

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB PROGRESSIVO

Dezembro 2022



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ocupação do fundo
8	Fotos do Imóvel
12	Obras
16	Demonstração de Resultados
17	Distribuição Mensal
18	Mercado Secundário
19	Updates
22	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

19/12/2004

Quantidade de Emissões

1

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

3.5% sobre o total da receita mensalⁱ

Consultor

-

Gerenciador

Cushman

Área Locável do Empreendimento

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

Cotistas

8.551

Patrimônio Líquido

R\$ 371.124.002,95

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.854,800023

Quantidade de Cotas

130.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

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).

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 6](#)
- BRASÍLIA – SEDE I: Imóvel locado parcialmente para o Banco do Brasil S.A
• [Para mais informações, página 10](#)

Mês de reajuste em percentual da área

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%

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 60,89%.

*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.

Mês de reajuste em percentual da área

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

*Reajuste vinculado ao IGP-M.

Ocupação do Imóvel

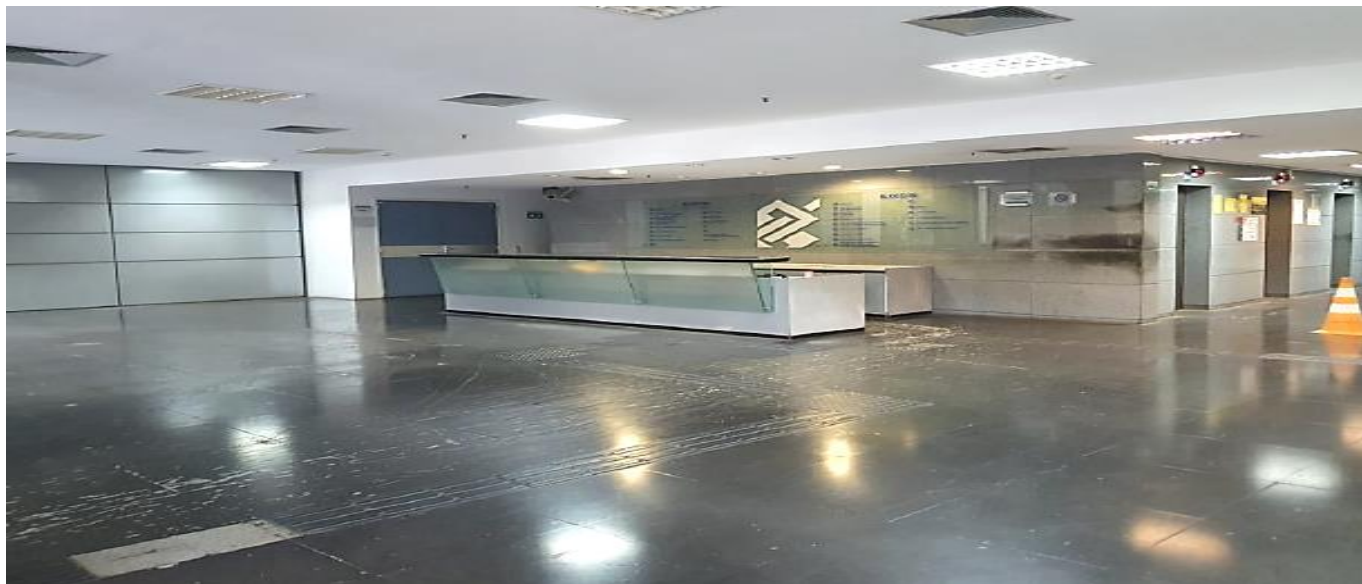
100% ocupado

Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 100%.

