

COMUNICADO AO MERCADO

São Paulo -SP, 03 de janeiro de 2022.

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98 (“BV Asset” ou “Administradora”), vem, na qualidade de administradora do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.410.722/0001-29 (“FII BB Progressivo II” ou “Fundo”), prestar esclarecimentos, em atenção às manifestações recebidas de cotistas do Fundo, a respeito do quanto foi informado ao mercado no Aviso de Fato Relevante de 30.8.2021.

1. Na oportunidade, a Administradora divulgou que, do total de 64 imóveis detidos pelo Fundo, havia celebrado, com o locatário Banco do Brasil S.A. (“Banco do Brasil”), a renovação dos contratos de locação de 58 imóveis, por mais cinco anos, contados de 22.11.2022.
2. A BV Asset lamenta a insatisfação de alguns cotistas com o anúncio dessas renovações, as quais, contudo, foram essenciais para a preservação de um fluxo de caixa duradouro, robusto e de alta qualidade de crédito em favor do Fundo. Como já divulgado, a extensão por mais cinco anos dos contratos de locação, que se encerrariam em 22.11.2022, proporcionará ao Fundo o direito a uma receita potencial de R\$ 738 milhões entre novembro de 2022 e novembro de 2027, devidamente corrigida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IBGE (“IPCA”).
3. Especialmente na atual conjuntura do mercado imobiliário, que vem sendo afetado pelas dificuldades econômicas e políticas atravessadas pelo País, a Administradora entende que o resultado alcançado se mostra positivo para os seus cotistas, por lhes proporcionar segurança com relação às perspectivas de rentabilidade do Fundo no médio e longo prazo.

4. A decisão de celebrar as renovações naquele momento, em vez de aguardar o próximo ano, quando se encerrariam os contratos de locação, foi fruto de cuidadosa reflexão. A Administradora concluiu que essa era a melhor estratégia a ser seguida em benefício dos cotistas, pois se mostrava importante evitar que as negociações fossem realizadas ao longo de 2022, em um cenário para o qual se preveem importantes incertezas políticas e econômicas. Além disso, caso as negociações com o Banco do Brasil se revelassem infrutíferas, ainda haveria tempo hábil para o reposicionamento e a locação dos imóveis, sem interrupção do fluxo de caixa do Fundo.

5. Convém destacar que as renovações não configuram “quebras contratuais ilegais”. Conforme esclarecido no fato relevante de 30.8.2021, os contratos de locação foram *renegociados* de comum acordo pelas partes, mediante a celebração de aditivos contratuais e de novos instrumentos. E como ocorre usualmente em negociações bilaterais, cada parte procurou as condições contratuais que lhe eram mais vantajosas, consentindo com as exigências da outra parte na medida necessária à obtenção do melhor resultado possível.

6. Em cumprimento aos seus deveres fiduciários, e de maneira a embasar a sua posição negocial, a BV Asset contratou a empresa de consultoria imobiliária independente CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. (“CBRE”), líder global em serviços imobiliários, com ampla experiência no mercado imobiliário brasileiro. Anunciada ao mercado por meio do Comunicado de 12.1.2021, a contratação, como de praxe, observou as políticas internas da BV Asset, bem como as condições de mercado.

7. A CBRE conduziu um trabalho estratégico de avaliação do potencial de aproveitamento dos imóveis, que auxiliou a equipe de gestão do Fundo nas tratativas com o Banco do Brasil. As conclusões alcançadas nesse trabalho permitiram constatar que a renovação dos contratos de locação, nos termos alcançados nas negociações, representava um resultado favorável para o Fundo. Tal resultado favorável também foi constatado pela análise das últimas reavaliações anuais dos imóveis detidos pelo Fundo, realizada pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. em 2020 e 2021.

8. Foi assim que, após detida análise das diferentes alternativas negociais disponíveis, a Administradora consentiu com o desconto, por entender que, mesmo com essa contrapartida, a renovação dos contratos de locação, nos termos pactuados, se

mostrava benéfica para os interesses dos cotistas, especialmente para aqueles alinhados a uma visão de mais longo prazo do Fundo. Embora o desconto represente um decréscimo de receita no curto prazo, a renovação, com todas as proteções asseguradas contratualmente, elimina importantes incertezas com relação às perspectivas financeiras do Fundo, proporcionando aos cotistas uma fonte segura e estável de rendimento.

9. Quanto à alegação de conflito de interesses suscitada por alguns cotistas, cumpre destacar que a Administradora sempre zelou pela mais ampla divulgação de informações sobre as características do FII BB Progressivo II, inclusive a respeito da relação societária mantida com o Banco do Brasil, locatário dos imóveis detidos pelo Fundo. Assim, os cotistas sempre estiveram cientes de que a Administradora poderia negociar a renovação dos contratos de locação com o Banco do Brasil.

10. Cumpre ressaltar que o Banco do Brasil não tem a prerrogativa de indicar qualquer membro da diretoria do Banco Votorantim S.A., controlador da BV Asset, nem se encontra em condição de exercer influência sobre as atividades de gestão de recursos de terceiros. A BV Asset segue todos os procedimentos de segregação de atividades previstos na Resolução CVM n. 21, de 2021, bem como adota medidas internas de governança, que asseguram a sua independência na administração do FII BB Progressivo II, afastando, assim, qualquer ingerência por parte de terceiros.

11. No mais, cabem alguns esclarecimentos finais:

- (i) Todas as informações atinentes à renovação dos contratos de locação foram correta e tempestivamente prestadas ao mercado;
- (ii) Não há indícios de vazamento de informações privilegiadas sobre a renovação dos contratos; e
- (iii) A tabela constante da página 3 do Relatório do Gestor de agosto de 2021 não indica que as receitas contratadas do Fundo cairiam para zero em novembro de 2022 – diferentemente disso, a tabela apresenta uma simulação da geração de caixa adicional para o Fundo no cenário de ausência de locatário no período de novembro de 2022 a novembro de 2027.



12. Enfim, por todo o exposto, a BV Asset confia de que não restam mais dúvidas quanto à regularidade do processo de negociação das renovações dos contratos de locação, o qual, como esclarecido, foi conduzido de forma diligente e independente, no estrito cumprimento de seus deveres fiduciários, de maneira a proporcionar, dentre as alternativas negociais disponíveis, o melhor resultado possível para os cotistas do FII BB Progressivo II.

13. Sendo o que cumpria para o momento, a BV Asset se mantém à disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que ainda se façam necessários.

Atenciosamente,

BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.