



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

Informativo Mensal Setembro 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^I

**Área Locável do
Empreendimento**

- CARJ. Rio de Janeiro:
40.176 m²
- SEDE I. Brasília:
46.135 m²

Cotistas
8.784

Patrimônio Líquido
R\$375.131.778,13

Valor Patrimonial/Cota
R\$2.885,629063

Quantidade de Cotas
130.000,0000

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, porém o Banco do Brasil embargou a decisão e propôs a alteração do índice de IGP-M para IPCA, o que foi recusado pelo juiz na data de 07/10/2022, e notificado pelo Fundo na mesma data para efetuar o valor total da inadimplência nominal em torno de R\$ 8.8M.



Mês de reajuste em percentual da área do Imóvel

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	100%	0%	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*).

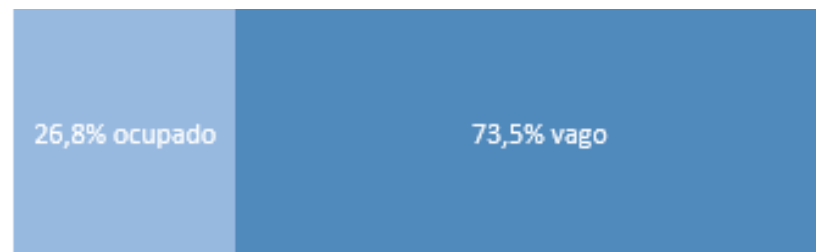


Mês de reajuste em percentual da área do Imóvel

Jan 0%	Fev 0%	Mar 0%	Abr 0%	Mai 26,8%	Jun 0%
Jul 0%	Ago 0%	Set 0%	Out 0%	Nov 0%	Dez 0%

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

Ocupação do Imóvel



SEDE I - OBRAS

Serviços em execução:

- Reforma dos pavimentos tipo (13º ao 21º e Cobertura), vide relatório fotográfico abaixo; o Serviços executado:
- Instalação de bancadas de pias (14º pavimento);
- Acabamento de cerâmica (17º pavimento);
- Assentamento de porcelanato (18º pavimento);
- Retirada – Dutos (19º pavimento);
- Assentamento de cerâmica / contrapiso (20 e 21º pavimento);
- Cobertura - Laje principal - Impermeabilização calha etapa 3 / remoção de juntas / lixamento de juntas.
- Troca das prumadas hidrosanitárias: o Serviços executados nos Shafts:
- Shaft DML, serviços chegaram no 2º pavimento (lembrando que o processo está sendo executado de cima para baixo):
 - Retirada de prumadas de Esgoto e Pluvial;
 - Instalação de nova tubulação em PVC série reforçada de Pluvial e Esgoto;
- Shaft Asa Norte, serviços chegaram no 11º pavimento (lembrando que o processo está sendo executado de cima para baixo):
 - Retirada de prumadas de Esgoto e Pluvial;
 - Instalação de nova tubulação em PVC série reforçada de Pluvial e Esgoto;
- Shaft Asa Sul, serviços chegaram no 20º pavimento (lembrando que o processo está sendo executado de cima para baixo):
 - Retirada de prumadas de Esgoto e Pluvial;
 - Instalação de nova tubulação em PVC série reforçada de Pluvial e Esgoto;
- Impermeabilização dos reservatórios o Serviços executados:
- Reservatório Superior - 100% executado;
- Reservatório Inferior;
- Início previsto para dia 29/08/2022, para o esvaziamento do reservatório será realizada uma instalação provisória que executará o recalque da água diretamente da entrada principal da rua, mas será realizado uma captação de backup no reservatório de incêndio no 2º SS.

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\$ 8.400.034,70	R\$ 8.027.780,08	R\$ 372.254,62	95,57%	80,57%

