

BB Premium Malls
Fundo de
Investimento
Imobiliário de
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 54.375.187/0001-37

(Administrado pela BB Gestão de Recursos -
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB
Asset Management)

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	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 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BB Premium Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), 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 2026 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 contábeis 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 em 30 de junho de 2026 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 contábeis". Somos independentes em relação à Classe 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.272.171 mil, mensuradas 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 dessas propriedades envolve uso significativo de julgamentos e estimativas, como taxa de desconto, taxa de vacância, fluxo de caixa projetado e taxa de crescimento, que, por sua natureza, estão sujeitas a incertezas e variabilidade. Devido à relevância do saldo das propriedades 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 contábeis da Classe, 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 pelo valor justo das propriedades para investimento;
- Inspeção, dos contratos das vendas 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, quando aplicável;
- 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 contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo de propriedade para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidades da Administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com a Administração 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 Administração 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 Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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, 28 de setembro de 2026

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



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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025
(em milhares de Reais)

ATIVO		30/06/2026	% sobre o	30/06/2025	% sobre o
	Nota	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido
Circulante					
Disponibilidades		302	0,03	62	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	4(I)	25.023	2,57	58.992	5,73
Cotas de fundos de investimentos		1.059	0,11	828	0,08
Letra Financeira do Tesouro		3.839	0,39	0	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos privados de renda fixa	4(II)				
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI		-	0,00	560.767	54,51
Cotas de fundos de investimentos XPML 11		99.270	10,20	0	0,00
Valores a receber					
Fundo de Reserva		4.452	0,46	1.688	0,16
Venda Participação - Pátio Paulista		11.684	1,20	-	0,00
Venda Participação - Pátio Higienópolis		24.618	2,53	-	0,00
Outros		51	0,01	50	0,00
		40.805	4,20	1.738	0,16
Não circulante					
Valores a receber					
Venda Participação - Rio Sul		71.505	7,35	70.166	6,82
Venda Participação - Pátio Paulista		15.188	1,56	-	0,00
Venda Participação - Pátio Higienópolis		36.927	3,79	-	0,00
		123.620	12,70	70.166	6,82
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóvel para renda - Shopping Rio Sul		850.610	87,40	843.938	82,03
Custo de Aquisição - Shopping Rio Sul		21.905	2,24	0	0,00
Imóvel para renda - Shopping Pátio Paulista		253.290	26,03	133.327	12,96
Custo de Aquisição - Shopping Pátio Paulista		251	0,03	8.856	0,86
Imóvel para renda - Shopping Higienópolis		145.813	14,99	106.673	10,37
Custo de Aquisição - Shopping Higienópolis		302	0,03	15.024	1,46
		1.272.171	130,72	1.107.818	107,68
TOTAL DO ATIVO		1.566.089	160,92	1.800.371	174,99
PASSIVO					
Circulante					
Rendimentos a distribuir		1.982	0,20	7.930	0,77
Aquisição - Rio Sul		146.381	15,04	127.479	12,39
Aquisição - Pátio Paulista		78.845	8,10	0	0,00
Aquisição - Pátio Higienópolis		63.098	6,48	0	0,00
Outros		522	0,05	535	0,05
		290.828	29,87	135.944	13,21
Não Circulante					
Contas a pagar					
Aquisição - Rio Sul		13.476	1,39	140.846	13,69
Aquisição - Pátio Higienópolis		-	0,00	109.823	0,00
Aquisição - Pátio Paulista		-	0,00	137.248	13,34
Operação securitização		262.987	27,03	247.688	24,07
ITBI a pagar - Aquisição Rio Sul		25.485	2,63	-	0,00
		301.948	31,05	635.605	51,10
TOTAL DO PASSIVO		592.776	60,92	635.605	51,10
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas		991.210	101,84	991.210	96,34
Rendimentos de Cotistas		(201.413)	(20,69)	(115.178)	(11,20)
Gastos relacionados a emissão de cotas		(30.200)	(3,10)	(30.200)	(2,94)
Lucros Acumulados		213.716	21,96	182.990	17,79
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		973.313	100,00	1.028.822	99,99
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.566.089	160,92	1.800.371	151,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nome do Fundo: BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 do resultado - Classe única
Exercícios findos em 31 de junho de 2026 e 2025.
(em milhares de Reais)

