

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

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

Prezado(a) investidor(a),

A BB Asset, administradora e gestora 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**, apresenta a Proposta do Administrador referente à pauta da Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), convocada por meio de Consulta Formal.

I – CONSIDERANDO QUE:

- (i) o FUNDO constituiu portfólio composto por três ativos imobiliários AAA — Shopping RioSul, Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis —, adquiridos mediante pagamento parcelado aos vendedores, permanecendo em aberto parcela da aquisição do Shopping RioSul, no valor aproximado de R\$ 150,0 milhões, com vencimento em setembro de 2026, e a parcela relativa às aquisições dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, no valor aproximado de R\$ 157,0 milhões, com vencimento em abril de 2027;
- (ii) o FUNDO alienou 9% de sua participação nos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, cujo preço foi pactuado parte à vista e parte de forma parcelada, tornando-se o FUNDO titular de créditos futuros a receber dos respectivos adquirentes, corrigidos por 100% da Taxa DI;
- (iii) além dos créditos decorrentes das alienações acima, o FUNDO é titular de demais créditos imobiliários, presentes e futuros, integrantes do patrimônio da Classe Única, incluindo aqueles decorrentes dos contratos de locação dos ativos imobiliários;
- (iv) no âmbito da gestão do fluxo de caixa do FUNDO, a Administradora avalia a conveniência e a oportunidade de antecipar, ceder e/ou transferir tais recebíveis a terceiros — inclusive por meio de desconto e securitização de créditos imobiliários —, de forma a disponibilizar recursos para o pagamento tempestivo das parcelas vincendas assumidas nas aquisições dos ativos;
- (v) a antecipação dos referidos recebíveis visa promover o adequado casamento entre entradas e saídas de recursos e contribuir para o plano de fortalecimento da estrutura de capital e de redução do endividamento do FUNDO, mediante a destinação dos recursos captados à quitação de compromissos previamente assumidos; e



- (vi) nos termos do item 10.1.1 (xiii) do Regulamento do FUNDO, a cessão e transferência, pelo FUNDO a terceiros, dos créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, e/ou a aprovação de descontos, no mercado financeiro, dos títulos que os representem, inclusive por meio de securitização, dependem de aprovação da assembleia geral de cotistas.

II – ORDEM DO DIA:

1. Aprovar a cessão e transferência, pelo FUNDO a terceiros, dos créditos, presentes ou que venham a ser constituídos, integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como o desconto dos títulos que os representem, até o montante de R\$ 310.000.000,00 (trezentos e dez milhões de reais), inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, com vigência da autorização por até 24 meses.

Proposta do Administrador: pela aprovação do item 1 da Ordem do Dia.

Histórico de aquisição e alienação dos ativos

Constituído em 2024, o FUNDO adquiriu, em agosto daquele ano, participação de 33,27% no Shopping RioSul e, em abril de 2025, participações de 18,52% no Shopping Pátio Paulista e de 14,65% no Shopping Pátio Higienópolis. Em todas as operações, o pagamento aos vendedores foi estruturado de forma parcelada, permanecendo em aberto, dentre outras, duas obrigações relevantes: (a) a parcela da aquisição do Shopping RioSul, no valor aproximado de R\$ 150,0 milhões, com vencimento em setembro de 2026; e (b) a parcela das aquisições dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis, no valor aproximado de R\$ 157,0 milhões, com vencimento em abril de 2027. Em conjunto, considerando atualizações futuras, essas parcelas vincendas no médio prazo somam aproximadamente R\$ 310 milhões.

No primeiro semestre de 2026, no âmbito da estratégia de reciclagem e fortalecimento da estrutura de capital, o FUNDO alienou frações ideais correspondentes a 9% de sua participação em cada um dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis. O preço dessas alienações foi pactuado parte à vista e parte de forma parcelada, tornando o FUNDO credor de parcelas a receber em 2027 e 2028, corrigidas por 100% da Taxa DI.

Motivação e alcance da proposta

Com o objetivo de gerar recursos para honrar tempestivamente as parcelas de aquisição, a Administradora propõe a cessão e/ou transferência dos recebíveis do FUNDO a terceiros, inclusive por meio de desconto e securitização de créditos imobiliários, até o montante necessário ao cumprimento das parcelas vincendas no médio prazo — da ordem de R\$ 310 milhões —, promovendo o adequado casamento entre entradas e saídas de recursos.



A aprovação ora pleiteada confere à Administradora a faculdade de estruturar antecipações dos créditos, presentes ou que venham a ser constituídos, integrantes do patrimônio da Classe Única — incluindo os recebíveis decorrentes das alienações dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis e, eventualmente, os créditos oriundos dos contratos de locação dos ativos imobiliários — observados os limites aprovados pela Assembleia e a destinação dos recursos ao cumprimento das obrigações financeiras assumidas pelo FUNDO, preservando-se a flexibilidade necessária para futuras antecipações.

Importante destacar que os recursos captados serão destinados exclusivamente ao pagamento de compromissos previamente assumidos pelo FUNDO, reforçando o plano de fortalecimento da estrutura de capital e a redução do endividamento, com preservação da disciplina financeira. Toda e qualquer operação observará rigorosamente os princípios de transparência, diligência e dever de fidúcia perante os cotistas, conforme atribuições previstas na regulamentação da CVM e nos documentos constitutivos do FUNDO.

Informações Gerais

A Convocação e demais informativos necessários ao exercício do direito de voto estão disponíveis para consulta na página do FUNDO, no endereço eletrônico www.bb.com.br/bbpriemumalls.

Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO os administradores, diretores e funcionários da ativa do Banco do Brasil e da BB Asset, além do cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO, nos termos do artigo 10.6.5 do Regulamento do FUNDO.

O resultado da Assembleia Geral Extraordinária estará disponível na página do BBIG11, no endereço eletrônico www.bb.com.br/bbpriemumalls, no prazo de até 8 dias a partir do fim do período de manifestação dos clientes.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2026.

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

