



**FII BB Fundo de Investimento  
Imobiliário Progressivo**  
(BBFI11)

Informativo Mensal Julho 2022

# Informações



## Objeto e Perfil do Fundo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda por meio da aquisição e a gestão patrimonial exclusivamente dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Regulamento. destinados à locação.

## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

I Remuneração mensal de 3.5% (três vírgula cinco por cento) do total das receitas do FII deduzidas as despesas. sujeita. contudo, a uma remuneração mínima mensal de R\$ 36.000.00 (trinta e seis mil reais)

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**  
06/12/2004

**Quantidade de Emissões**  
1

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**  
3.5% sobre o total da receita  
mensal<sup>I</sup>

**Área Locável do  
Empreendimento**

- CARJ. Rio de Janeiro:  
40.176 m<sup>2</sup>
- SEDE I. Brasília:  
46.135 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
8.827

**Patrimônio Líquido**  
R\$373.425.290,33

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$2.872,502233

**Quantidade de Cotas**  
130.000

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

# Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 100% de 2 (dois) Imóveis:

- RIO DE JANEIRO – CARJ: Centro Administrativo do Rio de Janeiro: Imóvel com 09 blocos locados para o Banco do Brasil S.A.

Para mais informações, página 4

- BRASÍLIA – SEDE I: Imóvel locado parcialmente para o Banco do Brasil S.A.

Para mais informações, página 8



## Mês de reajuste em percentual da área locada do Fundo

| Jan | Fev | Mar | Abr   | Mai   | Jun |
|-----|-----|-----|-------|-------|-----|
| 0%  | 0%  | 0%  | 0%    | 23,5% | 0%  |
| Jul | Ago | Set | Out   | Nov   | Dez |
| 0%  | 0%  | 0%  | 76,5% | 0%    | 0%  |

Carteira é reajustada pelo IGPM e IPCA conforme Fato Relevante de [20/05/2021](#)

## Ocupação do Fundo



\*A vacância informada está considerando a área de ambos os imóveis CARJ e Sede I.

# NOTA DA ADMINISTRADORA

## RIO DE JANEIRO – CARJ

RIO DE JANEIRO – CARJ: Centro Administrativo do Rio de Janeiro: Imóvel com 09 blocos locados para o Banco do Brasil S.A. com prazo de locação de 06/10/2015 a 05/10/2020.

Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2020, o locatário entrou com uma ação renovatória de aluguel. No âmbito desse processo, a Administradora está trabalhando na manutenção do contrato de locação vigente no ativo localizado no Rio de Janeiro para os 09 blocos, enquanto que o locatário deseja renovar apenas para 02 blocos no conjunto. Ainda, a Administradora está efetuando a cobrança do valor pago a menor desde a competência de Out/21 no âmbito do mesmo processo, tendo em vista que o locatário entende não ser devido o índice de reajuste devido em 2021 e vem efetuando o pagamento a menor do provisionado com o reajuste, caracterizando, assim, inadimplência parcial para o Fundo. Conforme Fato Relevante datado de 28/06/2022, foi informado que proferida decisão a favor do Fundo.



### Mês de reajuste em percentual da área do Imóvel

|                  |                  |                  |                    |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Jan</b><br>0% | <b>Fev</b><br>0% | <b>Mar</b><br>0% | <b>Abr</b><br>0%   | <b>Mai</b><br>0% | <b>Jun</b><br>0% |
| <b>Jul</b><br>0% | <b>Ago</b><br>0% | <b>Set</b><br>0% | <b>Out</b><br>100% | <b>Nov</b><br>0% | <b>Dez</b><br>0% |

Carteira é reajustada pelo IGPM.

### Ocupação do Imóvel

100% ocupado

## CARJ - FOTOS DO IMÓVEL



## CARJ - FOTOS DO IMÓVEL



## CARJ - LOCALIZAÇÃO



Endereço: Rua Barão de São Francisco - Andaraí, Rio de Janeiro - RJ

# NOTA DA ADMINISTRADORA

## BRASÍLIA – SEDE I

BRASÍLIA – SEDE I: Imóvel locado parcialmente para o Banco do Brasil S.A. pelo prazo de locação de 09/01/2015 – 08/01/2025.

A Administradora está em contato com brokers do mercado e encontra-se trabalhando ativamente no planejamento de benfeitorias para o imóvel Sede I em Brasília, bem como estratégias para sua comercialização a fim de torná-lo mais competitivo e, assim, acelerar a absorção da ativo no mercado.

Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, atualmente o imóvel encontra-se sob *retrofit* interno, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$ 8.400.034,70 (*mais informações, na próxima página*).

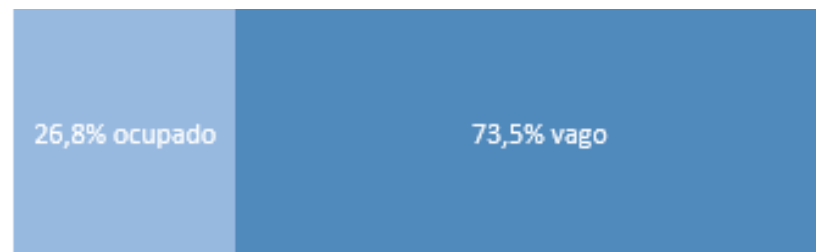


### Mês de reajuste em percentual da área do Imóvel

|           |           |           |           |              |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| Jan<br>0% | Fev<br>0% | Mar<br>0% | Abr<br>0% | Mai<br>26,8% | Jun<br>0% |
| Jul<br>0% | Ago<br>0% | Set<br>0% | Out<br>0% | Nov<br>0%    | Dez<br>0% |

Carteira é reajustada IPCA conforme Fato Relevante de 20/05/2021

### Ocupação do Imóvel



# SEDE I - OBRAS

## Demolição dos pavimentos tipo (18º ao 21º):

- Serviços executados na seguinte sequência:  
Retirada de revestimento formica das paredes.

## Demolição do DML dos pavimentos tipo (12º ao 21º):

- Serviços executados nas copas/DML dos pavimentos na seguinte sequência:  
Retirada de condutores de lixo;  
Demolição de lajes;

## Construção das Copas/DML dos pavimentos 7º, 8º, 9º, 10º e 11º:

- Serviços executados nas copas e DML dos pavimentos na seguinte sequência:  
Chapisco aplicado em alvenaria interna;  
Construção de furos na alvenaria;  
Instalações hidráulicas da copa;  
Construção de pequena laje do DML;  
Emboço interno, de parede, com argamassa traço 1:2:1;  
Revestimento cerâmico para parede;  
Impermeabilização com resina termoplástica;  
Revestimento cerâmico para piso;  
Rejuntamento dos revestimentos cerâmicos;

## Demolição dos Banheiros pavimentos tipo (13º ao 21º):

- Serviços executados nos pavimentos na seguinte sequência:  
Retirada das louças e metais;  
Retirada das divisórias de mármore;  
Demolição dos revestimentos cerâmicos;  
Demolição de alvenaria;

## Construção dos Banheiros dos pavimentos 5º,6º,7º,8º, 10º, 11º e 12º:

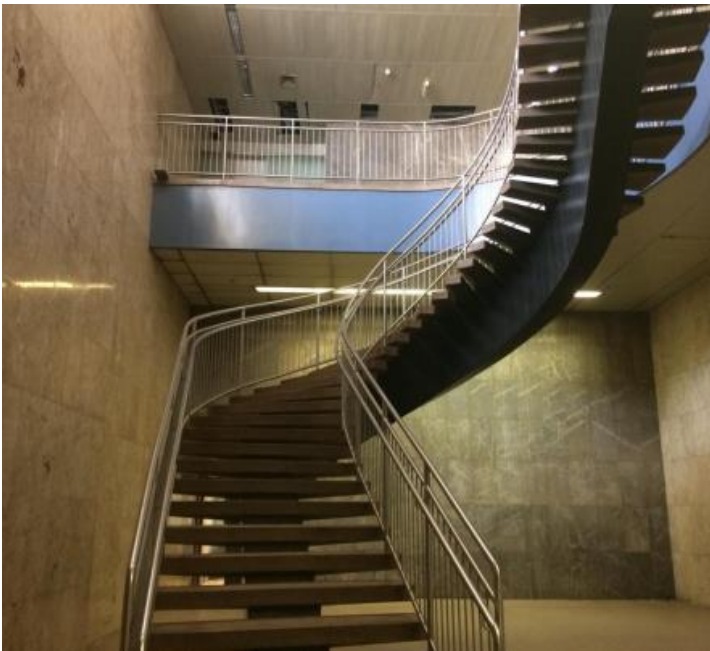
- *Serviços executados de alvenarias nos pavimentos na seguinte sequência:*  
*Construção de alvenarias de limite dos banheiros;*  
*Marcação da tubulação para corte da alvenaria;*  
*Reenquadramento das paredes para instalação de portas;*  
*Construção de furos na alvenaria, para instalações hidrosanitárias;*  
*Instalação de Água fria;*  
*Execução do sistema hidráulico;*  
*Execução do sistema de esgoto;*  
*Chapisco aplicado em alvenaria interna;*  
*Construção de emboço interno, de parede, com argamassa traço 1:2:1;*  
*Construção de revestimento cerâmico para parede;*  
*Aplicação de Impermeabilização com resina termoplástica;*  
*Construção de revestimento cerâmico para piso;*  
*Rejuntamento dos revestimentos cerâmicos;*  
*Instalação elétrica;*  
*Construção de forro;*  
*Instalação das divisórias de mármore;*