	Nota	2026	2025
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Propriedade para Investimento			
Ajuste ao Valor Justo		23.835	94.377
Receitas Operações Rio sul		59.053	29.227
Receitas Operações Patios		42.688	-
Resultado de Venda de Participação		9.771	12.754
Atualização Valor a Receber		8.341	1.314
Atualização de Valor a Pagar Aquisições		(101.932)	(37.310)
Despesa Emissão CRI		-	(1.148)
		41.756	99.214
Ativos financeiros de natureza Imobiliária			
Rendas de Títulos de Renda Fixa	4(II)	3.172	50.209
Lucro com Título de Renda Fixa		-	8.617
Ajuste a valor justo		-	1.807
Ajuste a valor justo - Cotas XPML11		(3.506)	-
Distribuição de rendimentos recebidos - Cotas XPML11		2.874	-
Resultado venda de cotas - Cotas XPML11		270	-
Resultado Líquido dos Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		2.810	60.633
Cotas de Fundos			
Valorização a Preço de Mercado		301	123
Outros Ativos Financeiros			
Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas	4(I)	7.246	15.444
		7.246	15.444
Outras Receitas/Despesas			
Despesas com Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	11	(5.179)	(5.737)
Despesa com Taxa de Custódia		(153)	(216)
Despesas Impostos		(6.526)	(3.476)
Despesas de Auditoria		(58)	(50)
Despesas serviços Técnicos		(1.542)	(179)
Outras Despesas		(7.928)	(551)
		(21.386)	(10.209)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		30.727	165.205

Nome do Fundo: BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

	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	991.210	(30.172)	1.925	962.963
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	991.210	(30.200)	67.812	1.028.822
Lucro líquido do exercício			30.727	30.727
Rendimentos distribuídos / a distribuir			(86.236)	(86.236)
Saldos em 30 de Junho de 2026	991.210	(30.200)	12.303	973.313

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Nome do Fundo: BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

	2026	2025
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento Operação Shoppings - Rio Sul	50.936	29.886
Recebimento Operação Shoppings - Patios	38.446	-
Recebimento de Juros de TVM	7.246	15.444
Pagamento de Tributos	(1.630)	(3.476)
Demais Pagamentos	(15.494)	(6.215)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	79.504	35.639
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição Certificados de Recebíveis Imobiliário	-	(1.265.787)
Venda Certificados de Recebíveis Imobiliário	-	673.102
Aquisição LFT	(3.764)	-
Aquisição Cotas de Fundo	(16.200)	-
Resgate de Cotas de Fundo	30.663	300
Rendimentos Recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários	2.743	-
Recebimento de Juros/amortização - CRI	2.936	65.496
Recebimento Venda Participação Shoppings	261.445	-
Pagamento com aquisição Imóveis	(281.034)	(45.076)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(3.211)	(571.965)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Securitização de CRI	140.000	240.000
Despesas com Securitização de CRI	(3.060)	(1.148)
Pagamento CRI emitidos	(154.779)	-
Despesas de Constituição do Fundo	-	(28)
Distribuição de Rendimento de Cotista	(92.183)	(99.318)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(110.022)	139.506
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(33.729)	(396.820)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	59.054	455.874
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	25.325	59.054
Conciliação de caixa e equivalentes de caixa:		
Disponibilidades	302	62
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	25.023	58.992
Total de caixa e equivalentes de caixa - final	25.325	59.054

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 nº 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, centros comerciais em mixed use projects, 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(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 da Classe Única, 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 na Classe Única não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos da Classe Única, 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 contábeis

As demonstrações contábeis 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 contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe Única. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe Única em 28 de setembro de 2026.

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 pela Classe Única para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas nos totais de R\$ 302 e R\$ 25.023, 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 pela Classe Única. 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(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 pela Administradora do fundo investido.

Títulos públicos federais - Os títulos públicos federais que compõem a carteira da Classe Única são registrados pelo custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

(ii) Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Negociados na B3 S.A. – As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário são atualizadas, com base no valor da cota de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Rendas de Aplicações em Fundos de Investimento Imobiliário”, pelo seu valor líquido.

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 da Classe Única, 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.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(c) Demonstrativo do valor justo

A Classe Única 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.

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 da Classe Única está divulgada na Nota 4.

(d) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe Única 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 da Classe Única, 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 contábeis.

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.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(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.

