

Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2023.

Aos

Cotistas do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral de Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.000.400/0001-46 (“Fundo”), na qualidade de proprietário dos imóveis, localizados **(i)** na Rua Gomes Braga nº 65, com endereço suplementar na Rua Barão de São Francisco, nº 177, Andaraí, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – RJ (“Imóvel CARJ”) e **(ii)** no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, na Cidade de Brasília – DF (“Imóvel Edifício Sede 1” ou “Imóveis”, quando em conjunto com o Imóvel CARJ), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada **de forma não presencial**, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), nos termos do artigo 40 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), a qual tem por objeto deliberar sobre as matérias abaixo.

A Administradora reforça a extrema importância de que os Cotistas avaliem, de maneira detalhada, as propostas ora apresentadas:

- **Aprovação para alienação do Imóvel CARJ pelo Fundo (Pauta 1 e Pauta 2):**

- 1) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel CARJ, apresentada pela **Sod Capital Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 42.379.993/0001-02 (“Proposta SOD”), ora anexada (Anexo I), no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 16 (dezesesseis) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de

Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigido pelo IPCA a partir da data de conclusão da “*due dilligence*”.

- 2) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel CARJ**, apresentada pela **Cury Construtora e Incorporadora Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.797.760/0001-83 (“**Proposta CURY**”), ora anexada (Anexo II), no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à prazo em 36 parcelas**, em moeda corrente nacional, a ser iniciado em até 21 (vinte e um) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigidos pelo IPCA n-2 a partir da data da escritura definitiva.

Considerações:

Dessa forma, apesar das Pautas 1 e 2 serem para vender o mesmo Imóvel CARJ, os cotistas deverão votar de forma isolada, tendo que votar na Pauta 1 e 2.

Para que seja efetivada a alienação do Imóvel CARJ, será necessário o quórum de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472, para uma das Pautas **1 e 2**, no mínimo. Caso ambas as Pautas **1 e 2** atinjam o quórum de aprovação necessário, a Administradora fica automaticamente autorizada a seguir com a pauta que possuir **o maior quórum de aprovação**. No caso de ocorrer **quórum idêntico de aprovação**, a Administradora irá convocar uma nova assembleia a fim de deliberar o proponente **SOD** ou **CURY**.

- **Aprovação para alienação do Imóvel Edifício Sede 1 pelo Fundo (Pauta 3):**

- 3) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel Edifício Sede 1**, apresentada pela **Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 00.475.251/0001-22 (“**Proposta Paulo Octavio**”), ora anexada (Anexo III), no valor de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*” e devendo ser descontado o *fee* de comissão, no valor de 3% (três por cento) sobre valor venal do imóvel.

- **Aprovação para Acordo Banco do Brasil (Pauta 4):**

- 4) Aprovar o acordo extrajudicial ofertado pelo Banco do Brasil S.A. (“**Acordo Banco do Brasil**”), inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em benefício do Fundo, no valor de **R\$ 50.000.000,00** (cinquenta milhões de reais), recebido pelo Banco do Brasil, conforme proposta em anexo (Anexo IV), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do Acordo Banco do Brasil para **plena quitação** das obrigações de inadimplência no Imóvel CARJ e, conseqüente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso.

Caso ocorra a aprovação para alienação de apenas 01 (um) dos Imóveis do Fundo, a Administradora fica automaticamente autorizada a alterar o item I do Art. 4 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar pela seguinte redação: “*O FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, através da aquisição dos imóveis constantes do Anexo I objetivando auferir receitas por meio de locação desses*”.

As Pautas **1, 2 e 3** somente serão aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem **25% (vinte e cinco por cento)**, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472. Enquanto a Pauta **4** será aprovada mediante maioria dos votos dos cotistas presentes.

Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da presente consulta formal, até **06 de janeiro de 2024**.

Os Cotistas receberão esta Consulta Formal também por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme link para a plataforma e orientações contidas no e-mail enviado. Aos Cotistas que desejem receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que mantenham atualizadas suas informações cadastrais junto ao custodiante de suas Cotas.

Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. Para manifestação de voto via e-mail, a carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, nos termos do Anexo I abaixo, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para

Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

Ressaltamos que o Cotista que realizar o voto via plataforma não deverá realizar o envio da manifestação de voto via e-mail.

Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Os documentos referentes ao Fundo e à esta Consulta Formal, podem ser acessados através do site da Administradora no endereço:

<https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado no dia **15 de janeiro de 2024**.

Com o objetivo de ajudar e respaldar os cotistas do Fundo a deliberarem nas suas melhores formas e direitos, a Administradora disponibilizou todas as condições comerciais das propostas recebidas, bem como seus devidos impactos na distribuição de rendimentos do Fundo, através de um material que poderá ser encontrado no Site da Administradora, no campo “Proposta do Administrador”: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/307370/BB_PROGRESSIVO_FII

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

Ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 22 de dezembro de 2023.

Em resposta à Consulta Formal enviada em **22 de dezembro de 2023** aos Cotistas do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.000.400/0001-46 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto a fim de deliberar sobre:

- 1) Aprovação da **Proposta SOD** para aquisição de 100% do Imóvel CARJ, conforme item 1 acima;
- 2) Aprovação da **Proposta CURY** para aquisição de 100% do Imóvel CARJ, conforme item 2 acima;
- 3) Aprovação da **Proposta Paulo Octávio** para aquisição de 100% do Imóvel Edifício Sede 1, conforme item 3 acima;
- 4) Aprovação da celebração do **Acordo Banco do Brasil**, conforme item 4 acima.

Confirmo ciência e entendimento das Considerações abaixo apresentadas:

Considerações:

Apesar das Pautas 1 e 2 serem para alienar o mesmo Imóvel CARJ, os cotistas deverão votar de forma isolada, tendo que votar na Pauta 1 e 2.

Para que seja efetivada a alienação do Imóvel CARJ, será necessário o quórum de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472, para uma das Pautas **1 e 2**, no mínimo. Caso ambas as Pautas **1 e 2** atinjam o quórum de aprovação necessário, a Administradora fica automaticamente autorizada a seguir com a pauta que possuir **o maior quórum de aprovação**. No caso de ocorrer **quórum idêntico de aprovação**, a Administradora irá convocar uma nova assembleia a fim de deliberar o proponente **SOD** ou **CURY**. Enquanto a Pauta **4** será aprovada mediante maioria dos votos dos cotistas presentes.

Caso ocorra a aprovação para alienação de apenas um dos Imóveis do Fundo, a Administradora fica automaticamente autorizada a alterar o item I do Art. 4 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar pela seguinte redação: "*O FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, através da aquisição dos imóveis constantes do Anexo I objetivando auferir receitas por meio de locação desses*".

“Deliberações de voto constantes na próxima página”

“Deixado em branco propositalmente”

1) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel CARJ**, apresentada pela **Sod Capital Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 42.379.993/0001-02 (**“Proposta SOD”**), ora anexada (Anexo I), no valor de **R\$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 16 (dezesesseis) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigido pelo IPCA a partir da data de conclusão da “*due dilligence*”.

- ☐ **SIM, aprovo a Proposta SOD** para aquisição de 100% do **Imóvel CARJ**;
- ☐ **NÃO, não aprovo;**
- ☐ **Abstenho-me de votar.**
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

2) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel CARJ**, apresentada pela **Cury Construtora e Incorporadora Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.797.760/0001-83 (**“Proposta CURY”**), ora anexada (Anexo II), no valor de **R\$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à prazo em 36 parcelas**, em moeda corrente nacional, a ser iniciado em até 21 (vinte e um) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigidos pelo IPCA n-2 a partir da data da escritura definitiva.

- ☐ **SIM, aprovo a Proposta CURY** para aquisição de 100% do **Imóvel CARJ**;
- ☐ **NÃO, não aprovo;**
- ☐ **Abstenho-me de votar.**
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

3) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel Edifício Sede 1**, apresentada pela **Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 00.475.251/0001-22 (**“Proposta Paulo Octavio”**), no valor de **R\$ 85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais), ora anexada (Anexo III), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses, considerando os prazos de “*due dilligence*” e devendo ser descontado o *fee* de comissão, no valor de 3% (três por cento) sobre valor venal do imóvel.

