradora e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas estimativas.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em Certificados de Recebíveis do Imobiliários estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliários – Rendas de Aplicações em Títulos de Renda Fixa”, pelo seu valor líquido.

Movimentações Certificados de Recebíveis Imobiliários	2025 Valor
Saldo Inicial	513.982
Ajuste a valor justo	(1.032)
Aquisição de CRI	1.213.927
Amort./Juros/Correção/Apropriação	19.776
Retirada	(563.517)
Venda de CRI	(622.369)
Total	560.767

Código ISIN	Devedora	Rating	Série	Emissão	Securitizadora	Garantias	Data Emissão	Data de Vencimento	Qtde de Papéis	Indexador	Spread	Posição 30/06/2025
BRRBRACRIUE0	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	1ª	438ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	24.041	CDI	1,00%	24.041
BRRBRACRIUC4	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	1ª	437ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	14.241	CDI	1,00%	14.241
BRRBRACRIU32	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	1ª	417ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	17.795	CDI	1,00%	17.795
BRRBRACRIUF7	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	2ª	438ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	216.368	CDI	1,00%	216.368
BRRBRACRIUD2	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	2ª	437ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	128.167	CDI	1,00%	128.167
BRRBRACRIU40	Iguatemi PPPH Participações Ltda.	NA	2ª	417ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	28/03/2025	30/04/2029	160.155	CDI	1,00%	160.155
Total:									560.767			560.767

Movimentações Certificados de Recebíveis Imobiliários	Período de 24/04/2024 a 30/06/2024 Valor
Saldo Inicial	-
Ajuste a valor justo	1.035
Aquisição de CRI	695.171
Amort./Juros/Correção/Apropriação	1.939
Prêmios recebidos	(3)
Venda de CRI	(184.160)
Total	513.982

