



Fundo de Investimento Imobiliário

BB Progressivo II

(BBPO11)

Relatório Gerencial | Novembro 2022





Fundo de Investimento Imobiliário BB Progressivo II

Código bolsa: BBPO11 CNPJ: 14.410.722/0001-29

Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir agências e centros administrativos do Banco do Brasil, para alugá-los ao próprio Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 64 imóveis, localizados em diversas regiões do Brasil.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://bbprogressivoii.bv.com.br/>

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

PWC

Início de Negociação na B3

30/12/2012

Prazo do Fundo

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

15.919.690

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,28% a.a.

Taxa de Performance

Não há

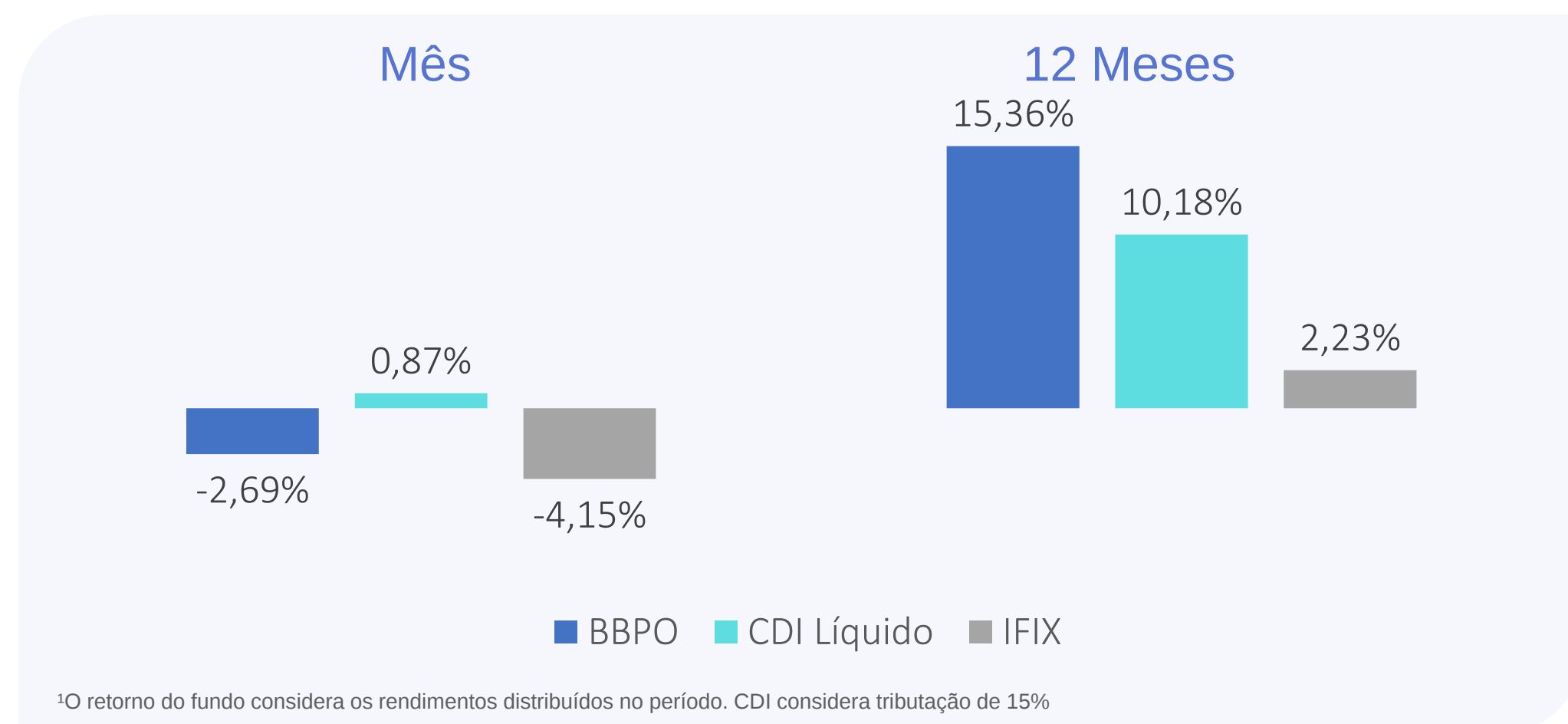
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Nota do Gestor

- No mês de novembro, o locatário compensou o valor pago a menor no mês anterior, conforme informado no relatório anterior. Deste o modo, o valor de aluguel recebido dentro do mês foi superior ao contratado.