- ☐ **SIM, aprovo a Proposta Paulo Octávio** para aquisição de 100% do **Edifício Sede 1**;
- ☐ **NÃO, não aprovo;**
- ☐ **Abstenho-me de votar.**

[] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

4) Aprovar o acordo extrajudicial ofertado pelo Banco do Brasil S.A. ("**Acordo Banco do Brasil**"), inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em benefício do Fundo, no valor de **R\$ 50.000.000,00** (cinquenta milhões de reais), conforme proposta em anexo (Anexo IV), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do Acordo Banco do Brasil para **plena quitação** das obrigações de inadimplência no Imóvel CARJ e, conseqüente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso.

[] **SIM, aprovo o Acordo Banco do Brasil;**

[] **NÃO, não aprovo;**

[] **Abstenho-me de votar.**

[] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 202__.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO I
Proposta Sod

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2023.

AO BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Administrador do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO ("Fundo")

Ref: 4ª Proposta de Aquisição do Imóvel com endereço na Rua Gomes Braga nº 65 com endereço suplementar Rua Barão de São Francisco nº177 – Andaraí – Rio de Janeiro / RJ.

Prezados,

A Sod Capital ("SOD") formaliza nesta data sua 4ª proposta para a aquisição do imóvel com endereço na Rua Gomes Braga nº 65 com endereço suplementar Rua Barão de São Francisco nº177 – Andaraí – Rio de Janeiro / RJ, inscrito no 10º Ofício de RGI sob a matrícula nº 54.954 ("Imóvel") e solicita que seja substituída a proposta e alterados os valores enviados para consulta aos cotistas do Fundo.

1. TERMOS E CONDIÇÕES DA PROPOSTA

A proposta para aquisição de 100% do referido imóvel, é de **R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)**, nas seguintes condições de pagamento:

- 1.1. **À Vista**, na assinatura da escritura definitiva de compra e venda, que deverá ser outorgada em até 30 dias da aprovação do projeto de arquitetura junto ao Município de Rio de Janeiro.
- 1.2. O valor será corrigido pelo IPCA a partir da conclusão satisfatória da "*due dilligence*", até o efetivo pagamento.

- 1.3. O proponente conduzirá a aquisição diretamente pelo fundo ou por intermédio de algum veículo investido, a ser definido pelo mesmo, podendo ser através de empresa Limitada, Sociedade Anônima, Fundo de Investimento, ou qualquer outro.
- 1.4. O Imóvel será vendido livre de coisas e pessoas e desimpedido de ônus, dívidas, gravames, de qualquer natureza, inclusive dívida de IPTU.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

- 2.1. A presente proposta nos termos e condições ora tratados, fica sujeita à celebração dos documentos definitivos e após o aceite, os Proprietários não mais poderão ofertar, negociar ou promover qualquer outra modalidade que tenha por objeto o imóvel desta proposta.
- 2.2. A aquisição do Imóvel e as condições desta Proposta estão condicionadas, à exclusivo critério da SOD, à: (i) viabilidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário no local, com as características e área privativa pretendidas; (ii) superação satisfatória da análise jurídica, ambiental, financeira e técnica do futuro empreendimento e do Imóvel; (iii) possibilidade de aprovação dos projetos e emissão de todas as licenças necessárias para o projeto imobiliário pretendido; (iv) inexistência de tombamentos, desapropriações, contaminação de solo, sítios arqueológicos; (v) disponibilidade de rede de água, esgoto, energia, drenagem.

3. PRAZOS

- 3.1. O prazo para a “*due diligence*” será de 90 dias a partir da assinatura do instrumento de compromisso de compra e venda e entrega da documentação completa a ser solicitada pelo assessor jurídico do comprador.
- 3.2. O prazo para a aprovação do projeto de arquitetura será de 12 meses a partir da conclusão satisfatória da “*due diligence*”.