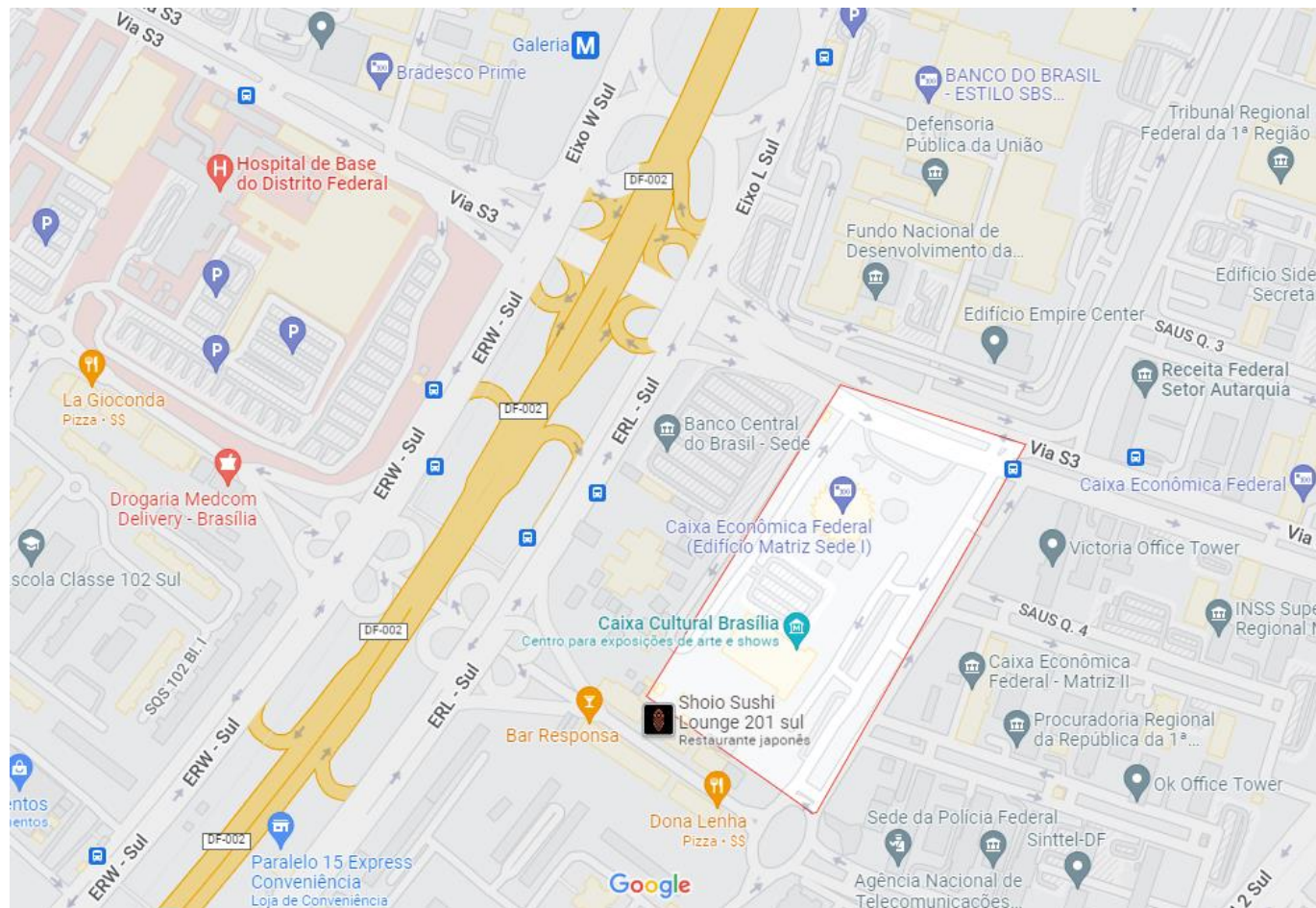
SEDE 1 – FOTOS DO IMÓVEL



SEDE 1 – FOTOS DO IMÓVEL



SEDE 1 - LOCALIZAÇÃO



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

Demonstração de Resultados



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	4.315.025	4.052.238	4.341.756	4.340.467	4.340.581	4.348.815
Outros Ativos Financeiros	88.960	143.564	206.977	189.702	198.921	191.454
Despesas Operacionais	-124.256	-289.576	-205.203	-201.987	-142.227	-270.034
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.279.729	3.906.226	4.337.021	4.328.182	4.397.275	4.270.236
Ajustes ⁱ	-437.642	-3.081.963	-1.355.532	-1.679.440	-1.704.831	-1.033.008
Reserva de Contingência	320.416	2.281.120	366.593	816.628	848.411	182.940
Resultado Líquido	4.165.876	3.108.756	3.334.589	3.465.370	3.540.855	3.420.168

i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 11.719.731,00.