Retorno¹



Principais Destaques

Rendimento por Cota

R\$ 0,92

WALE

4,9

Dividend Yield Mensal

1,02%

Dividend Yield Anualizado

12,25%

Cota Fechamento

R\$ 90,10

Valor de Mercado

R\$ 1,4 bi

Cota Patrimonial

R\$ 100,37

Valor Patrimonial

R\$ 1,6 bi

P/VP

0,90

Número de Cotistas

73.474

Número de Negócios no Mês

26.016

Volume Negociado no Mês

R\$ 28,6 MM

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira

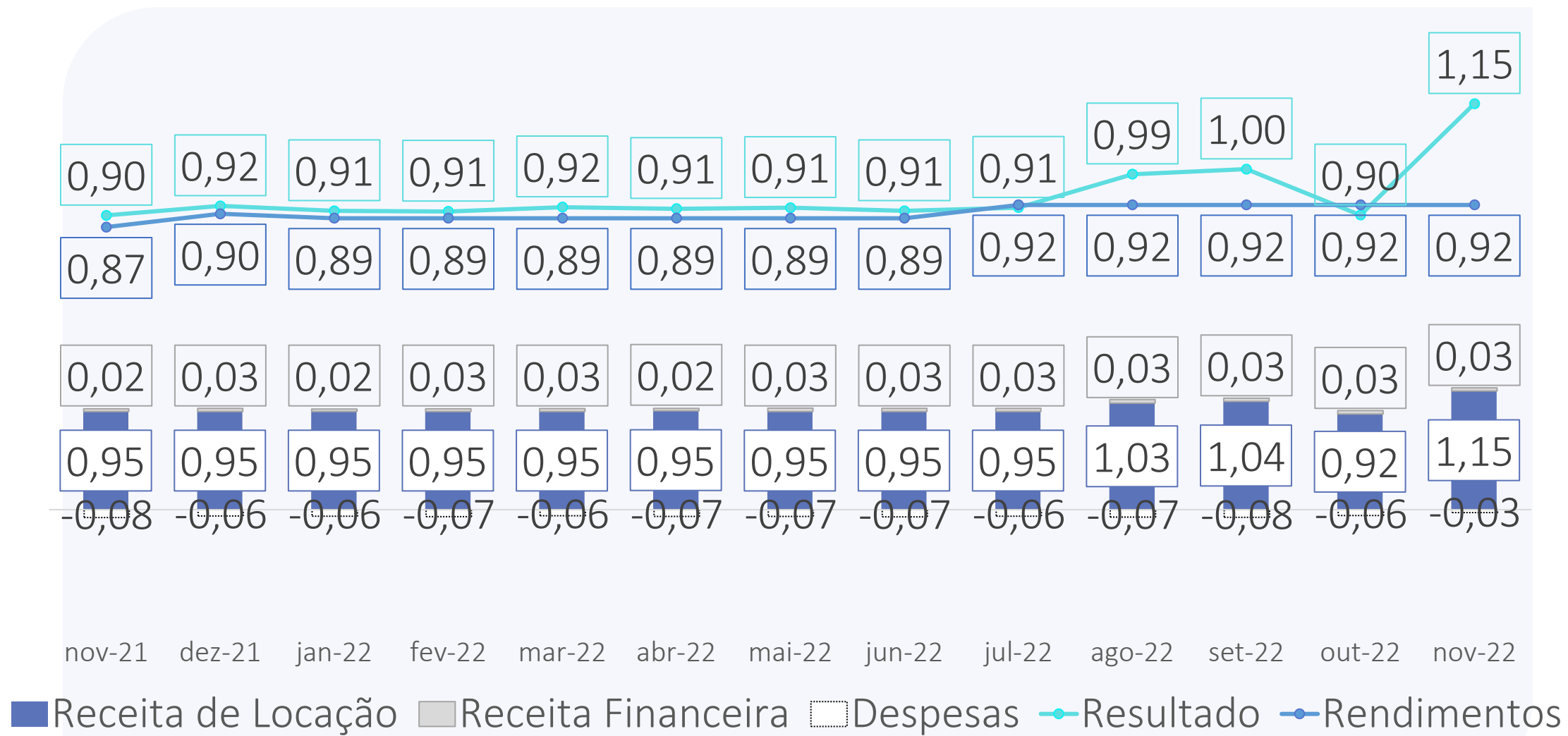
0,0%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$1,15** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,92** por cota, representando **80%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **93%**.

Evolução do Resultado



Demonstração de Resultados

	nov-22	Semestre	Ano
Total de Receitas	18.731.698	83.552.460	176.766.800
Receita de Locação	18.243.743	81.057.907	171.686.091
Receita Financeira	487.955	2.494.553	5.080.708
Total de Despesas	(453.744)	(4.709.572)	(11.025.036)
Despesas Imobiliárias	(109.820)	(3.014.043)	(7.182.341)
Despesas Operacionais	(21.499)	(111.529)	(307.732)
Taxa de administração	(322.425)	(1.584.000)	(3.534.962)
Resultado	18.277.955	78.787.889	165.689.696
Rendimento Distribuído	14.646.115	73.230.574	158.244.651
Resultado por Cota	1,15	4,95	10,41
Rendimento por Cota	0,92	4,60	9,94
Proporção Distribuída	80%	93%	96%