4. OUTROS TERMOS E CONDIÇÕES

4.1. O prazo de validade desta Proposta é até 31/12/2023, ficando totalmente sem efeito após este prazo.

Nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos e para dar continuidade à aquisição do imóvel.

Cordialmente,

Wilson Borges Pereira IV

SOD CAPITAL

ANEXO II
Proposta Cury

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

REF.: Imóvel localizado na Rua Barão de São Francisco - Andaraí com aproximadamente 35.000m²

Prezados,

Desde 1962, a Cury desenvolve edifícios residenciais e empreendimentos de grande porte. Temos 59 anos de história. Hoje, somos uma das maiores construtoras do país. Nosso crescimento vem da qualidade na integração de processos, que vai desde a escolha do terreno ao relacionamento próximo com nossos clientes, indo muito além das entregas das chaves. Com resultados expressivos, estamos no seleto grupo das empresas listadas no Novo Mercado da B3 e temos o reconhecimento junto aos nossos colaboradores, clientes, parceiros e fornecedores.

Dando prosseguimento às nossas tratativas, segue para apreciação nossa proposta para aquisição do imóvel em referência.

Proposta Comercial

- R\$ 65.000.000,00 (Sessenta e cinco milhões de reais) em 36x parcelas iguais de R\$ 1.805.555,55 iniciando mediante Aprovação do Projeto e Escritura Definitiva.

**Valor acima será corrigido pelo IPCA n-2 a partir da escritura definitiva.*

***Intermediação do negócio será por parte do comprador.*

****Prazo de 6 (seis) meses para diligência jurídica e técnica a partir da assinatura do contrato.*

*****Prazo de 15 (quinze) meses para Aprovação do Projeto iniciando a partir da conclusão da diligência.*

Condições resolutivas para a concretização do negócio proposto:

- Inexistência de qualquer impedimento jurídico e ambiental, que torne inviável a transação imobiliária e desenvolvimento do empreendimento imobiliário planejado pela compradora.
- Inexistência de qualquer impedimento apontado por órgãos públicos que cuidam da preservação do patrimônio histórico e cultural e que inviabilizem economicamente o desenvolvimento do empreendimento imobiliário.
- Viabilidade de água, esgoto, drenagem e iluminação dentro dos parâmetros utilizados para implantação de empreendimentos.
- A presente proposta é válida por 30 (trinta) dias a partir desta data.

RONALDO CURY DE CAPUA
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

LEONARDO MESQUITA DA CRUZ
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Rua Buenos Aires, nº48 / 5º andar, Centro, Rio de Janeiro - RJ
CEP:20.070-022 Tel:3543-6888

ANEXO III

Proposta Paulo Octavio

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

Brasília-DF, 11 de dezembro de 2023.

A/C

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DTVM

Praia de Botafogo, 501 5º andar

Rio de Janeiro, RJ CEP 22250-040

Att: Sr. Allan Hadid

Ref: Esclarecimento e ratificação da proposta para aquisição da totalidade do Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, de propriedade do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO, CNPJ 07.000.400/0001-46, enviada em 10 de novembro de 2023.

Prezados Senhores,

1. **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede no Setor Hoteleiro Norte – SHN, quadra 02, bloco A, térreo do Ed. Manhattan Plaza, lojas 98, 102, 134, 142, 158, 162, 166, 170 e 174, Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.475.251/0001-22, doravante denominada “Paulo Octavio”, vem respeitosamente pela presente, apresentar mediante os termos e condições seguintes, a ratificação da proposta de compra para aquisição da totalidade dos imóveis que compõe o Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, de propriedade do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob número 07.000.400/0001-46, enviada à V.Sas., na qualidade de administrador, no dia 25 de outubro de 2023, conforme abaixo:

I – OBJETO

Esta Proposta tem como objetivo apresentar as principais condições comerciais e legais para a aquisição do Imóvel Edifício Sede 1, em Brasília-DF, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, em sua totalidade.

