



# PROPOSTAS DE VENDA

FII BB PROGRESSIVO

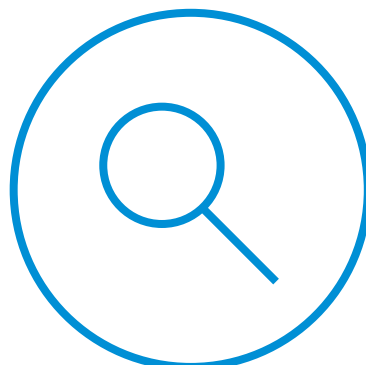


# Conteúdo da Apresentação



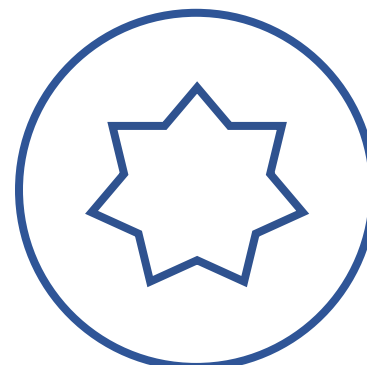
1

Análise do Fundo  
Seção 1



2

Resumo do Processo de  
Venda dos Ativos  
Seção 2



3

Propostas  
Seção 3



4

Proposta da  
Administradora  
Seção 4

# Análise do Fundo



## Seção 1



# FII BB PROGRESSIVO

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

**Perfil:** Lajes Corporativas

**Imóveis:** 02

**Localização e Área Construída:**

- CARJ, RJ: 74.537m<sup>2</sup>, sendo 35.500m<sup>2</sup> de terreno;
- SEDE 1 - DF: 46.135m<sup>2</sup>.

**Valor Patrimonial (data-base Out/2023):** R\$ 279.231.888,97 (R\$ 2.147,94/cota).

- CARJ, RJ\*: R\$ 101.611.537,00, correspondendo R\$ 1.363,24/m<sup>2</sup>;
- SEDE 1, DF\*: R\$ 160.235.000,00, correspondendo R\$ 3.473,18/m<sup>2</sup>.

**Valor Mercado Secundário<sup>1</sup>:** R\$ 109.200.000,00 (R\$ 840/cota).

<sup>1</sup> Fechamento da cota no dia 27/11/2023;

\*Valor do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2022.

Para maiores informações, acesse:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=539532&cvm=true>

# FII BB PROGRESSIVO

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL CARJ

- **Localização:** Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí Rio de Janeiro/RJ
- **Informações conforme Draft da Minuta de Laudo de Avaliação 2023\*:**
  - **Valor do Laudo de Avaliação:** R\$ 87.541.000,00
  - **Área de terreno** (tabela abaixo): R\$ 50.258.770,00 | R\$ 59.128.090,00 | R\$ 67.997.410,00

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 1.415,74	R\$ 1.665,58	R\$ 1.915,42

- **Zona de Uso:** ZRM 1-Zona Residencial Multifamiliar
- **Padrão Econômico da Zona de Uso:** Médio-Baixo
- **Liquidez do Imóvel:**
  - Para Locação: n/a
  - Para Venda: Baixa
- **Análise do imóvel e de mercado (SWOT):**
  - Pontos Fortes: Bom acesso – imóvel com 4 frentes;
  - Oportunidades: Terreno para incorporação;
  - Pontos Fracos: Configuração do imóvel diferente da demanda da região;
  - Ameaças: Revenda difícil e limitada a poucos investidores.

\* Valores estimados do Draft da Minuta do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2023.

# FII BB PROGRESSIVO

## PROCESSOS JUDICIAIS NO IMÓVEL CARJ

### . Ação Renovatória (0159226-38.2020.8.19.0001)

Autor: Banco do Brasil // Réu: FII BB

Objetivo: Renovar o contrato de locação e renegociar o valor de aluguel em 2020.

Status: Foi proferida sentença homologando a renúncia do Banco do Brasil ao direito sobre o qual se funda a ação renovatória, após o que o processo foi extinto sem julgamento do mérito. As partes apresentaram embargos de declaração, que foram acolhidos em parte para julgar o processo extinto com análise do mérito. Dessa forma, o valor estimado da Ação Renovatória deve ser executado através de uma ação de execução autônoma, implicando em mais honorários advocatícios.

Valor estimado nominal da Ação Renovatória: R\$ 14.6MM.

### . Ação de Consignação de Chaves (0845805-32.2023.8.19.0001)

Autor: Banco do Brasil // Réu: FII BB

Objetivo: Devolução das chaves do Imóvel em Abril/2023 no judiciário. Dessa forma, solicita o encerramento do contrato de locação e a cessação do pagamento dos aluguéis do imóvel posteriormente.