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 da Classe Única. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício 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 da Classe Única, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

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,

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

reconhecido no resultado na rubrica “Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas”.

Em 30 de junho de 2026 e 2025 as operações compromissadas estão representadas por:

Operações Compromissadas	Valor	Vencimento
	2026	
Letra Financeira do Tesouro	25.023	01/07/2026

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

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 investimento está apresentada nas rubricas “Valorização a Preço de Mercado”.

30 de junho de 2026

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Cotas de fundo de investimento	1.059	-	-	1.059
	1.059	-	-	1.059

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

A tabela abaixo apresenta o ativo da Classe Única mensurado pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

30 de junho de 2026

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	1.059	-

30 de junho de 2025

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

Letra Financeira do Tesouro – são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

30 de junho de 2026

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Letra Financeira do Tesouro	3.839	-	3.839	-
	3.839	-	3.839	-

A tabela abaixo apresenta o ativo da Classe Única mensurado pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

30 de junho de 2026

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Letra Financeira do Tesouro	3.839	-	-

O fundo não possuía saldo em Letra Financeira do Tesouro em 30 de junho 2025.

(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.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

	2026
Movimentações Certificados de Recebíveis Imobiliários	Valor
Saldo Inicial	560.767
Ajuste a valor justo	0
Aquisição de CRI	0
Amort./Juros/Correção/Apropriação	789
Retirada	(240.878)
Venda de CRI	(320.678)
Total	0.000

	2025
Movimentações Certificados de Recebíveis Imobiliários	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

Cotas de fundos de investimento imobiliário: Nível 1

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizadas, ao valor justo diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Ajuste a valor justo - Cotas XPML11”, pelo seu valor líquido.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	2026
Movimentações cotas de fundo imobiliário	Valor
Saldo Inicial	0.000
Ajuste a valor justo	(3.506)
Aquisição de cotas de FII	116.907
Lucro com Cotas de FII	269
Venda de cotas de FII	(14.400)
Total	99.270

Em 30 de junho de 2026, as cotas de fundos de investimento imobiliário, estão compostas conforme quadro abaixo.

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Código
30/06/2026	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	950.227	64.308.055	1,48%	99.270	não	(a1)

(a1) XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso a Classe adquira Imóveis, esse investimento visará a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O fundo tem exercício social no mês de junho. Na data base referente ao exercício de junho de 2025, emitido em 20 de outubro de 2025, o fundo foi auditado pela PriceWaterHouseCoopers e apresentou o seguinte parecer sem ressalva “demonstrações financeiras apresentavam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, 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.”

A Classe não possuía investimentos em Fundos Imobiliários em 30 de junho de 2025.

5 Propriedades para investimentos

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

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

30 de junho de 2026

Descrição	Valor de mercado	Vencimento (em dias)		
		Até 365	Acima de 365	Sem vencimento
Propriedades para Investimento	1.272.171	-	-	1.272.171
	<u>1.272.171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.272.171</u>

A tabela abaixo apresenta o ativo da Classe Única mensurado pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

30 de junho de 2026

	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Saldo em 30/06/2025			1.107.818
Shopping Rio Sul			872.515
Pátio Paulista			253.541
Pátio Higienópolis			146.115
Saldo em 30/06/2026	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.272.171</u>

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>

A tabela abaixo apresenta o ativo da Classe Única 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>

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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: 51.988 m²

Estágio: 308 lojas, sendo 94,90% ocupadas e 5,10% desocupadas.

Valor Contábil: R\$ 872.515

Imóvel: Shopping Pátio Paulista

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

Participação: Indireta 9,52%

Área ABL: 38.181 m²

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

Valor Contábil: R\$ 253.541

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis

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

Participação: Indireta 5,65%

Área ABL: 34.107 m²

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

Valor Contábil: R\$ 146.115

b. Métodos para determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2026, o valor do Investimento no Shopping Rio Sul está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 872.515. 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),

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 22 de junho de 2026. Na data-base de 30 de junho de 2026, o montante a pagar referente à aquisição da participação no Shopping Rio Sul era de R\$ 159.857 mil (2025: R\$ 140.846 mil) a ser liquidado em duas parcelas: uma com vencimento em setembro de 2026, corrigida por 100% do CDI, e a última com vencimento em setembro de 2030, corrigida pelo IPCA.