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado**

Código ISIN	Devedora	Rating	Série	Emissão	Securitizadora	Garantias	Data Emissão	Data de Vencimento	Qtde de Papéis	Indexador	Spread	Posição 30/06/2024
BRRBRACRIM16	ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A.	NA	3ª	251ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	02/02/2024	15/02/2030	30.000	CDI	0,96%	31.336
BRRBRACRIK34	BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	NA	1ª	210ª	OPEA Securitizadora S/A	Alienação Fiduciária de Imóvel	30/10/2023	08/06/2027	23.123	CDI	1,00%	21.015
BRRBRACRIMN8	ALLOS S.A.	AAA(EXP)sf (bra)	1ª	262ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	15/04/2024	16/04/2029	50.000	CDI	0,55%	51.054
BRRBRACRIL8	UNIDAS LOCADORA S.A.	NA	1ª	236ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	15/12/2023	15/12/2028	4.778	CDI	1,70%	4.809
BRRBRACRIUM6	Movida Participações S.A.	AAAsf(bra)	1ª	193ª	OPEA Securitizadora S/A	Fiança da Movida Locação de Veículos S.A	15/10/2023	16/10/2028	14.256	CDI	1,45%	14.620
BRRBRACRIL8	UNIDAS LOCADORA S.A.	NA	1ª	236ª	OPEA Securitizadora S/A	NA	15/12/2023	15/12/2028	24.964	CDI	1,70%	25.128
BRRBRACRIK34	BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	NA	1ª	210ª	OPEA Securitizadora S/A	Alienação Fiduciária de Imóvel	30/10/2023	08/06/2027	1.801	CDI	1,00%	1.637
BRRBRACRISH7	MOVIDA PARTICIPAÇÕES S.A.	AAA(Bra)	2ª	159ª	OPEA Securitizadora S/A	Regime Fiduciário	15/06/2023	16/06/2028	550	CDI	1,50%	559
BRAPCSRIKZ6	MRV Engenharia e Participações S.A.	Br.A+	2ª	226ª	TRUE SECURITIZADORA S.A.	NA	21/12/2023	15/12/2028	48.120	CDI	1,25%	48.465
BRAPCSRIKV5	DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.	brAAA (sf)	1ª	241ª	TRUE Securitizadora S.A.	NA	15/11/2023	16/11/2028	35.859	CDI	0,70%	36.267
BRAPCSRIE2	ONCOCLÍNICAS DO BRASIL SERVIÇOS MÉDICOS S.A.	AAAsf(bra)	1ª	54ª	TRUE Securitizadora S.A.	NA	15/08/2022	16/08/2027	7.841	CDI	1,25%	8.164
BRAPCSRIKD3	ONCOCLÍNICAS DO BRASIL SERVIÇOS MÉDICOS S.A.	AAAsf(bra)	1ª	232ª	TRUE Securitizadora S.A.	NA	16/10/2023	16/10/2028	6.000	CDI	1,30%	6.010
BRAPCSRIKD3	ONCOCLÍNICAS DO BRASIL SERVIÇOS MÉDICOS S.A.	AAAsf(bra)	1ª	232ª	TRUE Securitizadora S.A.	NA	16/10/2023	16/10/2028	43.604	CDI	1,30%	43.676
BRAPCSRIIL3	COGNA EDUCAÇÃO S.A.	brAA+ (sf)	1ª	242ª	TRUE Securitizadora S.A.	NA	16/11/2023	16/11/2028	19.343	CDI	1,55%	19.527
BRIMWLRIEL2	SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇA S.A.	AAAsf(bra)	1ª	56ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	NA	15/10/2022	15/10/2029	28.393	CDI	1,50%	29.553
BRIMWLRIKF1	LOCALIZA RENT A CAR S.A.	AAA.br (sf)	2ª	89ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	NA	10/03/2023	11/03/2030	48.017	CDI	1,40%	52.593
BRHAPVCRI005	BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.	AAAsf(bra)	1ª	62ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	NA	15/12/2022	15/12/2027	8.122	CDI	0,75%	8.073
BRHAPVCRI005	BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.	AAAsf(bra)	1ª	62ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	NA	15/12/2022	15/12/2027	3.447	CDI	0,75%	3.426
BRIMWLRIEL2	SMARTFIT ESCOLA DE GINÁSTICA E DANÇA S.A.	brAAA (sf)	1ª	56ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	NA	15/10/2022	15/10/2029	50.000	CDI	1,50%	52.044
BRHAPVCRI005	BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.	AAAsf(bra)	1ª	62ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	Fiança	15/12/2022	15/12/2027	5.272	CDI	0,75%	5.240
BRIMWLRIKF1	LOCALIZA RENT A CAR S.A.	AAA.br (sf)	2ª	89ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	Cessão Fiduciária	10/03/2023	11/03/2030	28.702	CDI	1,40%	31.437
BRIMWLRIIDY7	ARENA VENCER COMPLEXO ESPORTIVO MULTIUSO SPE LTDA.	NA	1ª	47ª	VIRGO Companhia de Securitizadora S.A.	Cessão Fiduciária	09/09/2022	24/09/2029	21.603	CDI	5,25%	19.349
Total:									503.795			513.982

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

5 Propriedades para investimentos

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, acrescido dos custos de transação.

30 de junho de 2025

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Propriedades para Investimento	1.107.818	-	-	1.107.818
	<u>1.107.818</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.107.818</u>

Em 30 de junho de 2024 fundo não apresentava ativos classificados como propriedade para investimento.

A tabela abaixo apresenta o ativo do Fundo mensurado pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

30 de junho de 2025

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Saldo em 30/06/2024			0
Shopping Rio Sul			843.938
Pátio Paulista			142.183
Pátio Higienópolis			121.697
Saldo em 30/06/2025	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.107.818</u>

a. Imóveis para renda

Imóvel: Shopping Rio Sul

Endereço: Rua Lauro Müller, 116 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, 22290-070

Participação: Direta 33,27%

Área ABL: 51.977 m²

Estágio: 308 lojas, sendo 95,84% ocupadas e 4,16% desocupadas.