Composição do Resultado por Cota



Negociação no Mercado Secundário

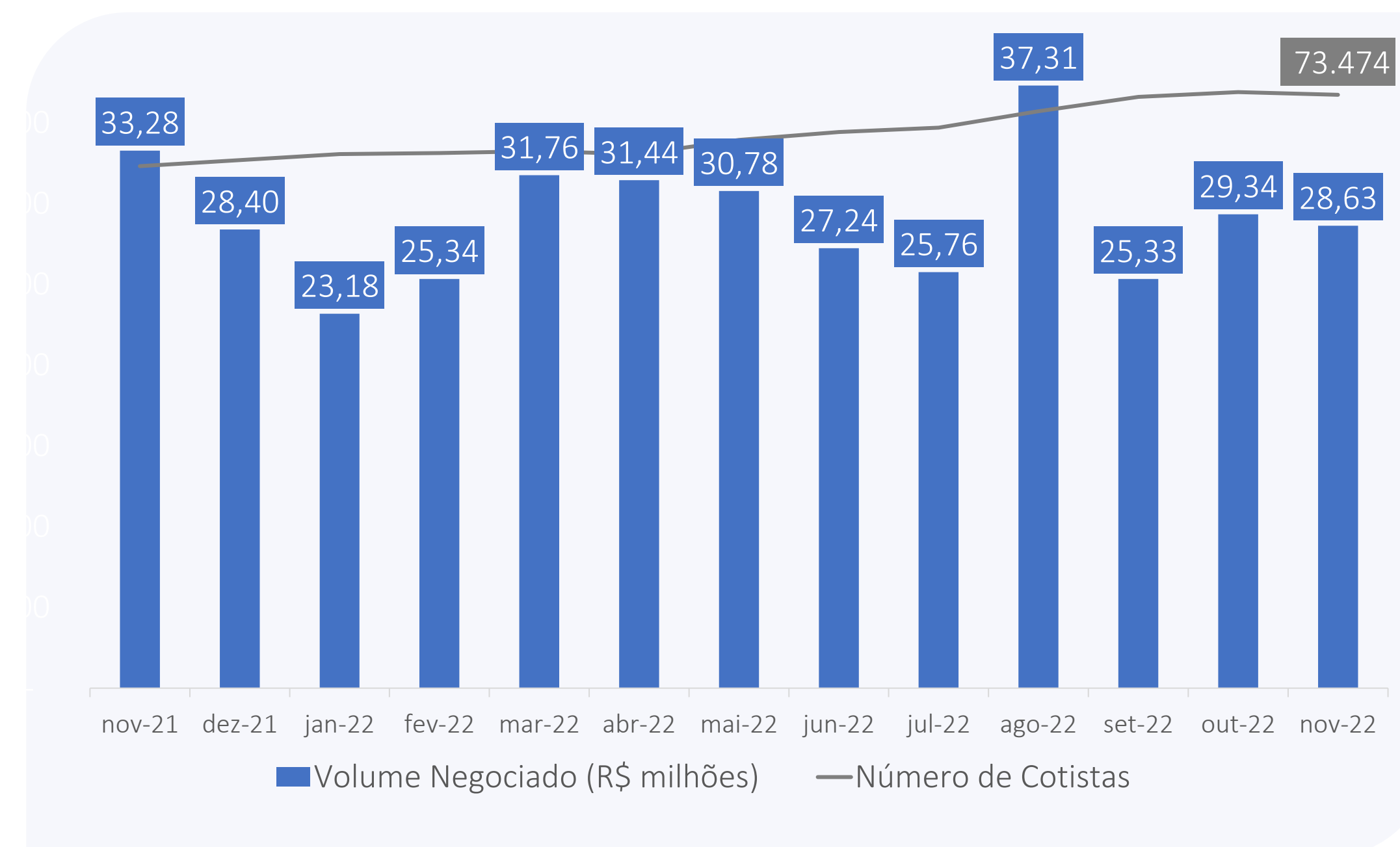
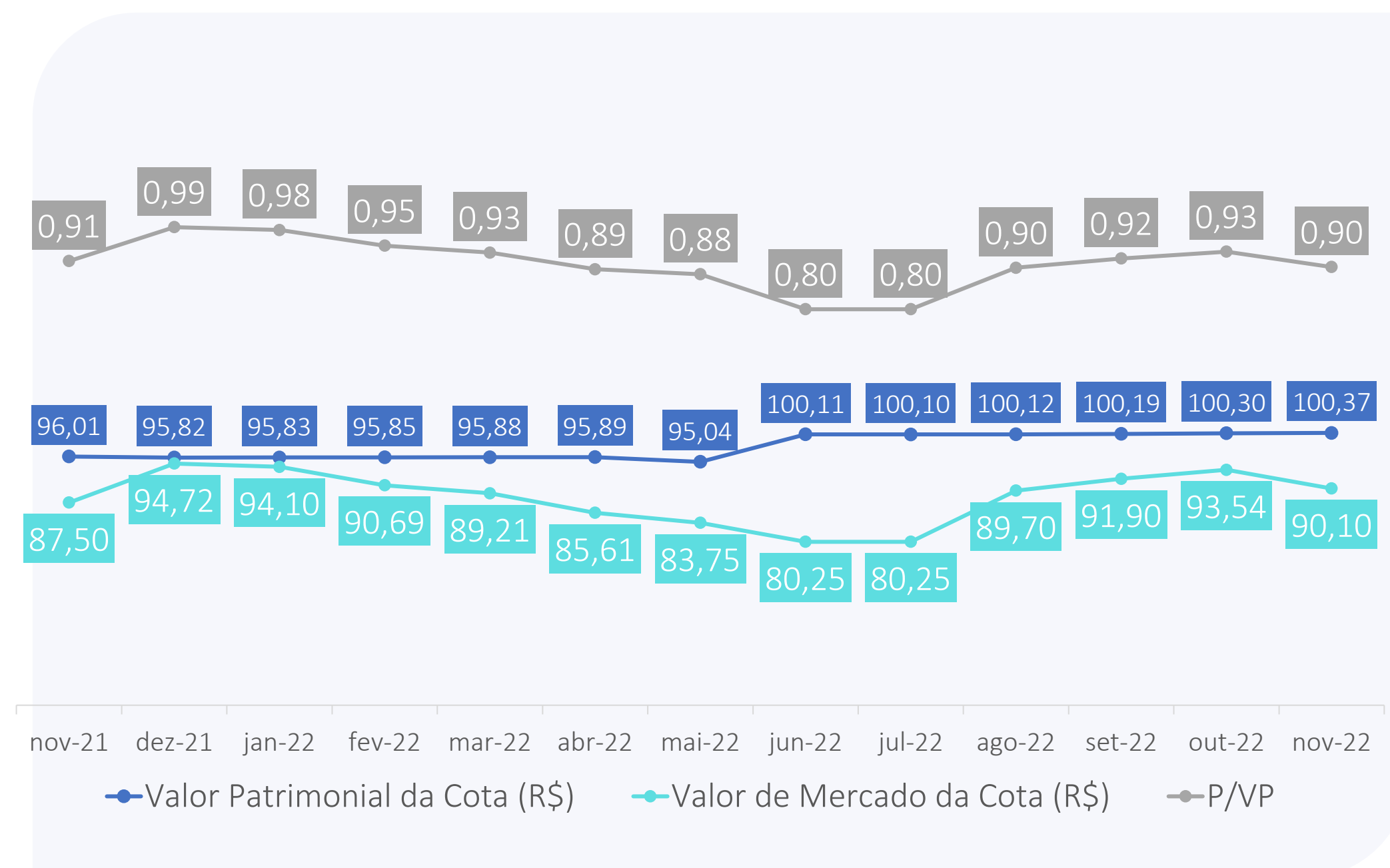


Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$90,10** representando uma variação de **-3,68%** frente ao mês anterior.
- O P/VP atual está em **0,90**, indicando que a cota de mercado está **10%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.

Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **73.474 cotistas**, representando uma **redução de 0,45%** comparado ao mês anterior e um **aumento de 13,68%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$28,63 milhões**, representando um variação de **-2,44%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-13,99%** comparado ao mesmo período no ano anterior.

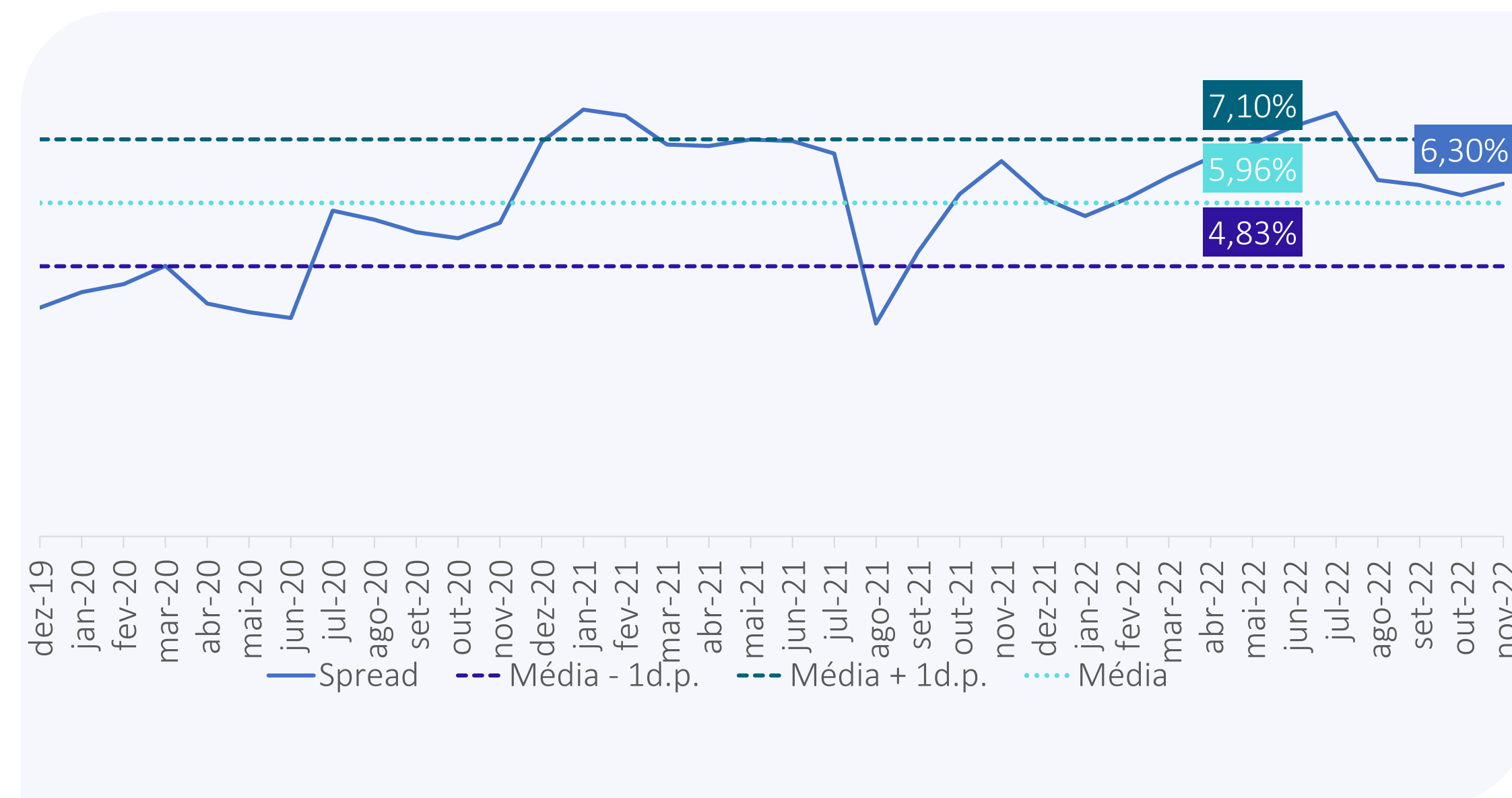


Rentabilidade

	Mês	12 Meses	Desde o início
BBPO11 ¹ (Cota de Mercado)	-2,69%	15,36%	101,18%
IFIX	-4,15%	2,23%	91,08%
CDI Líquido	0,87%	10,18%	111,30%

