

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ nº 07.000.400/0001-46

Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 18 de dezembro de 2014

1. Data, hora e local

No dia 18 de dezembro de 2014, às 15h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 881 – Andar Térreo, Cerqueira César, São Paulo/SP, escritório da Caixa Econômica Federal, instituição administradora (“Administradora”) do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo (“Fundo”).

2. Convocação

Realizada por meio do envio do edital de convocação aos cotistas no dia 1º de dezembro de 2014, nos termos do artigo 38 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como publicado na página eletrônica da Administradora na rede mundial de computadores nos termos do § 3º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”).

3. Quórum

Presentes os cotistas titulares de 16,28% (dezesesseis inteiros e vinte e oito centésimos por cento) das cotas emitidas, conforme assinaturas apostas na lista de presença, que segue anexa a esta ata. Presentes, ainda, representantes da Administradora.

4. Composição da Mesa

Aberta a Assembleia, os cotistas do Fundo indicaram o Sr. Fernando Henrique Augusto para a presidência da mesa, que convidou o Sr. João Cesar Nobre para secretariar os trabalhos.

5. Ordem do Dia

Deliberar sobre:

- (i) as condições da renovação do contrato de locação com o Banco do Brasil S.A. (“BB”) referente ao imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro/RJ;

- (ii) as condições da prorrogação do contrato de locação vigente com o BB referente ao Edifício Sede I, localizado em Brasília/DF, pelo período de 30 (trinta) dias prorrogável por mais 30 (trinta) dias; e
- (iii) diante da possibilidade de prorrogação do contrato de locação vigente, conforme item “ii” acima, as condições definitivas do novo contrato de locação com o BB referente à locação parcial do Edifício Sede I, conforme aprovada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral extraordinária realizada em 04 de agosto de 2014.

6. Deliberações

Preliminarmente, foi aprovada, pela unanimidade dos votos dos presentes, a lavratura da ata desta Assembleia sob a forma sumária.

Em cumprimento ao artigo 24 da Instrução CVM nº 472 e artigo 42A do Regulamento, os cotistas presentes declararam:

- (i) que não são sócios, diretores e funcionários da Administradora ou de empresas ligadas; e
- (ii) que não são sócios, diretores e funcionários de prestadores de serviços do Fundo.

A Administradora inicialmente esclareceu que, em relação ao item “i” da Ordem do Dia, a convocação desta assembleia ocorreu depois de várias tratativas com o BB ao longo dos últimos meses. As principais características propostas pelo BB para o novo contrato são:

- (a) Áreas: a totalidade do imóvel CARJ – Centro Administrativo do Rio de Janeiro;
- (b) Valor: R\$ 2.201.025,16 (dois milhões, duzentos e um mil, vinte e cinco reais, e dezesseis centavos);
- (c) Prazo: 3 (três) anos;
- (d) Inclusão de cláusula contratual prevendo a arbitragem como mecanismo de resolução de conflitos, inclusive os relacionados às obras necessárias no prédio.

Não obstante a negociação na esfera administrativa, que resultou na proposta acima, objeto de deliberação desta assembleia, o BB ingressou com uma Ação Renovatória de Locação Comercial do imóvel CARJ ("Ação") contra a Administradora, proprietária fiduciária do imóvel. O processo tramita na 13ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal sob o número 0032223-35.2014.4.01.3400.

Na Ação, o BB requer a renovação do contrato pelo prazo de 10 (dez) anos (até dez/24) no valor inicial de R\$ 2.157.100,00 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, e cem reais) mensais. A Administradora foi citada e contestou o valor proposto pelo BB, tendo em vista estar muito aquém do valor apurado por terceiro especializado contratado pelo Fundo para elaboração do laudo de avaliação do valor locatício.

Em relação aos itens "ii" e "iii" da Ordem do Dia, o BB propôs a prorrogação do contrato atual do Edifício Sede I (locação integral do imóvel) por 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, pelo mesmo valor pago atualmente, qual seja, R\$ 2.401.157,13 (dois milhões, quatrocentos e um mil, cento e cinquenta e sete reais e treze centavos), portanto, sem acréscimo de IGP-M em dez/14.

Dessa forma, o início da vigência do novo contrato de locação da loja, sobreloja, e 1º e 2º subsolos do Anexo do Edifício Sede I ("Locação Parcial") seria a partir de 10/01/2014 (ou 10/02/2014, se prorrogado) pelo valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), ou seja, sem acréscimo de IGP-M no período entre 10/12/2014 e o efetivo início da Locação Parcial.

Depois de a Administradora prestar os demais esclarecimentos pertinentes às matérias constantes na Ordem do Dia, deu-se início à votação. Assim os cotistas deliberaram:

- (i) reprovou, pela unanimidade dos cotistas presentes, as condições da renovação parcial do contrato de locação com o BB referente ao imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro/RJ, conforme apresentadas pela Administradora;

- (ii) reprovar, pela unanimidade dos cotistas presentes, as condições da prorrogação do contrato de locação vigente com o BB referente ao Edifício Sede I, localizado em Brasília/DF, pelo período de 30 (trinta) dias prorrogável por mais 30 (trinta) dias.

Dessa forma, o contrato foi automaticamente renovado por prazo indeterminado, nos termos da lei.

- (iii) aprovar, por cotistas titulares de 16,05% (dezesesseis inteiros e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas, as condições definitivas do novo contrato de locação com o BB referente à locação parcial do Edifício Sede I, conforme aprovada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral extraordinária realizada em 04 de agosto de 2014.

Assim, as condições definitivas do novo contrato de locação com o BB referente à locação parcial do Edifício Sede I serão:

Áreas Locadas: loja, sobreloja, 1º e 2º subsolos (no anexo do prédio principal), totalizando aproximadamente 12.830 m² (doze mil, oitocentos e trinta metros quadrados) de área construída, correspondente a aproximadamente 28% (vinte e oito por cento) da área construída total;

Valor de Aluguel: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) mensais, corrigidos anualmente por IGP-M a partir do início da vigência do contrato. Esse valor será válido desde que o contrato se inicie até 31 de dezembro de 2015;

Prazo: 10 anos a partir do início da vigência do contrato com revisionais ao final do 5º e do 8º ano;

Vagas de Garagem: O BB terá direito a 1/3 (um terço) das vagas de garagem sob a projeção do lote onde se localiza o imóvel. Atualmente o Fundo está quantificando o número de vagas do prédio, razão pela qual tratamos a quantidade, neste momento, em percentual; e

Cláusula de Indenização: equivalente ao valor remanescente da locação, caso o BB desocupe o imóvel antes do término do prazo do contrato.

7. Encerramento

Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, após lida e aprovada pelos presentes, sem qualquer ressalva e conforme lista de presença anexa, foi assinada conforme abaixo, sendo encerrada às 17h55.

São Paulo, 18 de dezembro de 2014

João Cesar Nobre
Secretário

Fernando Henrique Augusto
Presidente

Caixa Econômica Federal
Administradora