Em 30 de junho de 2026, o valor do Investimento no Shopping Pátio Paulista está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 253.541. 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 22 de junho de 2026. Na data-base de 30 de junho de 2026, o montante a pagar referente à aquisição da participação no Shopping Pátio Paulista era de R\$ 78.846 mil (2025: R\$ 137.248 mil) a ser liquidado em uma parcela com vencimento em 04/2027 sendo corrigida por 100% do Certificados de Depósitos Interbancários – CDI.

Em 30 de junho de 2026, o valor do Investimento no Shopping Pátio Higienópolis está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 146.115. 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 22 de junho de 2026. Na data-base de 30 de junho de 2026, o montante a pagar referente à aquisição da participação no Shopping Pátio Higienópolis era de R\$ 63.098 mil (2025: R\$ 109.823 mil) a ser liquidado em uma parcela com vencimento em 04/2027 sendo corrigida por 100% do Certificados de Depósitos Interbancários – CDI.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi apurado o montante de juros no total de R\$ 101.932 por conta das aquisições realizadas das propriedades para Investimento e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Classe Única, sendo R\$ 58.667 e R\$ 43.265 para os projetos Rio Sul e Pátios respectivamente.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

c. Movimentação contábil dos imóveis para renda

Imóvel: Shopping Rio Sul

Saldo em 30 de junho de 2025	843.938
(+) Custo de Aquisição – Shopping Rio Sul	21.905
(+) Gastos com Aquisição – Shopping Rio Sul	0.00
(-) Venda Participação – Shopping Rio Sul	0.00
(+/-) Ajuste a valor justo – Shopping Rio Sul	6.672
Saldo em 30 de junho de 2026	872.515

Imóvel: Shopping Pátio Paulista

Saldo em 30 de junho de 2025	142.183
(+) Custo de Aquisição – Shopping Pátio Paulista	19.707
(+) Gastos com Aquisição – Shopping Pátio Paulista	302.666
(-) Venda Participação – Shopping Pátio Paulista	(226.909)
(+) Lucro com a venda - Shopping Pátio Paulista	1.275
(+/-) Ajuste a valor justo – Shopping Pátio Paulista	14.619
Saldo em 30 de junho de 2026	253.541

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis

Saldo em 30 de junho de 2025	121.697
(+) Custo de Aquisição – Shopping Pátio Higienópolis	15.870
(+) Gastos com Aquisição – Shopping Pátio Higienópolis	234.220
(-) Venda Participação – Shopping Pátio Higienópolis	(236.712)
(+) Lucro com a venda - Shopping Pátio Higienópolis	8.496
(+/-) Ajuste a valor justo – Shopping Pátio Higienópolis	2.544
Saldo em 30 de junho de 2026	146.115

6 Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pela Classe Única 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 da Classe Única, 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 da Classe Única 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 da Classe Única.

Risco de Vacância

Risco de vacância corresponde ao risco de o imóvel encontrar-se desocupado por um período de tempo, impactando negativamente a rentabilidade da Classe Única 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 da Classe Única, ou refletir um problema mais estrutural, como mudança do polo corporativo da cidade ou desvalorização do

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

bairro por aumento de criminalidade, surgimento de favela, desastres naturais, problemas urbanísticos, dentre outros.

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe Única não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8 Rentabilidade da Classe Única

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

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade da Classe Única (%)
30/06/2026	977.783	9,819443	(5,39)
30/06/2025	959.443	10,379454	6,84

A rentabilidade das cotas desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos foi 2,99% no exercício (2025: 15,25%).

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, a Classe Única 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 pela Classe Única, 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.

Os rendimentos distribuídos pela Classe Única, no exercício findo em 30 de junho de 2026, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	632.914
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(602.188)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	30.726

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(531.198)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	586.694
(+) 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	86.222
Rendimentos distribuídos no exercício (1)	86.235
Rendimentos pagos no exercício	(84.253)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (2)	(1.982)
Percentual distribuído	100%

(1) A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2026.

(2) A parcela de R\$ 1.982 liquidada em 15 de julho de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2026.

Os rendimentos distribuídos pela Classe Única, no exercício findo em 30 de junho de 2025, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	372.985
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(207.780)
(=) Lucro contábil apurado no exercício 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 exercício	(91.388)
Rendimentos do exercício 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 contábeis do exercício 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

10 Obrigação por securitização

Em 02 de abril de 2025, a Classe Única 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 3.648 dias contados da data da emissão dos CRI. Em 30 de junho de 2026 o saldo a pagar era de R\$ 262.987 (2025: R\$ 247.688). 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 em 30 de junho de 2026 era de R\$ 4.452 (2025: R\$ 1.688).