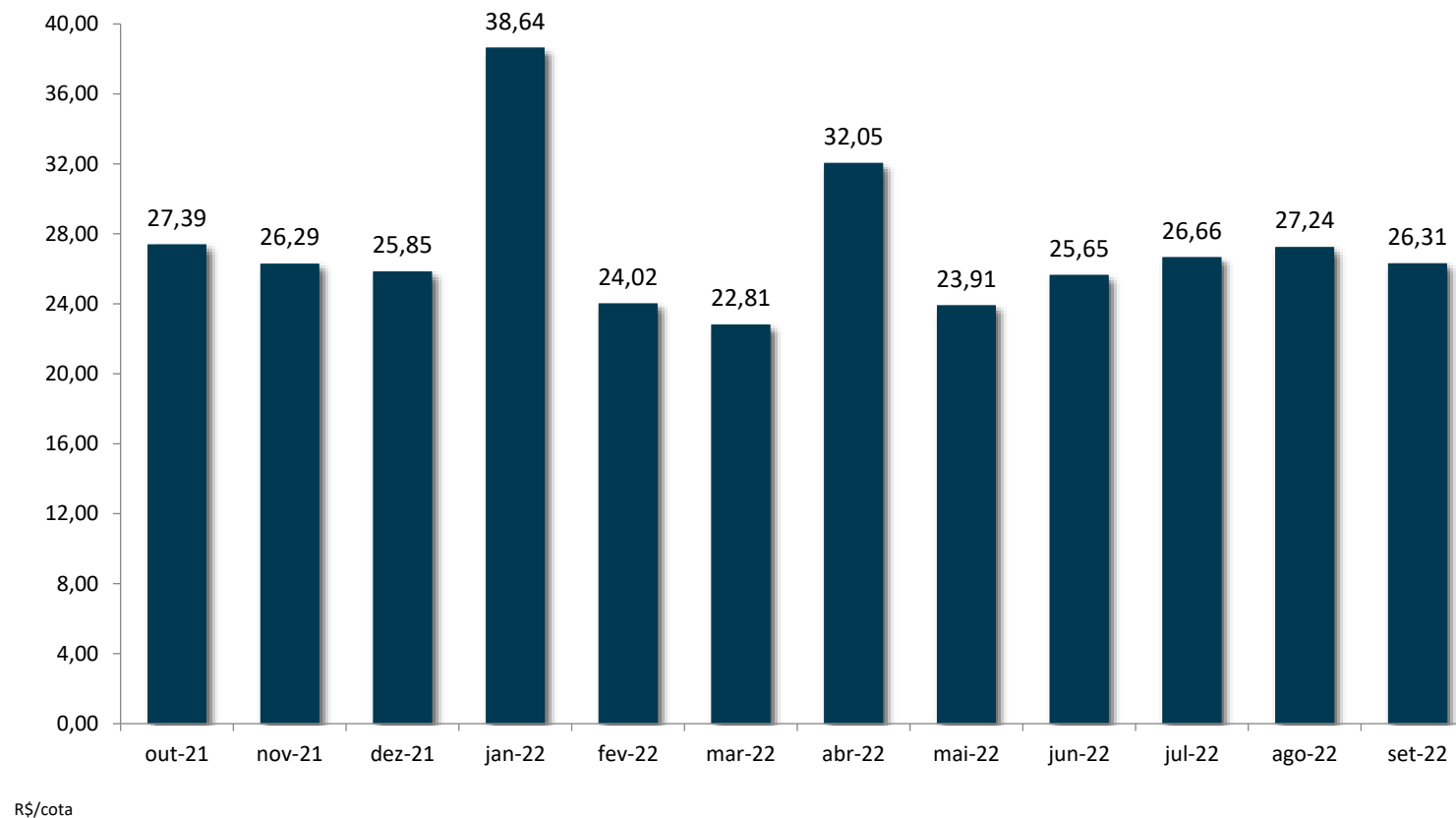
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/307370/BB_PROGRESSIVO_FII

Distribuição Mensal

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: 31/08/2022**
- **Data de pagamento: 15/09/2022**
- **Rendimento: 26,308982692**
- **Mês de competência: Ago/22**
- **Mês de pagamento: Set/22**