## Impermeabilização da laje de cobertura do bloco principal:

- *Serviços executados, na seguinte sequência:*  
*Demolição do piso em placas;*  
*Retirada de manta asfáltica;*  
*Regularização e nivelamento e limpeza do piso*

| Contrato                 | Valor Contratado | Valor Pago       | Saldo de Contrato | % Financeiro | % Físico |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|----------|
| Retrofit Edifício Sede I | R\$ 8.40.034,70  | R\$ 7.073.287,61 | R\$ 1.326.747,09  | 84,21%       | 57,02%   |

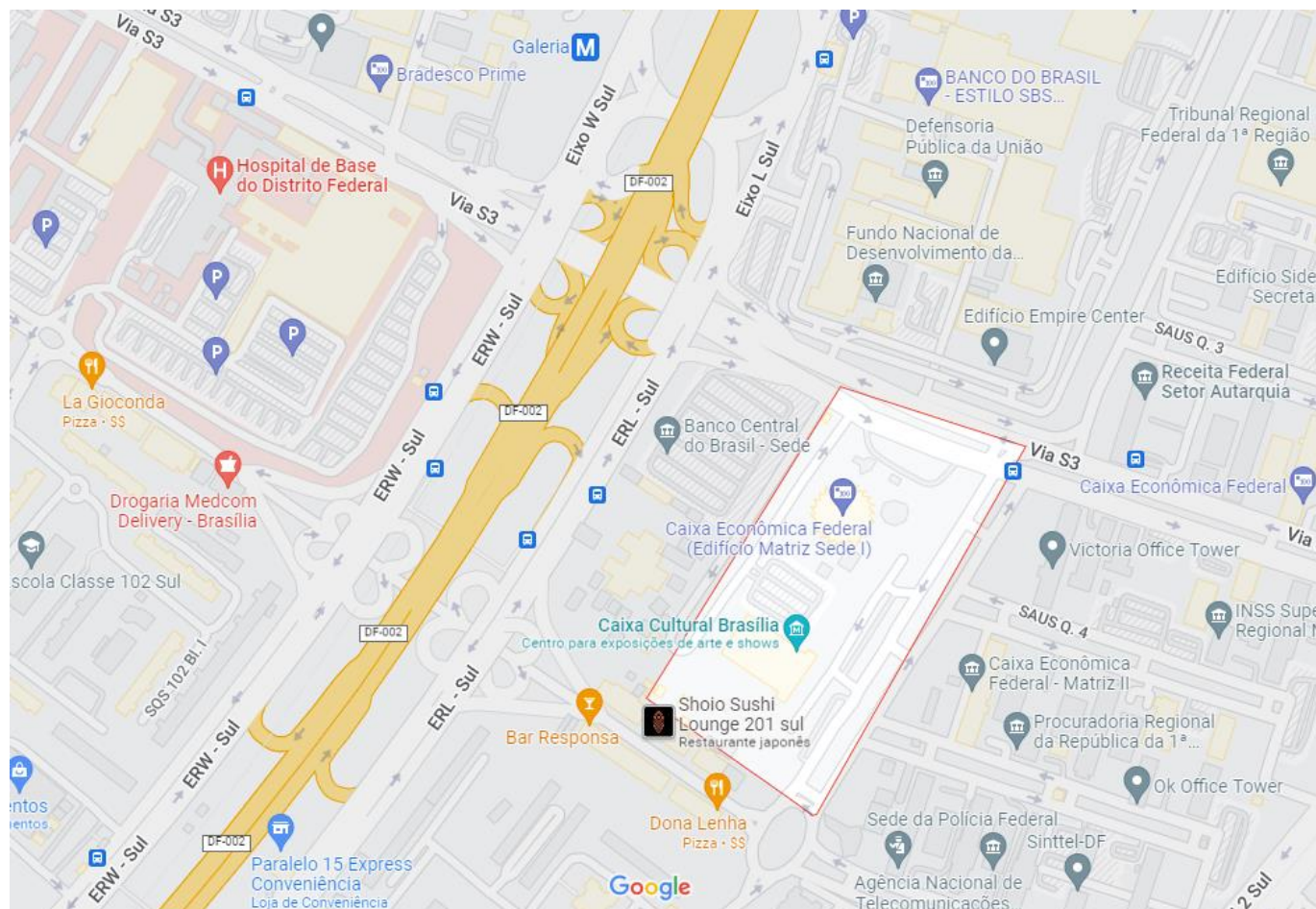
## SEDE 1 – FOTOS DO IMÓVEL



## SEDE 1 – FOTOS DO IMÓVEL



## SEDE 1 - LOCALIZAÇÃO



Endereço: Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

# Demonstração de Resultados



|                                     | jan/22           | fev/22           | mar/22           | abr/22           | mai/22           | jun/22           |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Propriedades para Investimento      | 4.254.227        | 3.273.277        | 4.315.025        | 4.052.238        | 4.341.756        | 4.340.467        |
| Outros Ativos Financeiros           | 169.775          | 279.907          | 88.960           | 143.564          | 206.977          | 189.702          |