Valor Contábil: R\$ 843.938

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Imóvel: Shopping Pátio Paulista

Endereço: Rua Treze de maio, 1947 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01327-900

Participação: Indireta 18,52%

Área ABL: 38.181 m²

Estágio: 287 lojas, sendo 99,50% ocupadas e 0,50% desocupadas.

Valor Contábil: R\$ 142.183

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis

Endereço: Av. Higienópolis, 618 - Higienópolis, São Paulo - SP, 01238-000

Participação: Indireta 14,65%

Área ABL: 34.107 m²

Estágio: 305 lojas, sendo 99,03% ocupadas e 0,97% desocupadas.

Valor Contábil: R\$ 121.697

b. Métodos para determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2025, o valor do Investimento no Shopping Rio Sul está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 843.938. A avaliação econômico-financeira foi elaborada pela Consult Soluções Patrimoniais. A Consult, Fundada em 1977, é responsável por projetos que envolvem a avaliação de ativos e análises de investimentos no Brasil. Para a análise econômico-financeira do empreendimento, a Consult utilizou o método do fluxo de caixa descontado, com horizonte de 10 anos, considerando, entre outros fatores, os contratos vigentes. As principais premissas utilizadas foram: (i) taxa de desconto, e (ii) taxa de capitalização, ambas calculadas a partir da combinação de taxa livre de risco (tendo como parâmetro títulos do Tesouro Nacional), taxa de retorno de mercado, taxa de atratividade e prêmio de risco de liquidez. A avaliação reflete as condições e expectativas atuais de mercado, levando em conta as incertezas quanto ao valor e ao prazo dos fluxos de caixa futuros. O laudo de avaliação foi datado de 25 de julho de 2025. Na mesma data-base de 30 de junho de 2025, o montante a pagar referente à aquisição da participação no Shopping Rio Sul era de R\$ 268.325 mil a ser liquidado em três parcelas: duas com vencimento em setembro de 2025 e setembro de 2026, corrigidas por 100% do CDI, e a última com vencimento em setembro de 2030, corrigida pelo IPCA.

Em 30 de junho de 2025, o valor do Investimento no Shopping Pátio Paulista está avaliado pelo custo de aquisição no montante de R\$ 142.183. Em 9 de abril de 2025 quando assinado o Instrumento Particular de Compra e Venda, referente aquisição da participação no Shopping Pátio Paulista, o saldo a pagar era de R\$ 137.248. O valor será pago em duas parcelas com vencimentos em 04/2026 e 04/2027 respectivamente, sendo corrigidas por 100% do Certificado de Depósitos Interbancários – CDI.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em 30 de junho de 2025, o valor do Investimento no Shopping Pátio Higienópolis está avaliado pelo custo de aquisição no montante de R\$ 121.697. Em 9 de abril de 2025 quando assinado o Instrumento Particular de Compra e Venda, referente aquisição da participação no Shopping Pátio Higienópolis, o saldo a pagar era de R\$ 109.823. O valor será pago em duas parcelas com vencimentos em 04/2026 e 04/2027 respectivamente, sendo corrigidas por 100% do Certificados de Depósitos Interbancários – CDI.

Até 30 de junho foi apurado o montante de juros no total de R\$ 37.309 por conta das aquisições realizados no exercício de 2025, sendo R\$ 30.239 e R\$ 7.070 para os projetos Rio Sul e Pátios respectivamente.

c. Movimentação contábil dos imóveis para renda

Imóvel: Shopping Rio Sul

Saldo em 30 de junho de 2024	0
(+) Custo de Aquisição – Shopping Rio Sul	788.209
(+) Gastos com Aquisição – Shopping Rio Sul	21.195
(-) Venda Participação – Shopping Rio Sul	(59.843)
(+/-) Ajuste a valor justo – Shopping Rio Sul	94.377
Saldo em 30 de junho de 2025	843.938

Imóvel: Shopping Pátio Paulista

Saldo em 30 de junho de 2024	0
(+) Custo de Aquisição – Pátio Paulista	133.327
(+) Gastos com Aquisição – Pátio Paulista	8.856
Saldo em 30 de junho de 2025	142.183