Status: Foi proferido acórdão informando o desprovimento do agravo de instrumento nº 0043172- 84.2023.8.19.0000 (interposto pelo Banco do Brasil para questionar a decisão que deferiu a tutela de urgência autorizando a consignação das chaves, mas não extinguiu o contrato de locação). Os autos principais aguardam o julgamento de segunda instância para seguir.

### . Ação de Execução de Título Extrajudicial (0884530-90.2023.8.19.0001) – distribuída por dependência da Ação de Consignação de Chaves acima.

Autor: FII BB // Réu: Banco do Brasil

Objetivo: Cobrar o aluguel mensal devido a partir de Maio/2023.

Status: Aguardando julgamento dos embargos à execução, para posterior decisão acerca do desbloqueio ou levantamento da quantia bloqueada. Importante destacar que, por enquanto, foi indeferido o levantamento dos R\$ 12MM objeto da penhora na conta do Banco do Brasil.

Valor estimado nominal: R\$ 22MM, considerando os R\$ 12M já penhorados referentes aos alugueis mensais entre Maio/2023 – Julho/2023.

**No presente momento o Fundo é credor em R\$ 36.6MM sem garantia de êxito em nenhuma das ações judiciais supracitadas e com risco de pagamento de sucumbência.**

Para maiores informações, acesse: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=556951&cvm=true>

# FII BB PROGRESSIVO

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL SEDE 1

- **Localização:** Setor Bancário Eixo Sul, Quadra 4. Brasília / DF.
- Valor alto de investimento (obras) para torná-lo atrativo na comercialização.
- Informações conforme Draft da Minuta de Laudo de Avaliação 2023\*:
  - **Valor do Laudo de Avaliação:** R\$ 161.695.000,00;
  - **Zona de Uso:** Zona Urbana do Conjunto Tombado - AP10 - TP10/ UP5
  - **Padrão Econômico da Zona de Uso:** Médio
  - **Liquidez do Imóvel:**
    - Para Locação: n/a
    - Para Venda: Médio-Baixa
  - **Análise do imóvel e mercado (SWOT):**
    - Pontos Fortes: Boa Localização e acesso;
    - Pontos Fracos: Imóvel necessita reparos e alto investimento;
    - Ameaças: Imóvel com vacância de 73%, sendo que o atual e único contrato de locação vence em Jan/2025; Revenda difícil e limitada a poucos investidores.

\* Valores estimados do Draft da Minuta do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2023.

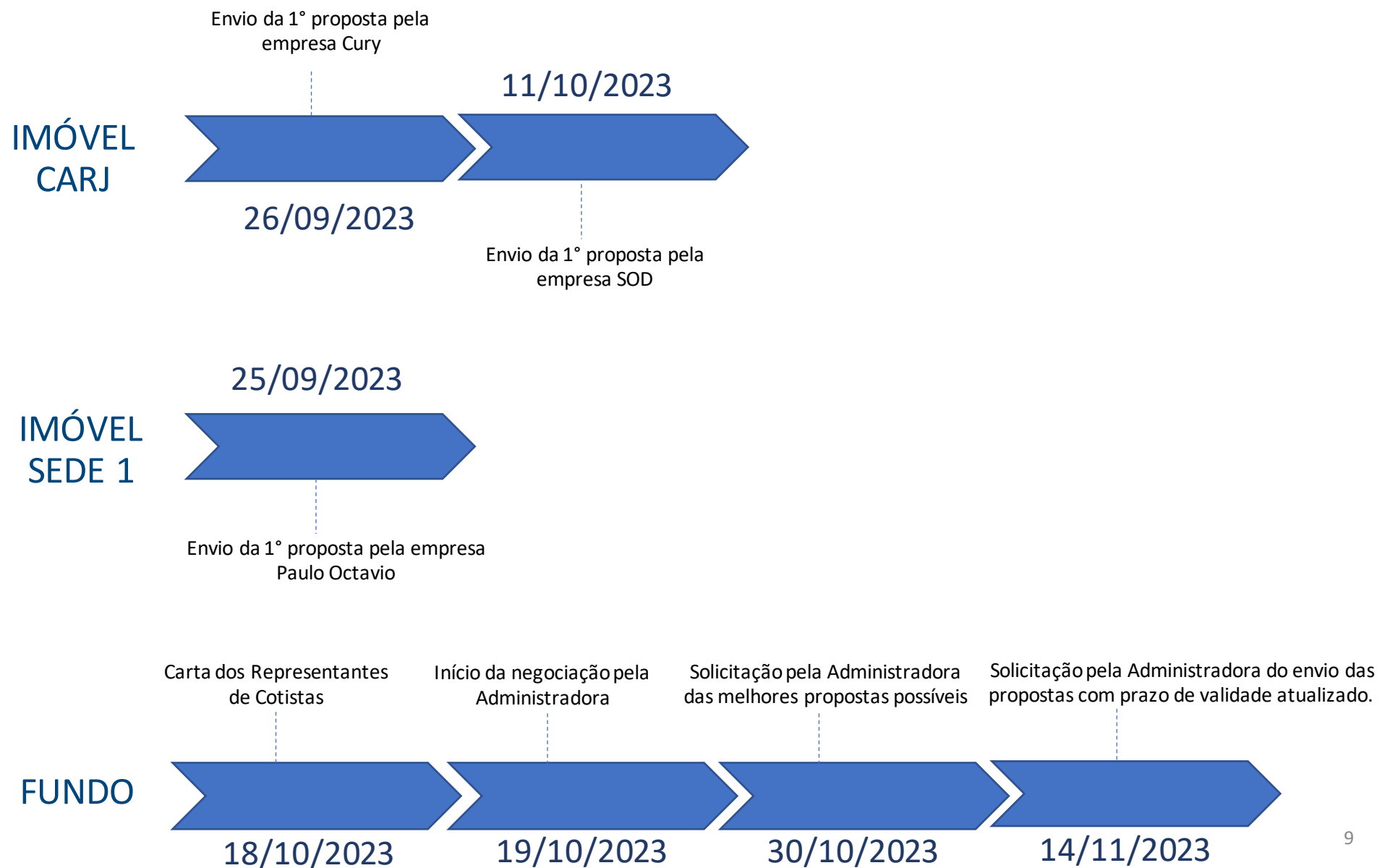
# Resumo do Processo de Venda dos Ativos