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

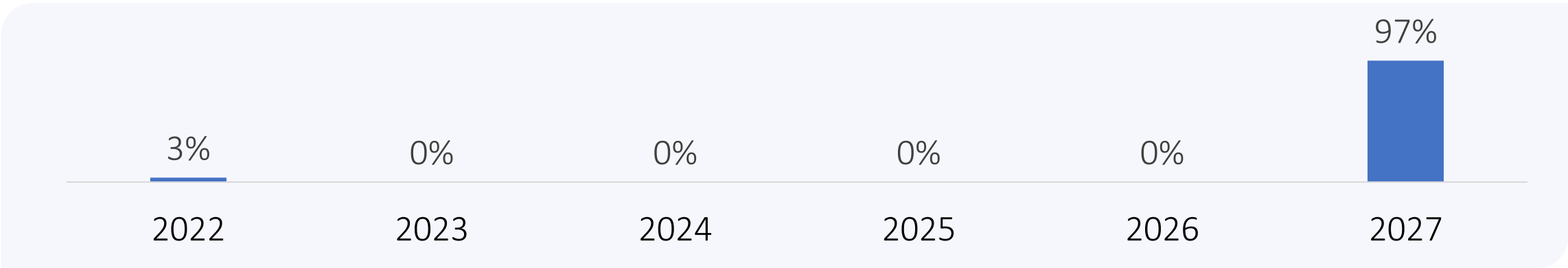
- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **12,25% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+, de **6,30%**. Esse spread está acerca **034 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **5,96%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.



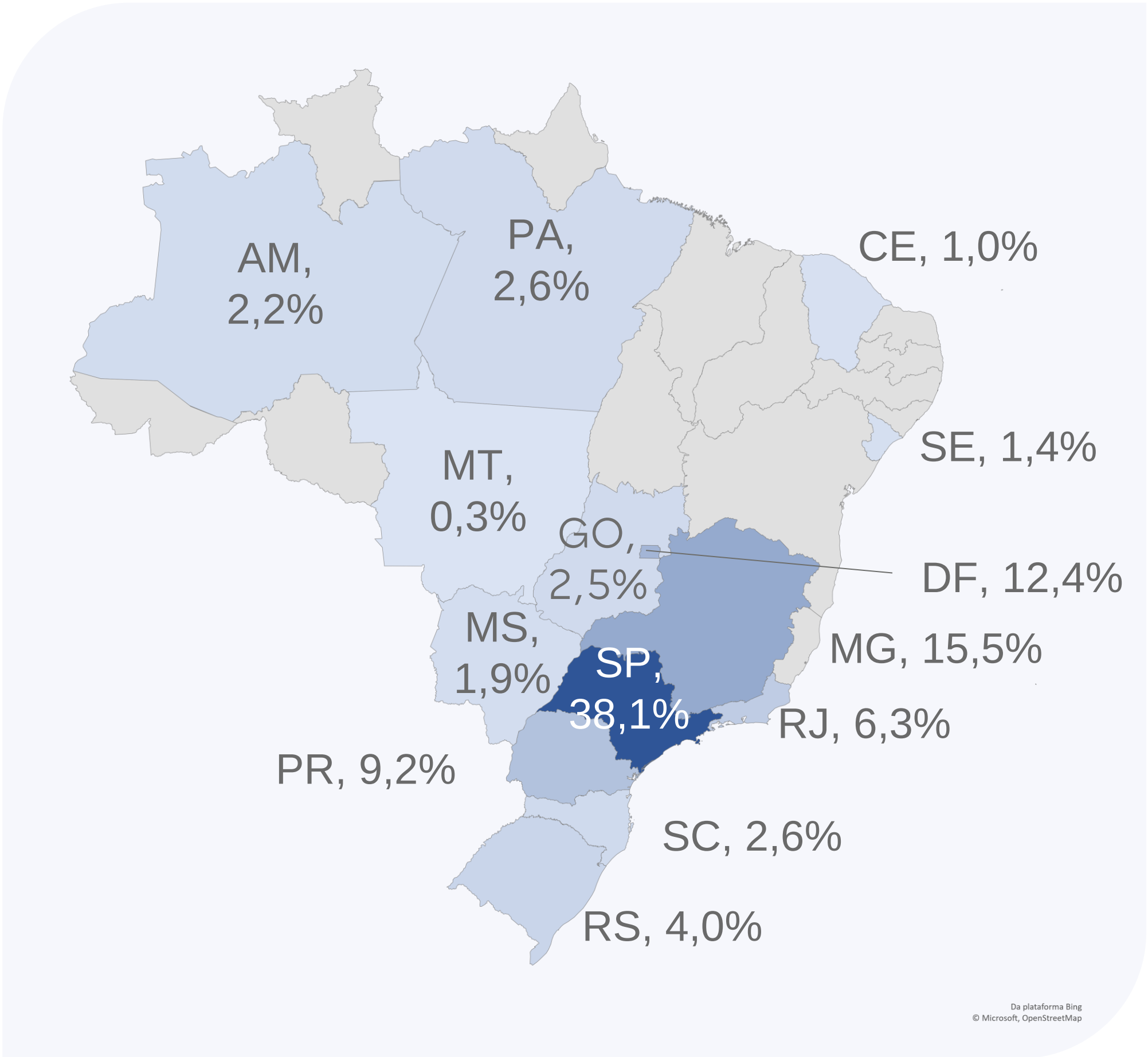


Características do Contrato		
Total de Contratos	58	4
Data de Início	Ago/12	Ago/12
Data de Término	Nov/27	Nov/27
Mês de Reajuste	Novembro	Agosto
Próxima Revisional	Nov//25	Nov/25
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	180 dias	9 meses
Multa por Rescisão Antecipada	Até o 24º mês: 12 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	Até o 36º mês: multa de 12 aluguéis fixos
	Entre o 25º e o 36º mês: 8 aluguéis vigente proporcionais ao tempo remanescente ao contrato	A partir 37º mês: sem multa
	Após o 37º mês: 6 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	
Devolução de Desconto	Até o 36º mês: devolução integral	
	A partir do 37º mês: devolução proporcional desconsiderando os primeiro 36 meses do contrato	