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis

Saldo em 30 de junho de 2024	0
(+) Custo de Aquisição – Pátio Higienópolis	106.673
(+) Gastos com Aquisição – Pátio Higienópolis	15.024
Saldo em 30 de junho de 2025	121.697

6 Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros

A variação negativa dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber Ativos, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de Vacância

Risco de vacância corresponde ao risco de o imóvel encontrar-se desocupado por um período de tempo, impactando negativamente a rentabilidade do fundo até que um novo locatário seja encontrado. A ausência de um locatário pode decorrer de uma dificuldade pontual em encontrar o locatário considerado ideal pelo administrador do fundo, ou refletir um problema mais estrutural, como mudança do polo corporativo da cidade ou desvalorização do bairro por aumento de criminalidade, surgimento de favela, desastres naturais, problemas urbanísticos, dentre outros.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em/ Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade do fundo (%)
30/06/2025	959.443	10,379454	6,84
24/04/2024 a 30/06/2024	965.447	9,715031	-2,85

A rentabilidade das cotas desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos foi 15,25% no exercício (2024: -2,11%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que quando da distribuição do rendimento será divulgado informe indicando aos titulares de cotas em qual dia terão direito ao recebimento dos referidos pagamentos.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	372.985
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(207.780)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	165.205
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(263.468)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	198.117
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	99.854
Rendimentos distribuídos no exercício (1)	99.318
Rendimentos pagos no período	(91.388)
Rendimentos do período a pagar no exercício seguinte (2)	(7.930)
Percentual distribuído	99,46%

(1) A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2025.

(2) A parcela de R\$ 7.930 liquidada em 15 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 30 de junho de 2025.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no período em 24 de abril de 2024 a 30 de junho de 2024, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	25.397
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(7.612)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	17.784
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(8.231)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	6.305
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	15.858
Rendimentos distribuídos no período (1)	15.860
Rendimentos pagos no período	(7.930)
Rendimentos do período a pagar no exercício seguinte (2)	(7.930)
Percentual distribuído	100,00%

(1) A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2024.

(2) A parcela de R\$ 7.930 liquidada em 15 de julho de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 30 de junho de 2024.

10 Obrigação por securitização

Em 02 de abril de 2025, o Fundo realizou a operação de securitização referente ao CRI.428.CIA.1(ISIN BRRBRACRIUB6). Nesta operação, através do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 28 de março de 2025, foi cedido o fluxo de aluguéis dos Contratos de Locação do Shopping Rio Sul pelo prazo 3648 dias contados da data da emissão dos CRI. Em 30 de junho de 2025 o saldo a pagar era de R\$ 247.687. Por conta da operação de securitização foi constituído um Fundo de Reserva, que deverá corresponder, a todo e qualquer momento durante a vigência do CRI, ao montante equivalente a R\$ 4.500. O saldo do Fundo de Reserva tem 30 de junho de 2025 era de R\$ 1.688.

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do fundo é representado por cotas de uma única classe.

Na 1ª emissão de cotas do Fundo, foram integralizadas, 99.120.994 cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de R\$ 991.210.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista na conta de depósito das Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas para integralização sempre em moeda corrente nacional. A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9º e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da subscrição, observadas as demais condições fixadas no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Não houve emissão de novas cotas no exercício findo em 30 de junho de 2025

Não é permitido o resgate das Cotas.

12 Prestadores de serviços

Administração: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A.

Distribuição: UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Controladoria: BANCO DO BRASIL S.A.

Escrituração: BANCO DO BRASIL S.A.

Custodia: BANCO DO BRASIL S.A.

Gestão: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A.

Tesouraria: BANCO DO BRASIL S.A.