II – PREÇO DE COMPRA, FORMA DE PAGAMENTO E CONSIDERAÇÕES

- a) Sujeito a termos e condições indicadas abaixo, o preço de compra para a aquisição do imóvel é de **R\$85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais), pagos à vista, no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda, através de transferência eletrônica, diretamente na conta bancária indicada pela Administradora.

- b) A comissão de venda no valor correspondente a 3% do valor venal, paga a empresa **J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 37.097.813/0001-51, será suportada pelos Promitentes compradores e deduzida do valor total proposto

III – PERMISSAS DA PROPOSTA

Esta proposta baseia – se nas informações mais recentes divulgadas pelo Administrador em relação ao **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** e essas informações são consideradas verdadeiras, consistentes e completas.

A consumação da aquisição do imóvel sujeita a satisfação das seguintes condições:

- (I) A conclusão satisfatória, a critério da Proponente Compradora, da Auditoria (conforme definida abaixo);
- (II) Que o inquilino (BB) de parte do Imóvel renunciem, expressa ou tacitamente (pelo decurso do prazo de 30 dias contados do recebimento de notificação), ao direito de preferência na compra do Imóvel nas condições aqui ofertadas;
- (III) Que nenhuma contingência considerada relevante pela Promitente Compradora tenha sido apontada durante a auditoria, conforme disposto no item 4 abaixo:
- (IV) Que, na data da lavratura da Escritura Definitiva, o Imóvel esteja livre e desembaraçado de ônus ou gravames, sejam estes Judiciais ou extrajudiciais;
- (V) O acordo mutuo em relação a Escritura Definitiva, contendo os termos e condições finais da aquisição do Imóvel, que deverão conter declarações e garantias costumeiras às transações de natureza e porte similares à presente; e
- (VI) Que a aquisição do Imóvel seja aprovada pelos comitês internos da Promitente Compradora e pelos cotistas do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, nos termos de seu regulamento vigente na presente data.

IV – AUDITORIA

Como condição desta Proposta, a Promitente Compradora devem realizar uma auditoria técnica, legal, ambiental, trabalhista, tributaria e financeira no Imóvel (Auditoria). Quaisquer divergências, passivos ocultos ou deficiências substanciais identificadas durante a Auditoria podem resultar, a qualquer momento.

O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** (incluindo seu Administrador) disponibilizarão todas as informações e documentos razoáveis e habituais em auditorias similares e que não possam ser de forma independente solicitada pela Promitente Compradora. A Promitente Compradora esta empenhada em concluir a Auditoria dentro do prazo máximo de até 60 (sessenta) dias a partir da data em que tais informações e documentos sejam disponibilizadas.



V – EXCLUSIVIDADE

Mediante a aceitação desta proposta, o Administrador e o BB **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** comprometem – se a não vender o Imóvel, pelo prazo de validade, abaixo mencionado.

VI – VALIDADE

A proposta será válida por 30 (trinta) dias contadas da presente data, sendo certo que este prazo será automaticamente prorrogado até o termino da Auditoria, caso a presente Proposta seja aceita pelo **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, representado por seu Administrador.

VII – SEM CONFLITOS

A Promitente Compradora declara que, nesta data, não tem conhecimento de qualquer situação de conflito de interesses que possa impactar a efetivação da aquisição.

VIII – NOTIFICAÇÃO

Para propósito de envio de comunicações referentes a esta Proposta, a Promitente Compradora informa o seguinte endereço:

Para os Promitentes Compradores

Setor de Rádio e Televisão Sul – SRTV/S, Qd. 701, Térreo

Ed. Embassy Tower – Brasília - DF

CEP 70.340.908

A/C: Juliano Fleury

E-mail: juridico@ifleury.com.br complice@ifleury.com.br



IX – DIVERSOS

Em caso de aceitação dos termos e condições desta Proposta, solicitamos que assinem uma das vias na página de assinaturas e remetam a versão assinada a Promitente Compradora. Após o recebimento da versão assinada desta Proposta, a Promitente Compradora enviará imediatamente a lista de Auditoria contendo todas as informações e documentos razoáveis a habituais para a conclusão da Auditoria e tomarão todas as medidas para efetivar a aquisição do Imóvel de acordo com os termos e condições aqui contidos.

