

CONSIDERAÇÕES DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO (“FII BB PROGRESSIVO” “Fundo”) AOS FATOS RELEVANTES PUBLICADOS EM **25 DE SETEMBRO DE 2023** REFERENTE A AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DO EDIFÍCIO SEDE 1, BRASÍLIA – DF (“Sede 1”), E EM **26 DE SETEMBRO DE 2023** E **11 DE OUTUBRO DE 2023** REFERENTES A AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL DA CARJ, RIO DE JANEIRO, RJ (“CARJ”).

Na qualidade de representantes de cotistas do FII BB PROGRESSIVO, em cumprimento ao seu dever fiduciário previsto na legislação em vigor, de agir sempre visando ao único e exclusivo benefício dos cotistas do Fundo, vêm por meio desse comunicado apresentar as razões pelas quais entendem que a venda dos ativos - que representam a totalidade do patrimônio do Fundo - é inoportuna e contrária ao melhor interesse dos cotistas.

Em contexto geral, ambos os valores propostos são inferiores aos valores patrimoniais dos ativos do Fundo, conforme relatórios publicados pela Administradora, assim como laudos de avaliação nas demonstrações financeiras.

Abaixo, seguem algumas considerações pontuais de cada imóvel e a nossa recomendação na conclusão:

#### **SEDE 1, BRASÍLIA – DF**

Apesar do valor proposto (R\$ 80.000.000,00) para a aquisição do imóvel ser inferior aos laudos de avaliação constantemente elaborados, entendemos que o Proponente teria o valor total de R\$ 180.000.000,00 para gastos com a compra – dado o valor apresentado em torno de R\$ 100.000.000,00 ter sido apresentado como investimento a ser gasto no imóvel. Dessa forma, entendemos ser necessária a abertura de processo competitivo para a realização da obra prevista com o objetivo de verificar a veracidade dos números apresentados para a realização da obra com o objetivo de maximizar o valor líquido de aquisição do imóvel e o valor pago a cada Cotista pela venda.

Ainda, esclarecemos que o Proponente apresenta uma informação em sua formalização de proposta, na qual não tem embasamento algum comercial referente ao Contrato de Locação com o locatário Banco do Brasil ao ressaltar *“ser muito difícil a renovação do mesmo, haja visto a demanda judicial que está em curso entre o BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO, contrato o BB em outro ativo no Rio de Janeiro”*. Ora, em nossa opinião, mesmo que o contrato expire em 2025, o locatário sempre terá a possibilidade de rescisão unilateral com o efetivo pagamento das penalidades contratuais a qualquer tempo.

#### **CARJ, RIO DE JANEIRO, RJ**

Os valores propostos nas duas propostas recebidas em 26/09/2023 e 11/10/2023 para a aquisição desse imóvel (R\$ 50.000.000,00 e R\$ 55.000.000,00, respectivamente) também estão abaixo do valor patrimonial do ativo, além das condições de parcelamento de ambas estarem desfavoráveis aos cotistas (*“em 12x parcelas iguais de R\$ 4.166.666,66 iniciando mediante Aprovação o do Projeto e Escritura Definitiva”* e *“18 parcelas mensais iguais e sucessivas de R\$*

*3.055.555,55 vencendo-se a primeira 60 dias após a aprovação do projeto de arquitetura, corrigidos pelo IPCA a partir da escritura”, respectivamente).*

Além disso, vale mencionar que esse ativo possui ações judiciais em curso contra o locatário Banco do Brasil, no qual o Fundo seria credor do valor nominal de aproximadamente R\$ 30.000.000,00 levando em consideração o total do valor da Ação Renovatória e da Ação de Execução (até a presente data). Ademais, o Fundo está reivindicando ao locatário o valor referente a indenização por parte do locatário para a devolução do imóvel no estado em que o foi entregue à época, conforme relatório mensal do Fundo publicado pela Administradora. Dessa forma, uma suposta venda poderia viabilizar a entrada de capital no Fundo, mas não a liquidação do mesmo.

## **CONCLUSÃO**

No atual momento da economia em que se fala em uma possível recessão global e incertezas sobre a política fiscal local, os modelos de avaliação levam em consideração taxas de desconto maiores e crescimentos projetados menores, impactando negativamente no valor calculado para os ativos e fatalmente ocasionando na venda dos ativos por valor aquém do ideal. Concluímos que uma eventual venda pelos valores e condições propostos seria entregar para os compradores todo o potencial de valorização que está para ser destravado nas operações.

Dessa forma, entendemos ser necessária a abertura de processo competitivo, já iniciado, para a aquisição dos ativos que compõem a carteira do FII BB PROGRESSIVO com o objetivo de maximizar o valor a ser possivelmente pago a cada Cotista, além da verificação da veracidade do valor apresentado para a obra do Imóvel do Sede 1.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2023

GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM

LUIZ GUSTAVO AURNHEIMER VIEIRA

BERNARDO AURNHEIMER VIEIRA

## BBFI CARTA AO MERCADO . revRafa.pdf

Documento número #becc68a8-abf3-4b90-b4c6-1c7516b3c85f

Hash do documento original (SHA256): 0f7b61f7735d9c76378d40bda47e70172415e8da748813188b8d2e3ee229d906

### Assinaturas

✓ **GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM**  
CPF: 011.110.957-44  
Assinou como validador em 18 out 2023 às 16:40:47

✓ **LUIZ GUSTAVO AURNHEIMER VIEIRA**  
CPF: 084.363.897-43  
Assinou como validador em 18 out 2023 às 16:44:00

✓ **BERNARDO AURNHEIMER VIEIRA**  
CPF: 080.348.057-18  
Assinou como validador em 18 out 2023 às 16:58:20

### Log

- 18 out 2023, 16:38:40 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número becc68a8-abf3-4b90-b4c6-1c7516b3c85f. Data limite para assinatura do documento: 17 de novembro de 2023 (16:31). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 out 2023, 16:38:40 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: lisboalindenbaum@gmail.com para assinar como validador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM.
- 18 out 2023, 16:38:40 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: lgvieira2013@gmail.com para assinar como validador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LUIZ GUSTAVO AURNHEIMER VIEIRA.
- 18 out 2023, 16:38:41 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: bezus1000@gmail.com para assinar como validador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo BERNARDO AURNHEIMER VIEIRA.

---

18 out 2023, 16:40:47	GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM assinou como validador. Pontos de autenticação: Token via E-mail lisboalindenbaum@gmail.com. CPF informado: 011.110.957-44. IP: 189.60.191.23. Componente de assinatura versão 1.636.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2023, 16:44:01	LUIZ GUSTAVO AURNHEIMER VIEIRA assinou como validador. Pontos de autenticação: Token via E-mail lgvieira2013@gmail.com. CPF informado: 084.363.897-43. IP: 186.215.16.212. Componente de assinatura versão 1.636.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2023, 16:58:20	BERNARDO AURNHEIMER VIEIRA assinou como validador. Pontos de autenticação: Token via E-mail bezus1000@gmail.com. CPF informado: 080.348.057-18. IP: 186.215.16.212. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.911 e longitude -43.2093. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.636.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
18 out 2023, 16:58:20	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número becc68a8-abf3-4b90-b4c6-1c7516b3c85f.

---

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº becc68a8-abf3-4b90-b4c6-1c7516b3c85f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).