| Despesas Operacionais               | -202.179         | -221.882         | -124.256         | -289.576         | -205.203         | -201.987         |
| Lucro (prejuízo) líquido no período | 4.220.812        | 3.331.302        | 4.279.729        | 3.906.226        | 4.337.021        | 4.328.182        |
| Ajustes <sup>i</sup>                | -934.162         | -216.380         | -437.642         | -3.081.963       | -1.355.532       | -1.679.440       |
| Reserva de Contingência             | -164.333         | -156.083         | 320.416          | 2.281.120        | 366.593          | 816.628          |
| <b>Resultado Líquido</b>            | <b>3.122.317</b> | <b>2.965.585</b> | <b>4.165.876</b> | <b>3.108.756</b> | <b>3.334.589</b> | <b>3.465.370</b> |

i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Junho/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 12.751.082,42.

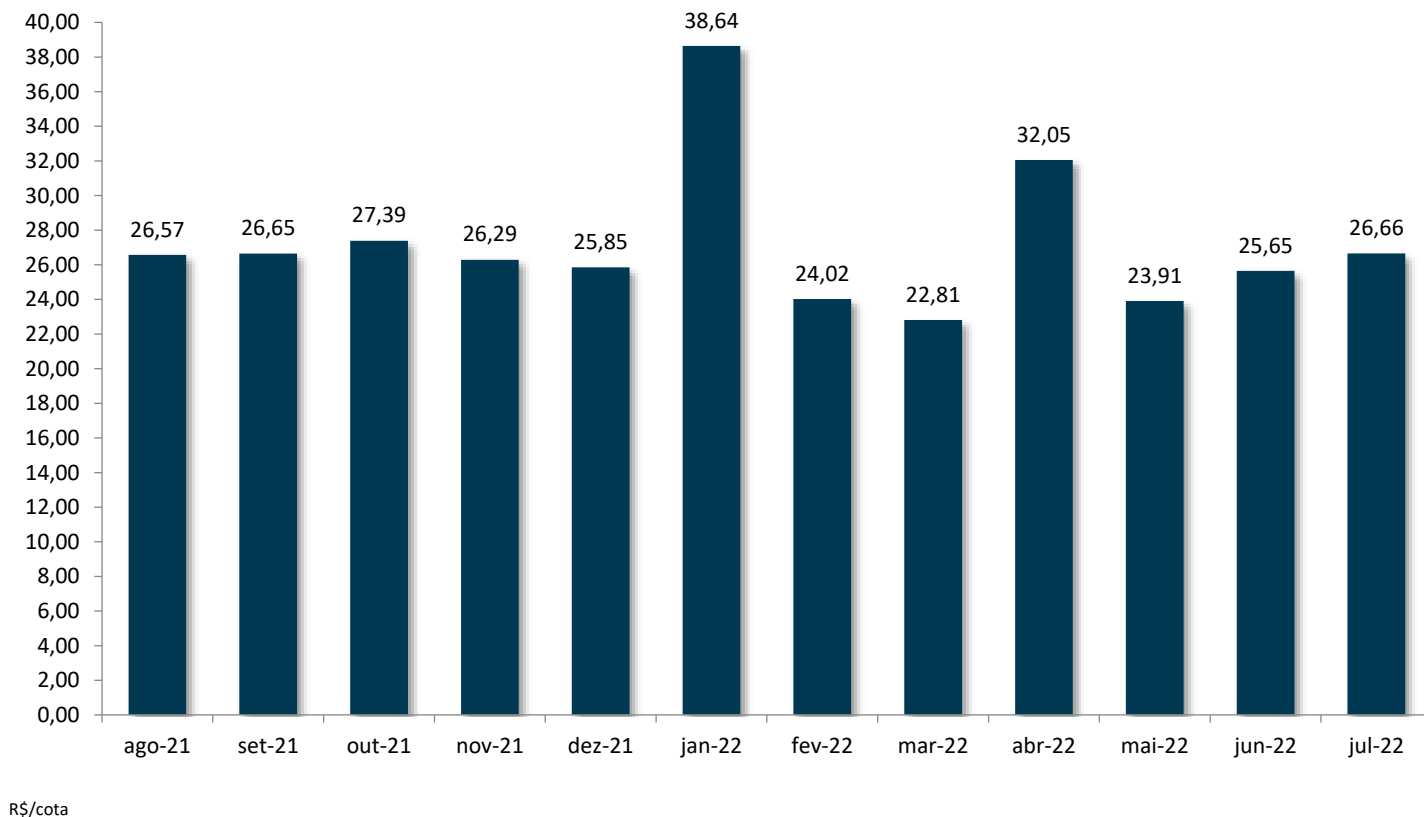
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/307370/BB\\_PROGRESSIVO\\_FII](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/307370/BB_PROGRESSIVO_FII)

# Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir no mínimo 95% dos Lucros apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente até o dia 15 do mês subsequente ao recebimento do aluguel à título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

- **Data base:** 30/06/2022
- **Data de pagamento:** 15/07/2022
- **Rendimento:** R\$ 26,656695188
- **Mês de competência:** jun/22
- **Mês de pagamento:** jul/22



# Mercado Secundário

As cotas do FII BB Progressivo (BBFI11B) são negociadas no mercado de balcão da B3 - Brasil. Bolsa e Balcão.

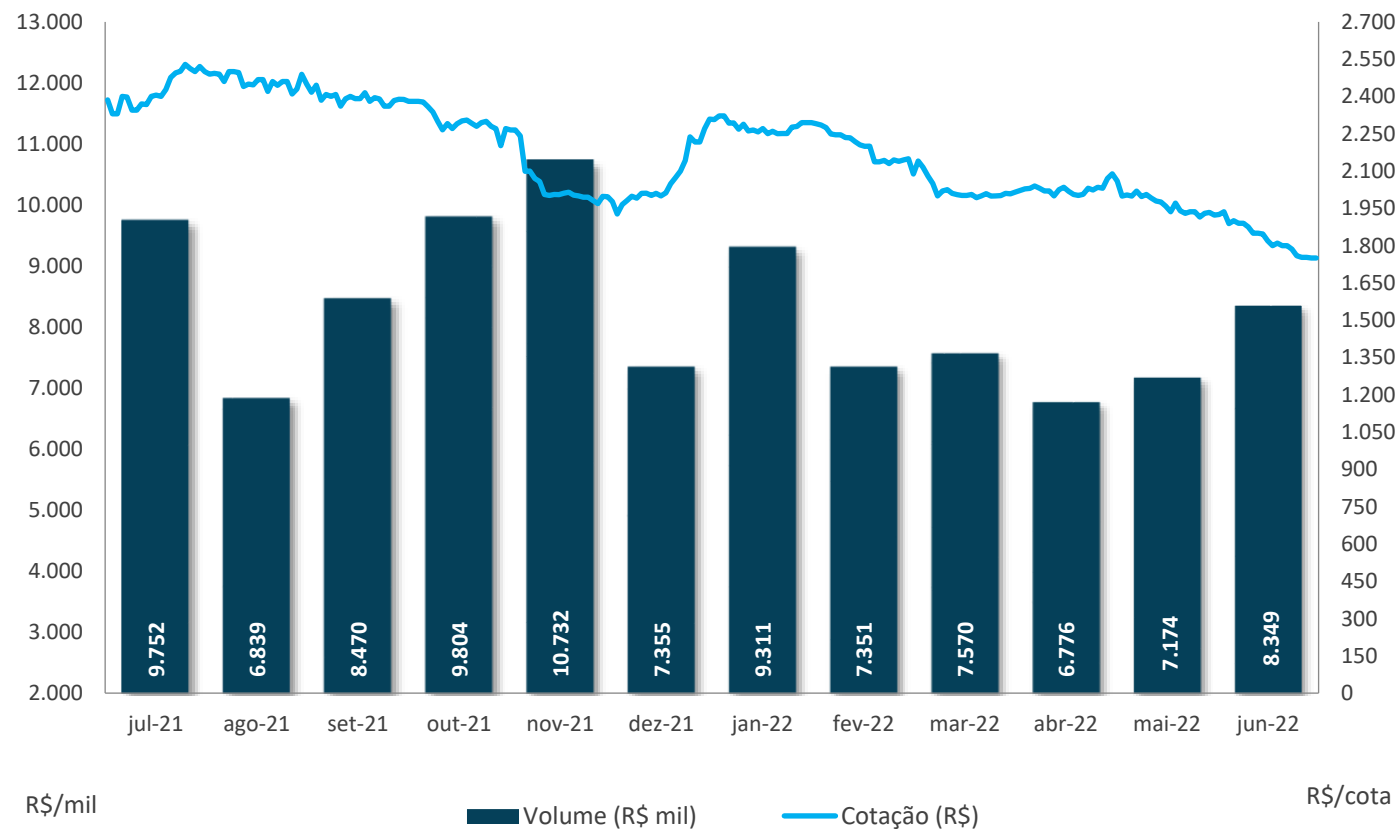
**Cotas negociadas:** 4.591

**Cotação de fechamento:** R\$1.785,98

**Volume:** R\$8.349.058,82

**Mês de referência:** jun/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

# Updates



**29/07/2022- Fato Relevante** informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de junho de 2022, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 5,19 por cota. Ademais, a Administradora informa que até a presente data não recebeu os valores mencionados no âmbito da Ação Renovatória de Aluguel, o que significa que o valor da competência de Junho de 2022 deverá ser incluso na inadimplência parcial total supracitado.

**30/06/2022- Fato Relevante** informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de junho de 2022, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 5,19 por cota. Ademais, a Administradora informa que até a presente data não recebeu os valores mencionados no âmbito da Ação Renovatória de Aluguel, o que significa que o valor da competência de Junho de 2022 deverá ser incluso na inadimplência parcial total supracitado.

**28/06/2022 – Fato Relevante** informando que foi proferida uma decisão determinando que o aluguel provisório mensal seja reajustado anualmente pelo índice do IGP-M, conforme previsto no contrato, após o pleito do Fundo para que o Locatário considerasse o reajuste contratual a contar de 05/10/2021

**31/05/2022 – Fato Relevante** informando que até a presente data o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente a competência do mês de maio de 2022 devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Com isso, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente R\$ 5,19 por cota. Ademais, a Administradora informa que está em contato com o Locatário objetivando tomar as medidas necessárias para solucionar a situação supracitada no âmbito da Ação Renovatória de Aluguel 0159226-38.2020.8.19.0001 em trâmite na 27ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro – RJ.