Em 17 de setembro de 2025, a Classe Única realizou a operação de securitização referente ao CRI.504.CIA.1 (ISIN BRRBRACRIXJ3). Nesta operação, através do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11 de setembro de 2025, foi cedido o fluxo de aluguéis dos Contratos de Locação dos Shoppings Pátio Paulista e Pátio Higienópolis pelo prazo 3.660 dias contados da data da emissão dos CRI. Os CRIs foram resgatados na sua totalidade pelo montante de R\$ 146.001, a Emissora realizou o Resgate Antecipado dos CRI em 07 de maio de 2026, nos termos da Cláusula 5.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma que os CRI, após o referido Resgate Antecipado, foram cancelados e deixam de ser negociados no mercado.

11 Patrimônio Líquido

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

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

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe Única, 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 2026.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Não é permitido o resgate das Cotas.

12 Prestadores de serviços

Administração: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM 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.

13 Remuneração da Administradora

Conforme Regulamento, a Administradora recebe pelos serviços de administração, gestão, escrituração, controladoria, liquidação e custódia da Classe Única, 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\$ 5.179 (2025: R\$ 5.737) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Outras Receitas/Despesas – Despesas com Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração”.

14 Taxa de Custódia

A despesa com taxa de custódia no montante de R\$ 153 (2025: R\$ 216) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Outras Receitas/Despesas – Despesa com Taxa de Custódia”.

15 Taxa de Performance

Não haverá taxa de performance.

16 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas à Classe Única inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio da Classe Única, 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.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 a Classe Única:

(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 exercício: as demonstrações contábeis; 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 2026 foram os seguintes:

Data	Preço fechamento
30.06.2026	6.34
29.05.2026	6.85
30.04.2026	6.99
31.03.2026	7.06
27.02.2026	7.48
30.01.2026	7.62
30.12.2025	7.27
28.11.2025	7.01
31.10.2025	6.99
30.09.2025	7.07
29.08.2025	6.98
31.07.2025	7.02
30.06.2025	7.39
30.05.2025	7.40
30.04.2025	7.11

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

18 Encargos Debitados

Taxa e encargos sobre o patrimônio líquido médio

Exercício findo em 30 de junho de 2026: Patrimônio líquido médio: R\$ 977.783

Encargos	Valor	%
Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	5.179	0,53
Taxa de Custódia	153	0,02
Impostos	6.526	0,67
Serviços Técnicos	1.600	0,16
Outras Despesas	7.928	0,81
Total	21.386	2,19

Exercício findo em 30 de junho de 2025: Patrimônio líquido médio: R\$ 959.443

Encargos	Valor	%
Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	5.737	0,60
Taxa de Custódia	216	0,02
Impostos	3.476	0,36
Serviços Técnicos	229	0,02
Outras Despesas	551	0,06
Total	10.209	1,06

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

19 Tributação

Os rendimentos distribuídos pela Classe Única 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 da Classe Única, 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 pela Classe Única na hipótese de, cumulativamente: (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) a Classe Única 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 da Classe Única ou ser titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pela Classe Única no exercício.

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.

20 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.

21 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 exercício, 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

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

22 Demandas judiciais

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

23 Operações com partes relacionadas

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

Conforme fato relevante divulgado em 09 de abril de 2026, o Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., na qualidade de consultora imobiliária, realizou a compra de 3% da participação detida pelo fundo pelo montante total R\$ 75.636.363,64 (setenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos) (“Preço de Aquisição Iguatemi”), a serem pagos da seguinte forma : (i) R\$ 52.945.454,55 (cinquenta e dois milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) pagos à vista, na data de fechamento da Transação, 08 de abril de 2026 (“Data de Fechamento”) em moeda corrente nacional;(ii) R\$ 11.345.454,55 (onze milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) a serem pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional; e (iii) R\$ 11.345.454,55 (onze milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), #interna www.bbasset.com.br a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional. Os valores das parcelas (b) e (c) acima serão corrigidos pela variação da taxa média diária para um dia dos Depósitos Interfinanceiros - DI, extra grupo, calculada e divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a partir da Data de Fechamento (inclusive) até o dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela.