Para evitar, dúvidas esta Proposta não constitui uma obrigação vinculante por parte de qualquer dos signatários abaixo de proceder com a aquisição do Imóvel, sendo certo que nenhuma obrigação existirá a menos e até que a Auditoria tenha sido concluída e a Escritura Definitiva tenha sido celebrada, com exceção da Clausula de Exclusividade que será vinculada a partir do aceite da Presente Proposta. Se a aquisição pelos Promitentes Compradores não for consumada por qualquer motivo, o **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO** seu Administrador, os seus cotistas ou terceiros não terão o direito de pleitear qualquer perda, dano, lucros cessantes ou reembolso de despesas a qualquer título ou, ainda, de requerer a consumação da aquisição.

Esta Proposta é regida pela lei brasileira.

A presente Proposta poderá ser assinada por meio de assinaturas eletrônicas, conforme o disposto na Medida Provisória 2.200-2/2001.

Colocamo-nos à sua disposição para prestar quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,



PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
PAULO OCTAVIO ALVES PEREIRA

De acordo, em ____/____/2023.

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

Por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administrador do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

ANEXO IV

Acordo Banco do Brasil

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

Prezada Gestora,

EDIFÍCIO CARJ – PROPOSTA FINANCEIRA PARA PLENA QUITAÇÃO DE OBRIGAÇÕES, VIA ACORDO EXTRAJUDICIAL: primordialmente, cumprimentamos a disponibilidade e o profissionalismo de V. Sa em nossas tratativas, sempre pautadas pela busca de entendimentos mútuos sobre cenários que melhor acomodem os interesses dos cotistas do Fundo e desta instituição, ex-locatária do Edifício CARJ.

Considerando a evolução dessas discussões, o Banco do Brasil S. A. vem formalizar proposta financeira para plena quitação de obrigações, via acordo extrajudicial, nas seguintes condições:

1. Valor Total: até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
2. Modalidade: indenização e aluguel
3. Data de assinatura: dezembro/2023
4. Pagamento: em até 10 (dez) dias úteis após assinatura
5. Objeto: Edifício CARJ – Andaraí – Rio de Janeiro – RJ
6. Abrangência / finalidade: plena, ampla, geral e irrevogável quitação de todas e quaisquer obrigações de responsabilidade do Banco do Brasil S. A., notadamente indenizações e aluguéis, mediante encerramento dos processos **0159226-38.2020.8.19.0001, 0845805-32.2023.8.19.0001, 0043172-84.2023.8.19.0000, 0884530-90.2023.8.19.0001 e 0905893-36.2023.8.19.0001**, bem como compensação por recomposição do imóvel e todas as custas processuais e honorários advocatícios vinculados.

Reiteramos que todos os esforços realizados convergem para a busca do atendimento aos interesses das partes, reforçamos o compromisso do Banco do Brasil na equalização dos temas envolvendo a referida edificação.

Cientes da razoabilidade obtida em decorrência dos elementos e tratativas realizadas entre as partes, bem como junto aos escalões decisórios do BB, submetemos a presente proposta à apreciação da governança do Fundo BB Progressivo e de seus advogados que, caso aceita, será objeto de aprovação formal nos Comitês finais do Banco do Brasil S. A.

Respeitosamente,

Banco do Brasil S. A.

Diretoria de Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio

Gustavo Garcia Lellis
Diretor

Vinícius Resende Teixeira
Gerente Executivo

Pablo Amaral Farias
Gerente de Soluções

Banco do Brasil S.A.
Disec - Diretoria de Suprimentos, Infraestrutura e Patrimônio
SAUN Quadra 5, Bloco B, Ed. Banco do Brasil - Torre Central, 13º andar
70.490-912- Brasília (DF)
Tel.: (61) 3493-4635
disec.gecorp@bb.com.br