Mercado Secundário

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

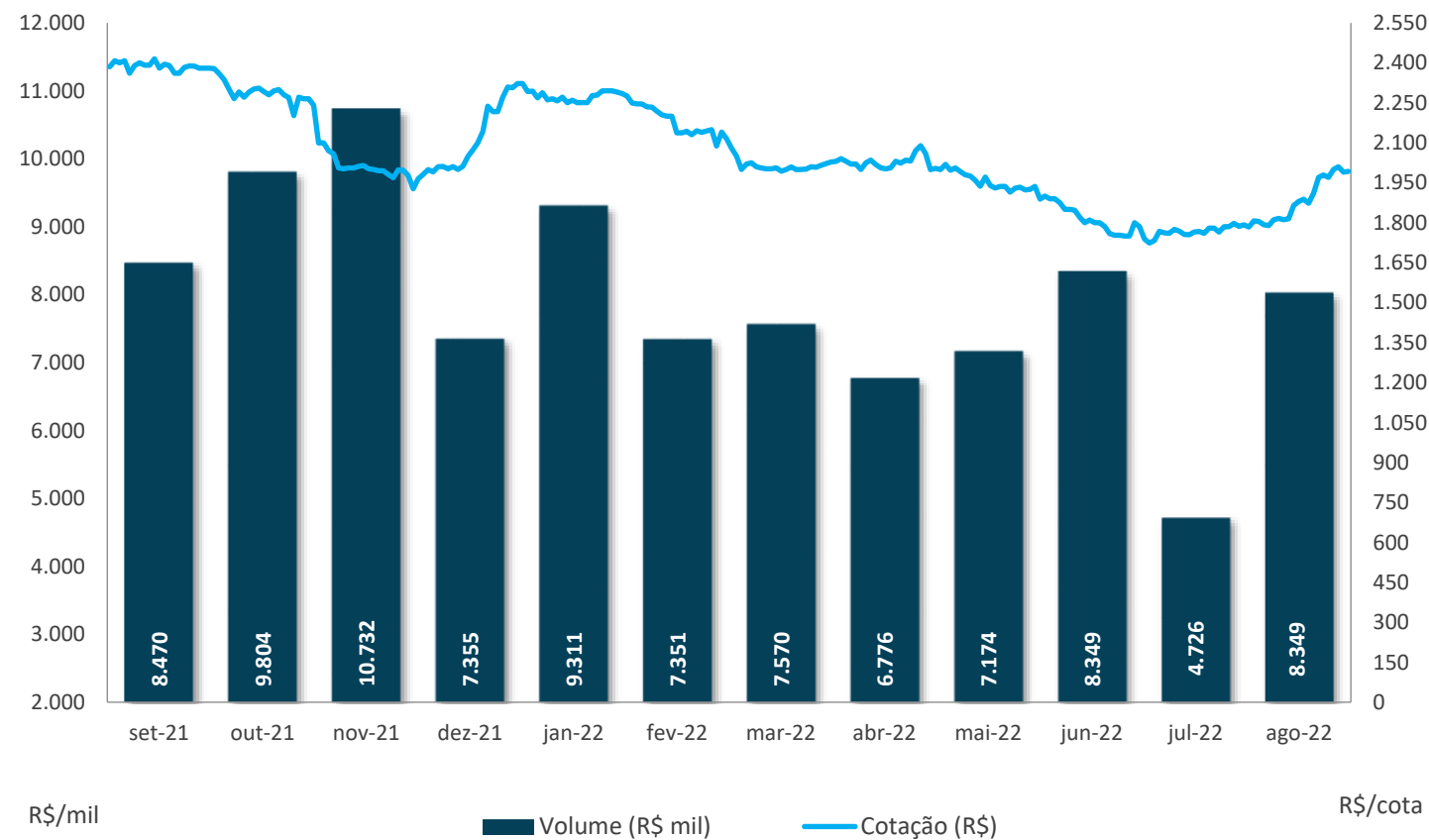
Cotas negociadas: 4.225

Cotação de fechamento: R\$2.010,00

Volume: R\$8.031.443,01

Mês de referência: Ago/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Updates



30/09/2022- Fato Relevante informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de setembro 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.

31/08/2022- Fato Relevante informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de agosto 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.

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.

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 supracitada.

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.

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



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.

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.

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.