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única possuía um saldo em conta corrente, no montante de R\$ 302, com o Banco do Brasil S.A. e o montante de R\$ 1.059 aplicado em fundo da mesma Administradora. O Resultado gerado por cotas de fundos de investimento da mesma Administradora, foi no montante de R\$ 301. 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 da Classe Única	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
07/2025	1,000000	0,053400	0,99949103
08/2025	1,000000	0,049528	0,99949103
09/2025	1,000000	0,057478	0,99949103
10/2025	1,000000	0,048065	0,99949103
11/2025	1,000000	0,046677	0,99949103

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS DOADAS			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário da Classe Única	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
12/2025	1,000000	0,050314	0,99949103
01/2026	1,000000	0,053095	0,99949103
02/2026	1,000000	0,050847	0,99949103
03/2026	1,000000	0,060985	0,99949352
04/2026	1,000000	0,114163	0,99949826
05/2026	1,000000	0,031266	0,99950318
06/2026	1,000000	0,028749	0,99949715

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única possuía um saldo de operações compromissadas doadas com o Banco do Brasil S.A., no montante de R\$ 25.023. No exercício, foram efetuadas aplicações no montante total de R\$ 13.198.129, que geraram um ganho de R\$ 5.591.

OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS			
Mês/ano	Operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações com títulos públicos federais	Volume médio diário/ patrimônio médio diário da Classe	(Preço praticado/ preço médio do dia*) ponderado pelo volume
04/2026	1,000000	0,000199	1,00001402

No exercício, foram efetuadas compras de títulos públicos federais no montante de R\$ 3.764, com a BB Gestão de Recursos DTVM S.A.

24 Informações Adicionais

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única tem um valor a receber no montante de R\$ 71.505, referente a recompra de participação indireta 2,73% no Shopping Rio Sul, conforme acordo de Investimento e Outras Avenças de 10 de junho de 2024.

Em 14 de agosto de 2025, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado que o ativo da Classe Única – Shopping RioSul (“Ativo”) foi reavaliado com data-base de 30.06.2025. 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 da Classe Única em 30.06.2025. Em virtude da reavaliação acima citada, a cota patrimonial da Classe Única, em 30.06.2025, passou de R\$9,427318038 para R\$10,379454512 e as respectivas cotas da Classe Única foram reprocessadas desde essa data-base.

Em 10 de dezembro de 2025, a Administradora através de Fato Relevante comunicou aos cotistas da Classe Única e ao mercado em geral que assinou Memorando de Entendimento (“MOU”) para venda de ativo (“Transação”) ao XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 (“XP Malls”), no qual a participação a ser alienada pelo BBIG • 9,00% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, localizado em São Paulo/SP. O valor total da transação é de R\$ 236.712.328,77 (duzentos e

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

trinta e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo: (i) Parcela de R\$ 177.534.246,58 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos), na data fechamento, sendo que: (i) o XP Malls pagará, em moeda corrente nacional, no mínimo, R\$ 41.424.657,53 (quarenta e um milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três centavos); e (ii) o saldo remanescente será quitado por meio da compensação de créditos mediante subscrição, na data de fechamento, de cotas de futura emissão do XP Malls pelo BBIG11 (“Parcela à Vista”); (ii) Parcela de R\$ 23.671.232,88 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos) paga em moeda corrente nacional em 12 meses a contar do vencimento da Parcela à Vista, corrigida pela variação do CDI, desde a data de vencimento da Parcela à Vista até o efetivo pagamento; e (iii) Parcela de R\$ 35.506.849,31 (trinta e cinco milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos) paga em moeda corrente nacional em 24 meses a contar do vencimento da Parcela à Vista, corrigida pela variação do CDI, desde a data de vencimento da Parcela à Vista até o efetivo pagamento. A conclusão da Transação está sujeita a celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica, conclusão do processo de due diligence, entre outras condições precedentes usuais em transações dessa natureza.

