

**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) Por determinação da CVM, negociações com valores mobiliários em situação de conflito de interesse, conforme previsto na Resolução CVM nº 175/22, somente poderão ser objeto de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas se a mesma assembleia aprovar também critérios objetivos de elegibilidade para os ativos e suas respectivas negociações. Em cumprimento a tal determinação e nos termos do item 10.1.1. (x) do Regulamento do Fundo, os critérios adiante referidos são submetidos à aprovação dos cotistas;

(ii) Os coproprietários de cada shopping center são responsáveis pela contratação dos serviços de administração comercial e predial de seus ativos, sendo certo que a Iguatemi pretende, por meio de empresas afiliadas, assumir a administração dos ativos nos quais ela e o Fundo detiverem participação, nos termos e condições adiante descritos;

Assim sendo, nos termos do item 10.1.1. (x) do Regulamento do Fundo, **os cotistas deverão deliberar acerca da manifestação do Fundo perante os demais**



coproprietários dos shoppings que vierem a ser por ele adquiridos, em relação à contratação das empresas afiliadas da Iguatemi para a prestação de serviços de administração de tais ativos, conforme as condições descritas no Anexo I da Convocação.

Ainda, conforme previsto no item 6.8 do Regulamento do Fundo, foi outorgada ao Consultor Imobiliário opção de compra de até 50% (cinquenta por cento) dos Ativos Alvo integrantes da Classe Única do Fundo, observados os critérios dispostos no referido Regulamento e ora listados no **Anexo II** da Convocação.

O Fundo adquiriu o Shopping Center Rio Sul ("Shopping Rio Sul") e está em processo de aquisição de participação do Shopping Pátio Paulista ("SPP") e Shopping Pátio Higienópolis ("SPH"), em conjunto com empresas afiliadas ao Consultor Imobiliário do Fundo, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. ("Iguatemi").

Nesse sentido, **os cotistas deverão se manifestar sobre a formalização da opção de compra outorgada no Regulamento do Fundo para que a Iguatemi ou entidade afiliada adquira até 50% (cinquenta por cento) da participação que vier a ser detida pelo Fundo nos Shoppings Rio Sul, SPP e SPH,** opção essa que poderá ser exercida pela Iguatemi e/ou entidade afiliada entre o 24º e o 84º mês após a aquisição do respectivo ativo.

(iii) Com o intuito de viabilizar o crescimento do Fundo e seu portfólio de ativos, são propostas mudanças nas regras que atualmente norteiam novas emissões realizadas no âmbito do capital autorizado do Fundo.

II – 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.

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

Pela presente proposta, o Capital Autorizado do Fundo passa a contar com correção monetária, garantindo que esse valor esteja sempre atualizado no tempo, de acordo com a inflação.

Além disso, o aumento do valor das próximas emissões possibilita uma melhor atuação do fundo no segmento de *shopping centers premium* no qual o fundo se propõe a atuar. Nesse segmento, frequentemente os valores envolvidos para compra e venda dos imóveis são substancialmente altos. A impossibilidade de emitir o capital necessário pode fazer com que o fundo eventualmente não possua poder imediato de negociação para aproveitar as melhores oportunidades para o cotista.



Adicionalmente, a possibilidade de utilizar todos os parâmetros previstos no regulamento para a fixação do valor da emissão de cotas amplia a possibilidade de realizar novas ofertas públicas considerando fatores benéficos para o Fundo, tais como: condições de mercado, oportunidades e novas aquisições no mercado imobiliário de shopping centers premium, entre outros.

Embora o administrador e gestor tenham a intenção de realizar novos *follow on* com valores de cota sempre o mais próximo possível do valor patrimonial da cota, a existência desse termo no regulamento diminui a flexibilidade do Fundo para aproveitar as melhores oportunidades de negociação de novos imóveis para o cotista. Em outras palavras, o mercado também pode estar com oportunidades com valores abaixo do que seria o considerado justo/patrimonial para diversos ativos que compõem a carteira do Fundo, sendo oportuno adquiri-los.

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.

Proposta do Administrador: pela aprovação do item 2 da Ordem do Dia.

A contratação das empresas afiliadas da Iguatemi S.A. para a administração comercial e predial dos imóveis detidos pelo Fundo garante que, na administração desses imóveis, será observado o padrão de excelência Iguatemi, uma das maiores empresas *full service* no setor de *shopping centers* do Brasil. A Iguatemi, símbolo de solidez e dinamismo, de qualidade e consistência nos negócios, de serviços diferenciados e gestão eficiente, agrega geração de valor para o cotista na administração dos *shopping centers* detidos pelo fundo.



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”).

(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.

Para o exercício da Opção de Compra, Iguatemi S.A, ou entidade afiliada, deverá observar as condições indicadas no **Anexo II** desta convocação. As condições descritas serão refletidas na 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.

Proposta do Administrador: pela aprovação do item 3 da Ordem do Dia.

A possibilidade do exercício da Opção já encontra previsão no Regulamento do Fundo, sendo de se destacar que a inclusão dos custos de aquisição da operação no cálculo da operação garante que o preço final, no caso de eventual exercício da Opção de Compra pela Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., Consultor Imobiliário do Fundo, reflita o valor total investido pelo BBIG11 nas operações de aquisição. Os custos de aquisição são parte do valor agregado do ativo e incorporá-los ao preço final agrega valorização e retorno ao Fundo no momento de eventual desinvestimento.

Desta forma, busca-se a autorização do cotista para o possível exercício da Opção pelo consultor do Fundo, especificamente em relação ao imóvel já adquirido, Shopping Rio Sul, e aos imóveis que estão em processo de aquisição, Shopping Pátio Paulista e Shopping Pátio Higienópolis, nas condições que poderão melhor refletir o retorno do investimento realizado.



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.

Proposta do Administrador: pela aprovação do item 4 da Ordem do Dia.

Pela presente proposta, sem a necessidade de aprovação específica para cada ativo a ser adquirido pelo fundo, observada a estratégia e política de investimento da Classe Única estabelecida na Cláusula 6 do Regulamento do BBIG11, o gestor poderá contar com a capacidade de estruturação de operações de parceiros estratégicos, observados os ativos elegíveis e critérios acima estabelecidos e previstos em Regulamento. Em qualquer caso, será mantida pelo administrador a estrita observância aos seus deveres de transparência e dever de fidúcia com os cotistas.

Tal aprovação visa eficiência operacional, no que tange a janelas de oportunidades, redução de custos, otimização de processos e custos envolvidos e aumento da produtividade. As operações serão realizadas em condições de mercado, com preços e termos compatíveis com os praticados em transações semelhantes e em conformidade com o Regulamento dos Fundos.



Informações Gerais

A versão atualizada do Regulamento, contemplando as alterações mencionadas, está disponível consulta na página do FUNDO, no endereço eletrônico, <https://www.bb.com.br/bb-premium-malls>.

A Convocação e demais informativos necessários ao exercício do direito de voto estão disponíveis para consulta na página do Fundo, no endereço eletrônico <https://www.bb.com.br/bbpremiummalls>.

A matéria constante da ordem do dia 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), conforme disposto no artigo 10.5.1 do Regulamento do Fundo.

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 10.5.5 do Regulamento do Fundo.

O resultado da Assembleia Geral Extraordinária estará disponível na página do BBIG11, no endereço eletrônico <https://www.bb.com.br/bbpremiummalls> no prazo de até 8 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