## Seção 2



## RESUMO DO PROCESSO DE VENDA DOS ATIVOS



# Propostas



## Seção 3



## Resumo das Propostas<sup>1</sup>

### IMÓVEL CARJ

Proponente	Valor de Aquisição (R\$)	Forma de Pagamento <sup>2</sup>	Índice de Correção <sup>3</sup>
<b>1º Round</b>			
Cury	R\$ 50.000.000,00	12 parcelas mensais de R\$ 4.166.666,66	IPCA m-2
SOD	R\$ 55.000.000,00	18 parcelas mensais de R\$ 3.055.555,55	IPCA
<b>2º Round (após início da negociação pela Administradora)</b>			
Cury	R\$ 65.000.000,00	36 parcelas mensais de R\$ 1.805.555,55	IPCA m-2
SOD	R\$ 55.000.000,00	À vista	N/A

R\$ 59.9 milhões é o valor presente projetado pela estimativa do IPCA M-2 a longo do tempo e trazido a valor presente pela estimativa da taxa de CDI.

### IMÓVEL SEDE 1

Proponente	Valor de Aquisição (R\$)	Forma de Pagamento	Índice de Correção
<b>1º Round</b>			
Paulo Octavio	R\$ 77.600.000,00*	À vista	N/A
<b>2º Round (após início da negociação pela Administradora)</b>			
Paulo Octavio	R\$ 82.450.000,00*	À vista	N/A

<sup>1</sup> Vale ressaltar que nenhuma das Propostas engloba as Ações Judiciais em curso com Banco do Brasil;

<sup>2 3</sup> Após Aprovação do Projeto e Escritura Definitiva;

\*O valor já está líquido do pagamento do *fee* para o broker.

# Proposta da Administradora

## Seção 4



## Conclusão

### — Proposta da Administradora

---

- A Administradora recomenda primordialmente que seja aprovada a venda do Imóvel CARJ, pois o imóvel encontra-se em uma localização desafiadora para locação, principalmente pelo motivo da vocação do imóvel na região ter sido alterada para “Residencial”, o que demandaria um valor de investimento alto para torná-lo competitivo para comercialização. Além disso, atualmente o ativo representa 0% da Receita Mensal do Fundo e uma maior representatividade nas despesas, sendo que no ano de 2024 ainda haverá o incremento do valor de IPTU total do ativo de R\$ 4.181.620,38 (data-base 2023). Por último, as propostas apresentadas levam em consideração o valor de terreno, que está em linha com o valor de terreno do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023\*.
- Portanto, a Administradora recomenda que os cotistas analisem o valor final das propostas caso a Pauta 1 e a Pauta 2 sejam aprovadas em conjunto e, conseqüentemente, o Acordo do Banco do Brasil, o que gerará a liquidação do Fundo em um valor superior ao seu Valor do Mercado na data de 27/11/2023 em aproximadamente de +75%, e inferior em aproximadamente -28% ao Patrimônio Líquido do Fundo, já considerando o valor do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023\*.
- Por fim, incentivamos V.Sas. entrarem em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

*\*O valor do Draft de Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger data-base de 2023 está em fase de aprovação pela Auditoria terceirizada contratada pelo Fundo, podendo – ainda – alterar o valor.*

# Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