Consultor Imobiliário: IGUATEMI S.A.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

13 Remuneração da Administradora

Conforme Regulamento, a Administradora recebe pelos serviços de administração, gestão, escrituração, controladoria, liquidação e custódia do Fundo, a remuneração fixa de 0,80% ao ano sobre (A) o valor do patrimônio líquido da Classe; ou (B) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em índices de Mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe de Cotas. A taxa de Administração é calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração no montante de R\$ 5.737(período de 24 de abril de 2024 a 30 de junho de 2024: R\$ 0) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Outras Receitas/Despesas – Despesas com Taxa de administração/Consultoria/Escrituração”.

No período em 24 de abril de 2024 a 30 de junho de 2024 não houve a cobrança da taxa de administração em virtude da renúncia pelo administrador ao recebimento da taxa de administração do fundo até a alocação dos recursos líquidos captados na primeira emissão do BBIG11 em empreendimentos de shopping ou até 3 (três) meses do início das atividades do fundo, o que ocorresse primeiro.

14 Taxa de Custódia

A despesa com taxa de custódia no montante de R\$ 216 (período de 24 de abril de 2024 a 30 de junho de 2024: R\$ 1.271) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas Operacionais – taxa de custódia”.

15 Taxa de Performance

Não haverá taxa de performance.

16 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do Auditor Independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas; até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

17 Negociação de cotas

As Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Emissão passaram a ser negociadas em mercado secundário administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 24 de abril 2024 a 30 de junho de 2024 foram os seguintes:

Data	Preço fechamento	Data	Preço fechamento
30.06.2025	7.39	28.06.2024	9.31
30.05.2025	7.40	31.05.2024	9.82
30.04.2025	7.11	30.04.2024	7,11
31.03.2025	7.02		
28.02.2025	6.77		
31.01.2025	6.90		
30.12.2024	8.35		
29.11.2024	7.12		
31.10.2024	9.19		
30.09.2024	9.39		
30.08.2024	9.41		
31.07.2024	9.32		

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

18 Tributação

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil, bem como aqueles decorrentes da amortização das Cotas ou seu resgate em decorrência do término do prazo de duração ou liquidação antecipada do Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Excepcionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/21, o Cotista pessoa física residente no Brasil ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente: (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o Fundo possuir Cotistas em número igual ou superior a 100 (cem); e (c) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou ser titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa; e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O IR sobre os ganhos será considerado: (i) definitivo, no caso de cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável às Cotistas pessoas jurídicas. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas não residentes em paraíso fiscal estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa nº 1.585/15. Os rendimentos auferidos pelos Cotistas que residem em jurisdição com tributação favorecida, conforme o art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). A isenção de IRRF prevista para pessoa física com residência no Brasil, conforme as condições citadas acima, alcança os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em jurisdição com tributação favorecida.

19 Opção de Compra do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário terá a opção de compra dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única (“Opção de Compra”), a qual poderá ser exercida a qualquer momento e a exclusivo critério do Consultor Imobiliário, durante um período de 5 (cinco) anos contados a partir do 24º (vigésimo quarto) mês em que o respectivo Ativo Alvo passar a integrar a carteira da Classe Única.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado****20 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

22 Operações com partes relacionadas

No período foram efetuadas as seguintes transações com a Instituição administradora, gestora ou parte a elas relacionadas:

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía um saldo em conta corrente, no montante de R\$ 62, com o Banco do Brasil S.A. e o montante de R\$ 828 aplicado em fundo da mesma Administradora. O Resultado gerado por cotas de fundos de investimento da mesma Administradora, foi no montante de R\$ 123. No exercício além da taxa de administração divulgada na Nota Explicativa nº 12 foram efetuadas as seguintes transações com a instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas:

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS DOADAS			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
07/2024	1,000000	0,469743	0,99950114
08/2024	1,000000	0,390671	0,99950114
09/2024	1,000000	0,069377	0,99949651
10/2024	1,000000	0,048474	0,99947368
11/2024	1,000000	0,044152	0,99945535
12/2024	1,000000	0,044550	0,99949088
01/2025	1,000000	0,145858	0,99948017
02/2025	1,000000	0,068045	0,99950059
03/2025	1,000000	0,109850	0,99948967
04/2025	1,000000	0,171775	0,99948735
05/2025	1,000000	0,068682	0,99949623
06/2025	1,000000	0,067623	0,99949586

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)****Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras****Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024****Em milhares de reais, exceto quando indicado**

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía um saldo de operações compromissadas doadas com o Banco do Brasil S.A., no montante de R\$ 58.992. No período, foram efetuadas aplicações no montante total de R\$ 35.203.781, que geraram um ganho de R\$ 11.894.