Ano de Encerramento dos Contratos (% Receita de Aluguel)

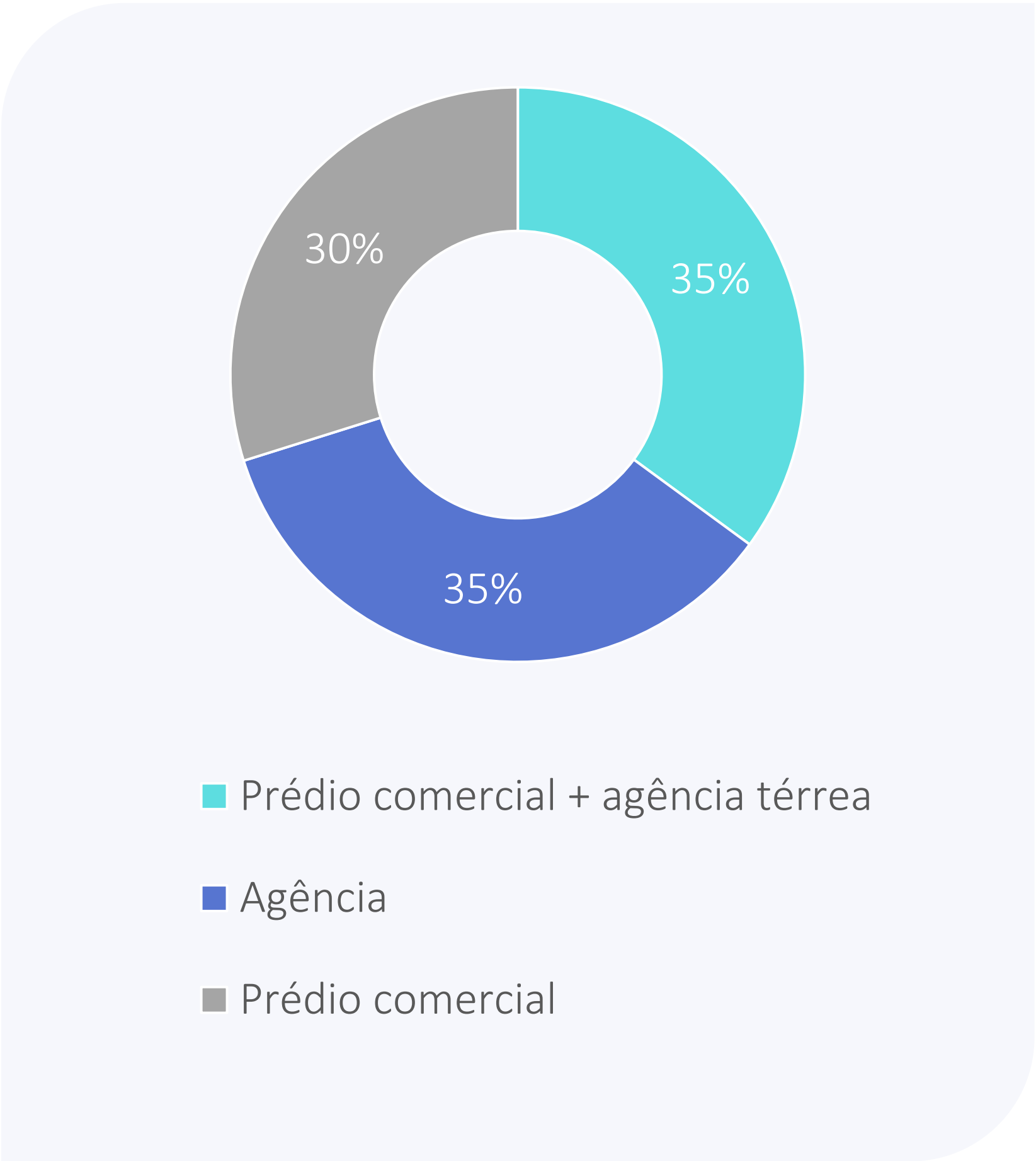


Distribuição geográfica em % de ABL



UF	ABL (m²)
SP	120.687
MG	49.029
DF	39.261
PR	29.025
RJ	19.919
RS	12.832
SC	8.382
PA	8.132
GO	8.070
AM	7.034
MS	5.928
SE	4.541
CE	3.306
MT	871
Total	317.017