Em 12 de fevereiro de 2026, a Administradora através de Fato Relevante comunicou aos cotistas da Classe Única e ao mercado em geral que assinou, em 11 de fevereiro de 2026, Memorando de Entendimento (“MOU”) para alienação do ativo abaixo indicado de titularidade do BBIG (“Transação”) à Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Iguatemi”) e ao Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 59.090.726/0001 05 (“SPP FII”). Participação a ser alienada pelo BBIG: • 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Paulista, localizado em São Paulo/SP, sendo 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) para a Iguatemi (“Aquisição Iguatemi”) e 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) para o SPP FII (“Aquisição SPP FII”). O valor total da transação é de R\$ 226.909.090,92 (duzentos e vinte e seis milhões, novecentos e nove mil, noventa reais e noventa e dois centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo: (i) Aquisição Iguatemi: o preço da Aquisição Iguatemi corresponderá ao valor total certo e ajustado de R\$ 113.454.545,46 (cento e treze milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) (“Preço de Aquisição Iguatemi”), a serem pagos, da seguinte forma: a. R\$ 79.418.181,82 (setenta e nove milhões quatrocentos e dezoito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos), equivalentes a 70% (setenta por cento) do Preço de Aquisição Iguatemi, a serem pagos à vista, na data de fechamento da Transação, prevista para ocorrer até 08 de abril de 2026 (“Data de Fechamento”) em moeda corrente nacional; b. R\$ 17.018.181,82 (dezesete milhões dezoito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos), equivalentes a 15% (quinze por cento) do Preço de Aquisição Iguatemi, a serem pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional; e c. R\$ 17.018.181,82 (dezesete milhões dezoito mil cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos), equivalentes a 15% (quinze por cento) do Preço de Aquisição Iguatemi, a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional. Os valores das parcelas (b) e (c) acima deverão ser corrigidos pela variação da taxa média diária para um dia dos Depósitos Interfinanceiros - DI, extra grupo, calculada e divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a partir da Data de Fechamento (inclusive) até o dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela. (ii) Aquisição SPP FII: o preço da Aquisição SPP FII corresponderá ao total certo, fixo e ajustado de R\$ 113.454.545,46 (cento e treze milhões quatrocentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), a serem pagos à vista, na Data de Fechamento, em moeda corrente nacional. A conclusão da Transação está sujeita à celebração dos documentos definitivos, entre outras condições precedentes usuais em transações dessa natureza. Adicionalmente, a Aquisição

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Iguatemi dependerá de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo BBIG11, nos termos do item 10.7 do Regulamento da Classe Única, a qual será convocada pela Administradora da Classe Única nesta data.

Em 13 de março de 2026, a Administradora através de Fato Relevante comunicou aos cotistas da Classe Única e ao mercado em geral que: (1) Concluiu, na presente data, a alienação de participação de 9,00% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Transação”) para o XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário – FII, , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00 (“XP Malls”); (2) As condições precedentes da Transação previstas no memorando de entendimentos assinado com o XP Malls, objeto do Fato Relevante divulgado em 10 de dezembro de 2025, foram satisfeitas, incluindo a aprovação da Transação pelo CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica e conclusão do processo de due diligence;(3) Conforme divulgado no Fato Relevante divulgado em 10 de dezembro de 2025, o valor total da Transação é de R\$ 236.712.328,77 (duzentos e trinta e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), sendo pago pelo XP Malls da seguinte forma: (i) Parcela de R\$ 177.534.246,58 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos), em 13 de março de 2026, sendo que: (a) o XP Malls pagará, em moeda corrente nacional, R\$ 60.626.850,80 (sessenta milhões, seiscentos e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta centavos); e (b) o saldo remanescente será quitado por meio da compensação de créditos mediante subscrição de cotas no âmbito da oferta pública de cotas de emissão do XP Malls (“Parcela à Vista”);(ii) Parcela de R\$ 23.671.232,88 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos) paga em moeda corrente nacional, em 12 meses a contar do vencimento da Parcela à Vista, corrigida pela variação do CDI, desde a data de vencimento da Parcela à Vista até o efetivo pagamento; e (iii) Parcela de R\$ 35.506.849,31 (trinta e cinco milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos) paga em moeda corrente nacional, em 24 meses a contar do vencimento da Parcela à Vista, corrigida pela variação do CDI, desde a data de vencimento da Parcela à Vista até o efetivo pagamento, contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra.