**29/04/2022 – Fato Relevante** informando que até a presente data o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente a competência do mês de abril de 2022 devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Com isso, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente R\$ 5,19 por cota.

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

# Updates



**25/04/2022** – [Comunicado ao Mercado](#) informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

**20/04/2022** – [Comunicado ao Mercado](#) informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor.

**23/03/2022**- [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

**18/03/2022** – Convocação de [Assembleia](#) com intuito de deliberar quanto à reeleição dos atuais membros da Comissão de Cotistas, conforme permissão do parágrafo segundo do artigo 25 da Instrução CVM 472.

**10/02/2022** – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

## Janeiro/2022

**19/01/2022** – [Comunicado ao Mercado](#) reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

**31/01/2022** - [Fato Relevante](#) referente ao não recebimento da totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de janeiro de 2022, devida pela locatária BANCO DO BRASIL S.A., com isso a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 5,19/cota.

**30/12/2021** – [Fato Relevante](#) referente ao não recebimento da totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de dezembro de 2021, devida pela locatária BANCO DO BRASIL S.A., com isso a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 5,19/cota.

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Cronologia](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

# Disclaimer



**Dados de mercado, financeiros e gráficos:**  
**referentes ao mês anterior do mês do relatório.**  
**Demais dados: referentes ao mês do relatório.**

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

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

ri.fundoslistados@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