Distribuição em % de Receita



Imóvel	Endereço	Cidade	Ocupação	ABL (m²)	Final do Contrato	Mês de Rejuste	% Receita
ED. SEDE III	QD. 1, BL.G, LT. 32	BRASILIA - DF	Prédio comercial	31.702	nov-27	Agosto	19,24%
CSL SAO PAULO	AV.S.JOAO,32/R.LIBERO BADARO,568/R.S.BENTO,465	SAO PAULO - SP	Prédio comercial	23.334	nov-27	Agosto	7,29%
CSL CURITIBA	PR.TIRADENTES,410/AL.DR. MURICY,760/R. CANDIDO LOP	CURITIBA - PR	Prédio comercial + agência térrea	12.260	nov-27	Agosto	3,61%
AG.BELO HORIZONTE	R.RIO DE JANEIRO,750	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	13.021	nov-27	Agosto	3,28%
CSL BELO HORIZONTE	R.DA BAHIA,2500	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	9.421	nov-27	Agosto	3,28%
AG. TAMOIOS BH	R.TAMOIOS,731/R. GUARANI, 504	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	10.729	nov-27	Agosto	2,58%
CSL BRASILIA	AV. GOIAS, 980 - QD.14	GOIANIA - GO	Prédio comercial + agência térrea	8.070	nov-27	Agosto	2,31%
AG. ZONA SUL	AV.N.SRA.COPACABANA,594	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	2.062	nov-27	Agosto	2,29%
CSL SAO PAULO	RUA SAO BENTO, 483 / RUA LIBERO BADARO, 582	SAO PAULO - SP	Prédio comercial	7.106	nov-27	Agosto	2,23%
AG.BELEM-CENTRO(PA)	AV.PRES.VARGAS,248	BELEM - PA	Prédio comercial + agência térrea	8.132	nov-27	Agosto	2,03%
AG. MANAUS	RUA GUILHERME MOREIRA, 315	MANAUS - AM	Prédio comercial + agência térrea	7.034	nov-27	Agosto	1,86%
AG. JUIZ DE FORA	RUA HALFELD, 770 / ESQ. RUA MARECHAL DEODORO, 497	JUIZ FORA - MG	Agência	5.226	nov-27	Agosto	1,77%
AG. IPIRANGA-SP	R.BOM PASTOR,153/169	SAO PAULO - SP	Prédio comercial + agência térrea	6.540	nov-22	Agosto	1,75%
AG. CAMPOS GOYTACAZES	PCA.DAS 4 JORNADAS,11	CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ	Prédio comercial + agência térrea	5.241	nov-27	Agosto	1,73%
AG. ASA NORTE 504	SEPN QUADRA 504 BL B EDIFICIO VIRGO	BRASILIA - DF	Agência	4.594	nov-27	Agosto	1,69%
AG. CARIJOS	R.ESPIRITO SANTO,571, ESQ. C/ RUA CARIJÓS, 185	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	4.391	nov-22	Agosto	1,68%
AG LEBLON	AV.BARTOLOMEU MITRE 438-A	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.373	nov-27	Agosto	1,57%
AG. AFONSO PENA	AV.AFONSO PENA,2202	CAMPO GRANDE - MS	Prédio comercial + agência térrea	5.928	nov-27	Agosto	1,48%
AG. FLORIANOPOLIS	PRACA XV DE NOVEMBRO, 321	FLORIANOPOLIS - SC	Prédio comercial + agência térrea	5.277	nov-27	Agosto	1,43%
AG. SANTO AMARO PAULISTA	R.PAULO EIRO,471/PRACA FLORIANO PEIXOTO, 254	SAO PAULO - SP	Agência	4.652	nov-27	Agosto	1,43%
AG. MOEMA	ALAMEDA DOS JURUPIS, 1156	SAO PAULO - SP	Agência	2.259	nov-27	Agosto	1,33%
AG. ALDEOTA	AV.SANTOS DUMONT,2889	FORTALEZA - CE	Prédio comercial + agência térrea	3.306	nov-27	Agosto	1,33%
AG. CONJUNTO NACIONAL	SDN CONJ A LOJA C-03 2 PAVIMENTO	BRASILIA - DF	Agência	1.207	nov-27	Agosto	1,29%
AG. NITEROI (RJ)	AV.ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	NITEROI - RJ	Agência	4.431	nov-27	Agosto	1,23%
AG. BONFIM	AV.GOV.PEDRO DE TOLEDO,1099	CAMPINAS - SP	Prédio comercial + agência térrea	5.295	nov-27	Agosto	1,22%
AG. GENERAL VALADAO	PRACA GENERAL VALADAO,377	ARACAJU - SE	Prédio comercial + agência térrea	4.541	nov-27	Agosto	1,14%
AG. CINELANDIA	AV.13 DE MAIO,13	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.834	nov-27	Agosto	1,12%
AG. NOSSA SENHORA LAPA	R.NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SAO PAULO - SP	Agência	2.397	nov-27	Agosto	1,08%
AG. CAMPINAS	R.DR.COSTA AGUIAR,626	CAMPINAS - SP	Agência	3.999	nov-27	Agosto	1,07%
AG. UBERLANDIA	AV. AFONSO PENA, 745, ESQUINA R. QUINTINO BOCAIUVA	UBERLANDIA - MG	Agência	6.241	nov-27	Agosto	1,06%
AG. CAMPOS ELISEOS	AV.RIO BRANCO,1437	SAO PAULO - SP	Agência	5.669	nov-27	Agosto	1,05%
PSO PIRACICABA	PCA.JOSE BONIFACIO,945	PIRACICABA - SP	Agência	4.476	nov-27	Agosto	0,96%

