

BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII(“Fundo”)

Assembleia Geral Extraordinária

31/08/2023



Ordem do dia

(I) Deliberar, de forma conjunta, quanto a:

(i.a) Alteração da definição de “Locatários” da cláusula 2.1. do regulamento do Fundo para que passe a ter a seguinte redação: ““Locatários”: Quaisquer pessoas jurídicas, bem como quaisquer instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, incluindo mas não se limitando ao Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n.º, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de locatários dos Ativos Alvo;”

(i.b) Alteração da cláusula 3.3. e consequente exclusão das subcláusulas 3.3.1., 3.3.2. e 3.3.3. do regulamento do Fundo para que passe a ter a seguinte redação:

Ordem do dia

“3.3. Término dos Contratos de Locação. Findos os prazos de locação, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.”

(i.c) Inclusão da cláusula 3.4. e consequente inclusão das subcláusulas 3.4.1. e 3.4.2., bem como renumeração das cláusulas seguintes do regulamento do Fundo para que passem a ter a seguinte redação:

“3.4. Alienação dos Ativos Alvo. A Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, alienar os Ativos Alvo.

3.4.1. Caso ocorra a alienação de qualquer Ativo Alvo durante a vigência dos contratos de locação, a Instituição Administradora deverá fazer constar no instrumento definitivo de compra e venda do Ativo Alvo cláusula de cumprimento de vigência do contrato de locação em questão.

3.4.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo poderão ser: i) reinvestidos em Ativos Alvo; ou ii) utilizados para a amortização das Cotas, a exclusivo critério da Instituição Administradora.”

(II) Em observância ao Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral.

Propostas da Administradora

(III) Autorizar a transferência da administração fiduciária do Fundo para a BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 3067, de 06.09.1994 (“Novo Administrador”), permanecendo a atual Administradora como Gestora do Fundo, bem como demais ajustes de redação ao Regulamento decorrentes de tal transferência. A transferência da administração fiduciária, se aprovada, será efetivada na abertura do dia 02 de outubro de 2023. A transferência da administração não ensejará alterações das taxas atualmente vigentes;

(IV) Autorizar a transferência da custódia, controladoria, tesouraria dos ativos do Fundo e a escrituração das cotas do Fundo para o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, devidamente autorizada pela CVM, para referida prestação de serviços por meio do Ato Declaratório nº 1.432, de 27.06.1990, bem como demais ajustes de redação ao Regulamento decorrentes de tal transferência. A transferência da custódia, controladoria, tesouraria e escrituração, se aprovada, será efetivada na abertura do dia 02 de outubro de 2023;

Ordem do dia

(V) Alteração da denominação atual do Fundo para “TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;

(VI) Deliberar, de forma conjunta, quanto à:

(vi.a) Inclusão da cláusula 3.4.3. ao regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“3.4.3. A alienação dos Ativos Alvo mencionada no Item 3.4 poderá ser efetivada pela Instituição Administradora por meio de permuta, sendo que em tal hipótese o Fundo receberá novos Ativos Alvo, aderentes à Política de Investimento do Fundo, além de eventuais recursos financeiros que se fizerem aplicáveis, a serem utilizados conforme Item 3.4.2. acima.”

(vi.b) Alteração das cláusulas 6.8., 6.9., 6.10. e 6.24., exclusão da cláusula 6.11., bem como renumeração das cláusulas seguintes do regulamento do Fundo que passam a vigorar com as seguintes redações:

“6.8. Risco de potencial conflito de interesses. A Administradora e determinada contraparte do Fundo podem, eventualmente, possuir relevante vinculação societária, acarretando hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações como, exemplificativamente:

Ordem do dia

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade do administrador, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Alvo de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;”

“6.9. Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. O Fundo pode adquirir Ativos Alvo de eventual Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao mesmo Locatário ou suas respectivas partes relacionadas, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo será acordado entre a Instituição Administradora e o Locatário, como condição para sua aquisição pelo Fundo, o valor da respectiva locação pode não estar sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação, não sendo possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.”

Ordem do dia

“6.10. Risco de distorções nos valores de aquisição dos Ativos Alvo. O Fundo possui em seu portfólio Ativos Alvo que foram adquiridos do Banco do Brasil S.A., mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pela Instituição Administradora com base nos laudos de avaliação. Ocorre que a Instituição Administradora na época das integralizações possuía vinculação societária relevante com este Locatário específico, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.”

:

“6.24. Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações,

Ordem do dia

a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Alvo descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que

Ordem do dia

limitem atividades relacionadas aos setores de atuação dos Locatários dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (vi) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem

Ordem do dia

considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.”