Certificados de Recebíveis Imobiliários			
Mês/Ano	Total de Operações definitivas de compra realizadas com partes relacionadas	Total de Operações definitivas de compra realizadas com partes relacionadas/ Total de operações de compra no mês	Taxa Média contratada
08/2024	20.000.000,00	0,035527	0,044593
10/2024	23.000.000,00	1,000000	0,042542

Certificados de Recebíveis Imobiliários			
Mês/Ano	Total de Operações definitivas de venda realizadas com partes relacionadas	Total de Operações definitivas de venda realizadas com partes relacionadas/ Total de operações de venda no mês	Taxa Média contratada
04/2024	90.260.168,58	0,850563	0,000000
08/2024	184.252.553,24	1,000000	0,000000
12/2024	108.746.135,13	1,000000	0,000000

No período, foram efetuadas vendas de Certificado de Recebíveis Imobiliários com a BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – BB Asset Management no montante R\$ 383.259, que geraram um ganho de R\$ 5.314.

No período, foram efetuadas compras de Certificado de Recebíveis Imobiliários com a Votorantim DTVM no montante R\$ 403.000, que geraram um ganho de R\$ 277.

23 Informações Adicionais

Em 15 de abril de 2025, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante encaminhado ao mercado em 18/12/2024, que em 14/04/2025 foi finalizado o processo de aquisição de participação dos Shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista nas proporções de 14,65% e 18,52%, respectivamente.

24 Alterações Estatutárias

Em Consulta Formal, realizada em 03 de abril de 2025, foi deliberado: (i) Alteração da forma de cálculo da Taxa de Administração, disposto no Item 9.1 do Regulamento do FUNDO, para contemplar o disposto no Inciso I do Artigo 33 do Anexo III da RCVM 175, que versa sobre a taxa de administração da classe caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, índice de mercado. O percentual de cobrança permanece o mesmo. Tais deliberações entraram em vigor em 03 de abril de 2025.

BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BB Gestão de Recursos DTVM S.A. – CNPJ: 54.375.187/0001-37)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 24 de abril de 2024 (data de início das operações) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando indicado

25 Eventos subsequentes

Em 24 de julho de 2025, por conta da liquidação dos CRIs referentes ao investimento realizado nos Shoppings Paulista e Higienópolis aconteceu a integralização na SPE PPPH BBI, do valor de R\$ 320.358.000,00.

Em 14 de agosto de 2025, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado em geral, a reavaliação do Ativo resultou em um impacto positivo de R\$94.376.713,78, equivalente à variação de aproximadamente 10,1% do Patrimônio Líquido do Fundo em 30.06.2025. Em virtude da reavaliação acima citada, a cota patrimonial do Fundo, em 30.06.2025, passou de R\$9,427318038 para R\$10,379454512 e as respectivas cotas do Fundo foram reprocessadas desde essa data-base.

Em processo de consulta formal aos cotistas finalizada em 16 de setembro de 2025, foi deliberada a cessão e transferência, pelo Fundo a terceiros, dos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação do Shopping Pátio Paulista ("SPP") e do Shopping Pátio Higienópolis ("SPH"), integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários. Os efeitos tiveram início em 11 de setembro de 2025, data em que ocorreu a deliberação.

Em 18 de setembro de 2025, o Fundo realizou o pagamento da primeira parcela a prazo por conta do investimento realizado no Shopping Rio Sul no montante de R\$ 131.567.941,44.

Carolina Correa de Albuquerque
Gerente Executiva

Carlos Alberto Frias
Contador
CRC RJ - 115.220/O-5