Imóvel	Endereço	Cidade	Ocupação	ABL (m²)	Final do Contrato	Mês de Rejuste	% Receita
AG. SAO JOSE DOS CAMPOS	R.DR.NELSON D AVILA,149-CENTRO	SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Agência	4.813	nov-27	Agosto	0,96%
AG. MARINGA	AV.DUQUE DE CAXIAS 448	MARINGA - PR	Prédio comercial + agência térrea	6.497	nov-27	Agosto	0,95%
AG. PINHEIROS	R.PINHEIROS,1492	SAO PAULO - SP	Agência	2.120	nov-27	Agosto	0,93%
AG. PCA XV NOVENBRO/BESC	Praça XV de Novembro, 329	FLORIANOPOLIS - SC	Agência	3.105	nov-27	Agosto	0,87%
SUPER VAR E GOV RS	R.HONORIO SILVEIRA DIAS,1830	PORTO ALEGRE - RS	Prédio comercial	3.797	nov-27	Agosto	0,86%
AG. TIJUCA	R.CONDE BONFIM,369-A	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.292	nov-27	Agosto	0,84%
AG. ARACATUBA	PCA. RUI BARBOSA, 322	ARACATUBA - SP	Prédio comercial + agência térrea	4.876	nov-27	Agosto	0,83%
AG. PARAISO	AV.BERNARDINO DE CAMPOS,250	SAO PAULO - SP	Agência	1.455	nov-27	Agosto	0,80%
AG CAXIAS SUL	RUA MARQUES DO HERVAL, 1354, EDIFICO SATELITE	CAXIAS DO SUL - RS	Agência	5.149	nov-27	Agosto	0,79%
AG. BRAS	AV.RANGEL PESTANA,2128	SAO PAULO - SP	Agência	4.014	nov-27	Agosto	0,79%
AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	RUA XV DE NOVENBRO, N. 191	SOROCABA - SP	Prédio comercial + agência térrea	5.337	nov-27	Agosto	0,77%
AG. PC.RUI BARBOSA-BAURU	PCA.RUI BARBOSA,1-55/R.ANT. ALVES, 9-38	BAURU - SP	Prédio comercial + agência térrea	3.043	nov-27	Agosto	0,76%
AG. BAIRRO BOM RETIRO	R.JULIO CONCEICAO,438	SAO PAULO - SP	Agência	2.662	nov-27	Agosto	0,74%
AG. PRACA DA ARVORE	AV.JABAQUARA 424	SAO PAULO - SP	Agência	1.506	nov-27	Agosto	0,72%
AG. BROOKLIN PAULISTA	R. JOAQUIM NABUCO, 246	SAO PAULO - SP	Agência	1.843	nov-27	Agosto	0,72%
AG. SANTANA	R.VOLUNTARIOS DA PATRIA,1769	SAO PAULO - SP	Agência	1.785	nov-27	Agosto	0,71%
AG. ASA SUL 507	AV W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	BRASILIA - DF	Agência	1.758	nov-27	Agosto	0,69%
AG. PONTA GROSSA	R.AUGUSTO RIBAS,555	PONTA GROSSA - PR	Agência	6.818	nov-27	Agosto	0,67%
AG. ANA ROSA	R.DOMINGOS DE MORAES, 438	SAO PAULO - SP	Agência	1.527	nov-27	Agosto	0,66%
SAO CAETANO DO SUL	PCA.CARDEAL ARCOVERDE,52	SAO CAETANO DO SUL - SP	Agência	3.733	nov-27	Agosto	0,61%
AG. DUQUE DE CAXIAS	AV.PRES.KENNEDY,1461	DUQUE DE CAXIAS - RJ	Agência	2.384	nov-27	Agosto	0,60%
AG. VILA CARRAO (SP)	AV.CONSELHEIRO CARRAO,2411	SAO PAULO - SP	Agência	2.483	nov-27	Agosto	0,60%
AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	R.VOLUNTARIOS DE S.PAULO,2975	SAO JOSE DO RIO PRETO - SP	Agência	2.569	nov-27	Agosto	0,58%
AG. PENHA FRANCA	AV.PENHA DE FRANCA,549	SAO PAULO - SP	Agência	1.534	nov-27	Agosto	0,58%
AG PASSO FUNDO	R. BENTO GONCALVES, 516	PASSO FUNDO - RS	Prédio comercial + agência térrea	3.886	nov-27	Agosto	0,55%
AG. FREGUESIA DO O	AV.SANTA MARINA 2618	SAO PAULO - SP	Agência	2.259	nov-27	Agosto	0,55%
AG. TOLEDO	RUA 7 DE SETEMBRO, 1209	TOLEDO - PR	Agência	3.450	nov-27	Agosto	0,51%
AG. CASA VERDE	R.BARORE,284	SAO PAULO - SP	Agência	2.060	nov-27	Agosto	0,50%
AG. RIBEIRAO PRETO SP	R.DUQUE DE CAXIAS,725	RIBEIRAO PRETO - SP	Prédio comercial + agência térrea	3.251	nov-27	Agosto	0,49%
AG. JACAREPAGUA	AV.GEREMARIO DANTAS,78	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.301	nov-27	Agosto	0,46%
AG. CATEDRAL-SOROCABA	R.XV DE NOVENBRO,63/67	SOROCABA - SP	Agência	2.089	nov-27	Agosto	0,31%
SUPER VAR E GOV MT	R. FELINTO MULLER, 2104/PRES.JOSE LINHARES, 50	CUIABA - MT	Prédio comercial	871	nov-27	Agosto	0,22%



+41 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil¹.



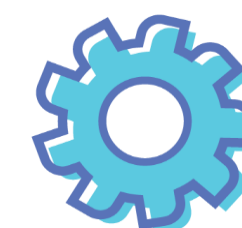
Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



ESG

Somos signatários do **PRI**³, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**².

Fonte: BV asset; ¹Ranking de Gestão ANBIMA, Outubro/2022. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em julho de 2021. ³Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (*Principles for Responsible Investment*), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

Conheça mais sobre a gente



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

RATING S&P:

AMP-1

Signatory of:



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.