

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO
CNPJ: 07.000.400/0001-46 – Código de Negociação na B3: BBFI11B

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 07.000.400/0001-46 (“Fundo”), na qualidade de proprietário dos imóveis (“Imóveis”), localizados na Rua Gomes Braga nº 65, com endereço complementar na Rua Barão de São Francisco, nº 177, Andaraí, Cidade e Estado do Rio de Janeiro – RJ (“CARJ”) e no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, na Cidade de Brasília – DF (“Edifício Sede 1”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

- i. Em complemento ao Fato relevante datado de 08 de dezembro de 2023, a Administradora disponibiliza aos cotistas, de forma consolidada, através de anexos a este Fato Relevante, a versão final das propostas exclusivamente referentes a aquisição de Imóveis em sua integralidade, conforme abaixo:
 - a. Anexo I: Proposta para aquisição de 100% da participação do Fundo no imóvel CARJ, cujo inteiro teor se encontra no **ANEXO I** deste Fato Relevante, enviada pela SOD CAPITAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.379.993/0001-02 (“Proposta SOD”);
 - b. Anexo II: Proposta para aquisição de 100% da participação do Fundo no imóvel CARJ, cujo inteiro teor se encontra no **ANEXO II** deste Fato Relevante, enviada pela CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83 (“Proposta CURY”);
 - c. Anexo III: Proposta para aquisição de 100% da participação do Fundo no Edifício Sede 1, cujo inteiro teor se encontra no **ANEXO III** deste Fato Relevante, enviada pela PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.475.251/0001-22 (“Proposta PAULO OCTÁVIO”);

Por fim, a Administradora ressalta que manterá os cotistas e o mercado a par do novo cronograma para finalização do procedimento da consulta formal que será reinstaurada em breve.

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

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Propostas Imóvel CARJ

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 Sao 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 Sao 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

Propostas do Imóvel CARJ

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

Propostas Imóvel Edifício Sede 1

ANEXO III
PROPOSTA PAULO OCTÁVIO

(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 a condições indicadas abaixo, o preço de compra para a aquisição do imóvel e de **R\$85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais), **pagos à vista, no ato da assinatura da escritura publica de compra e venda, através de transferência eletrônica, diretamente na conta bancaria 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**