Em 09 de abril de 2026, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 12 de fevereiro de 2026 (“Fato Relevante – fevereiro de 2026”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:(i) Conforme divulgado no Fato Relevante – Fevereiro de 2026, em 11 de fevereiro de 2026, a Classe Única, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (“Iguatemi”) e o Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“SPP FII”), celebraram Memorando de Entendimentos (“MOU”), para formalizar a intenção da Iguatemi, diretamente ou por afiliada, e do SPP FII de adquirirem, e da Classe Única de alienar, a participação total de 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Paulista (“Transação”), sendo 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) destinados à Iguatemi (“Aquisição Iguatemi”) e 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) ao SPP FII (“Aquisição SPP FII”); (ii) a Classe Única ofertou o direito de preferência aos demais coproprietários do Shopping Pátio Paulista, ocasião em que a Fundação dos Economistas Federais – FUNCEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.436.923/0001-90 (“Funcef”), manifestou interesse em exercer parcialmente referido direito; (iii) a Classe Única, Iguatemi e SPP FII, bem como os demais coproprietários do Shopping Pátio Paulista, aceitaram o ingresso da Funcef na operação para aquisição de 3% (três por cento) do Shopping Pátio Paulista (“Aquisição Funcef”), permanecendo, ao final, 3% (três por cento) para a Iguatemi e 3% (três por cento) para o SPP FII; (iv) A Aquisição Iguatemi foi prévia e especificamente aprovada em Assembleia de Cotistas, realizada por meio de procedimento de Consulta Formal, encerrado em 27 de março de 2026; (v) A Iguatemi procedeu à aquisição por meio da CSC 41 PARTICIPAÇÕES LTDA. (“CSC 41”), empresa a ela afiliada, os direitos e obrigações contidos no MOU, conforme expressamente

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

autorizado pelo referido instrumento; (vi). Em 8 de abril de 2026, a Classe Única concluiu a Transação, formalizando a alienação de sua participação da seguinte forma: a. 3% (três por cento) à CSC 41, empresa afiliada à Iguatemi, mediante a assinatura de Compromisso de Venda e Compra; b. 3% (três por cento) ao SPP FII, mediante a assinatura de Compromisso de Venda e Compra e de Escritura Definitiva; c. 3% (três por cento) à Funcef, mediante a assinatura de Escritura Definitiva. (vii) Conforme divulgado no Fato Relevante – Fevereiro 2026, o valor total da Transação é de R\$ 226.909.090,92 (duzentos e vinte e seis milhões, novecentos e nove mil, noventa reais e noventa e dois centavos), a ser pago da seguinte forma: (i) Aquisição Iguatemi: R\$ 75.636.363,64 (setenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos) (“Preço de Aquisição Iguatemi”), a serem pagos da seguinte forma: a. R\$ 52.945.454,55 (cinquenta e dois milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) pagos à vista, na data de fechamento da Transação, 08 de abril de 2026 (“Data de Fechamento”) em moeda corrente nacional; b. R\$ 11.345.454,55 (onze milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) a serem pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional; e c. R\$ 11.345.454,55 (onze milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento, em moeda corrente nacional. Os valores das parcelas (b) e (c) acima serão corrigidos pela variação da taxa média diária para um dia dos Depósitos Interfinanceiros - DI, extra grupo, calculada e divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a partir da Data de Fechamento (inclusive) até o dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela. (ii) Aquisição SPP FII: R\$ 75.636.363,64 (setenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos), pagos à vista, na Data de Fechamento, em moeda corrente nacional. (iii) Aquisição Funcef: R\$ 75.636.363,64 (setenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos), pagos à vista, na Data de Fechamento, em moeda corrente nacional.

Em 02 de julho de 2026, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado em geral que os imóveis da Classe Única foram reavaliados a mercado (valor justo) com data-base de 31 de maio de 2026. A reavaliação dos ativos resultou em um impacto positivo de R\$ 23.834.753,30 nos valores dos imóveis, equivalente à variação de aproximadamente 1,91% em relação à 29.06.2026.

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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

25 Eventos subsequentes

Em 09 de abril de 2026, a Administradora através de Fato Relevante comunicou ao mercado em geral, que Referente à Consulta Formal convocada em 21.08.2026 foi Aprovada por 66,79% (sessenta e seis inteiros e setenta e nove centésimos por cento) dos votos válidos recebidos 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. Os efeitos tiveram início em 08 de setembro de 2026, data em que ocorreu a deliberação.

Daniel Almeida Bogado Leite
Diretor Executivo

Ana Paula Arruda
Contadora
CRC RJ 079405-O-7