

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO
CNPJ nº 07.000.400/0001-46 – Código de Negociação: BBF11B

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o número 07.000.400/0001-46, comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Recebeu, nesta data, uma proposta de aquisição da totalidade do Edifício Sede I, Brasília - DF, cujo inteiro teor se encontra no **Anexo I** deste Fato Relevante (“Proposta”), enviada pelo **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (“Proponente”).
- II. Ademais, a Administradora esclarece que irá apurar o conteúdo dos laudos de avaliação mencionados no item “d” da Proposta¹ e avaliará se o valor elencado está fundamentado.
- III. Por último, a Administradora manterá os cotistas e o mercado informados dos próximos andamentos de forma tempestiva.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de setembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

¹ A Proposta em anexo teve os links de acesso aos laudos mencionados propositalmente ocultados, em razão do sigilo das informações ali contidas, com o objetivo de não prejudicar futuras negociações.

ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco, todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte)

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: 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.

Prezados Senhores,

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, 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, representado por V.Sas., na qualidade de administrador, 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 e de **R\$80.000.000,00** (oitenta milhões de reais).
- b) A comissão de venda no valor correspondente à 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.

- c) Á vista, no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda, através de transferência eletrônica, diretamente na conta a ser indicada por essa Administradora.
- d) Após análise minuciosa das condições atuais da edificação e apesar da administradora ter dado início a primeira etapa das benfeitorias necessárias para relocação do edifício no mercado, quais sejam: desmonte das instalações antigas, compreendendo a retirada de todo piso, foro e as instalações hidro sanitárias, de todas as áreas com exceção da área locada para agencia locada ao BB. Levando em consideração as benfeitorias necessárias e faltantes para a conclusão das obras necessárias para a relocação do edifício (Impermeabilização, Estrutural, Fachada, Elevadores, Redimensionamento e distribuição do sistema de ar-condicionado, Forro, Piso, Redimensionamento do sistema de incêndio, Quadros e rede elétrica, Cabeamento estruturado, CFTV, Controle de acesso, Pintura geral e Projetos complementares), conforme vistorias in loco e laudos abaixo elencados (1, 2 e 3), as obras necessárias descritas acima, com base nas visitas in loco e dos laudos elencados a baixo, obtivemos um valor estimado de orçamento de R\$96.050.000,00 (noventa e seis milhões e cinquenta mil reais), (Em anexo).

1 - Laudo de Impermeabilização

2 - Laudo estrutural

2 - Laudo da fachada

- e) Cabe ressaltar que o contrato de locação hoje em vigência com o BB, que ocupa uma área aproximada de 30% do edifício, expira em 08/01/2025 e acreditamos ser muito difícil a renovação do mesmo, haja visto a demanda judicial que está em curso entre o BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMBILIÁRIO PROGRESSIVO, contra o BB em outro ativo no Rio de Janeiro.

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 dos Proponentes Compradores, 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 preferencia na compra do Imóvel nas condições aqui ofertadas;
- (III) Que nenhuma contingência considerada relevante pelos Promitentes Compradores 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 dos Promitentes Compradores 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, os Promitentes Compradores 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 pelos Promitentes Compradores. Os Promitentes Compradores estão empenhados em concluir a Auditoria dentro de até 60 (sessenta) dias a partir da data em que tais informações e documentos sejam disponibilizadas, sendo certo que esse prazo poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, de comum acordo entre as partes.

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

Os Promitentes Compradores declaram 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, os Promitentes Compradores informam 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: _____

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 aos Promitentes Compradores. Após o recebimento da versão assinada desta Proposta, os Promitentes Compradores enviarão imediatamente a lista de Auditoria contendo todas as informações e documentos razoáveis e 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 existira 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 OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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**