FOTOS DO IMÓVEL

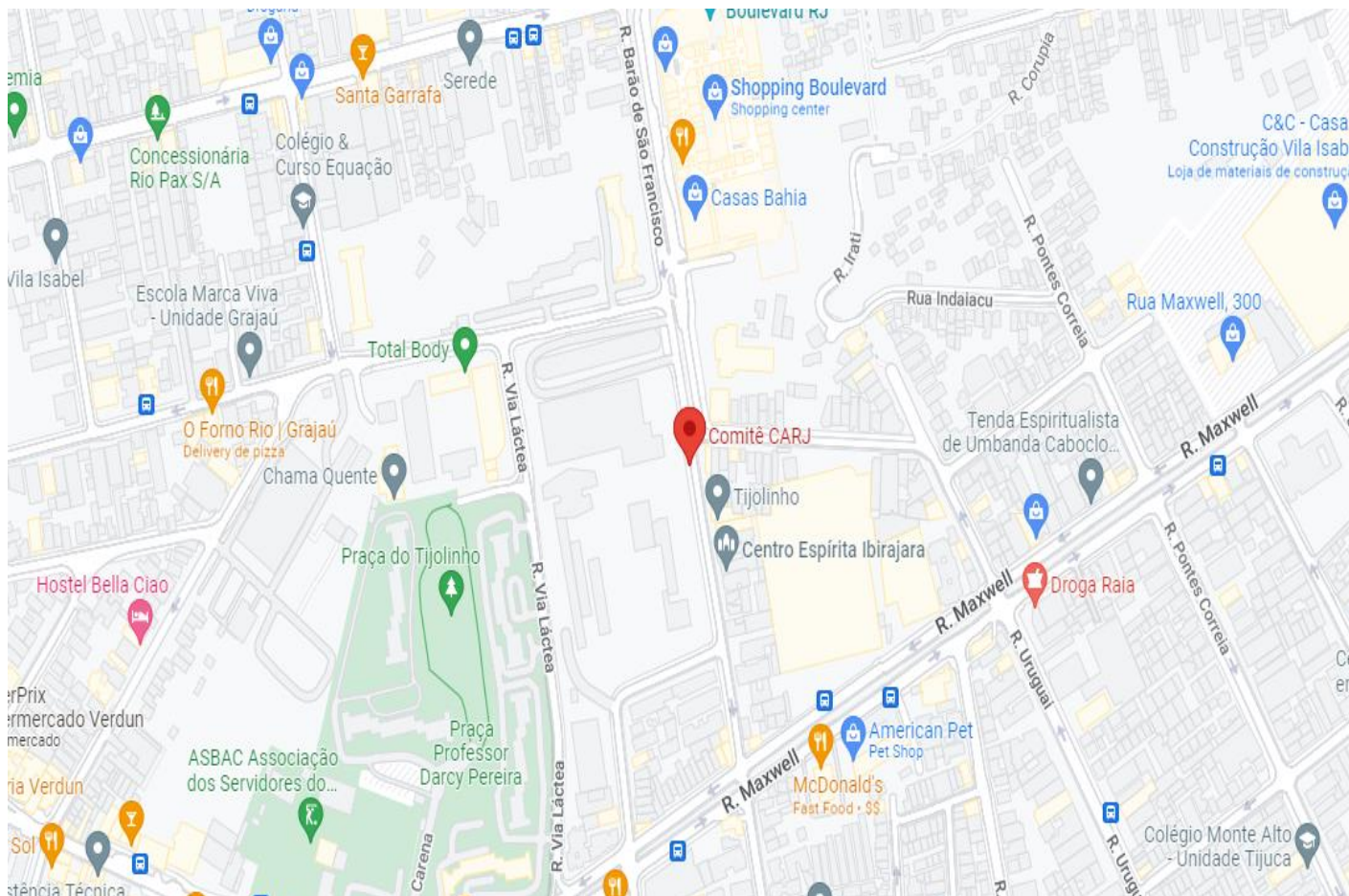
CARJ





LOCALIZAÇÃO

CARJ



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 do ativo no mercado.

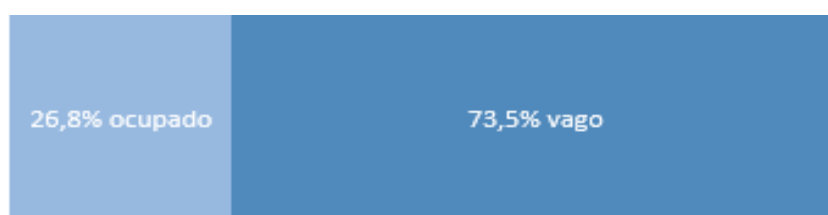
Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, atualmente o imóvel encontra-se sob retrofit interno, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$ 8.400.034,70 (mais informações, na próxima página).

Mês de reajuste em percentual da área

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

*Reajuste vinculado ao IPCA.

Ocupação do Imóvel



Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 26,8%

SEDE I – OBRAS – Prevista para encerrar em 31 de Janeiro de 2023

Serviços em execução:

- Reforma dos pavimentos tipo (05º ao 22ª e Cobertura);

Reforma dos pavimentos tipo (02º ao 21ª);

Serviços executados:

- Instalação de portas de acesso ambientes dos andares (9º ao 21º);
- Instalação de louças nos andares (12º ao 21º);
- Acabamento de bancadas de granito (2º ao 16º);
- Execução de correções apontadas em pré checklist;

Troca das prumadas hidrosanitárias:

Serviços executados:

- Shaft DML, finalização das prumadas de Água potável;
- Shaft Asa Norte, finalização das prumadas Água potável;
- Shaft Asa Sul, finalização das prumadas Água potável;

Impermeabilização

Serviços executados:

- Cobertura principal do prédio – 100% executado;
- Reservatório Superior - 100% executado;
- Reservatório Inferior – 100% executado;

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato	Cronograma	
				Financeiro	Físico
Retrofit Edifício Sede I	R\$ 8,400,034.70	R\$ 8.371.828,24	R\$ 28.206,46	99,66%	84,66%

Reforma da Copa e DML 1º SS e forro no 2º SS);

Serviços executados:

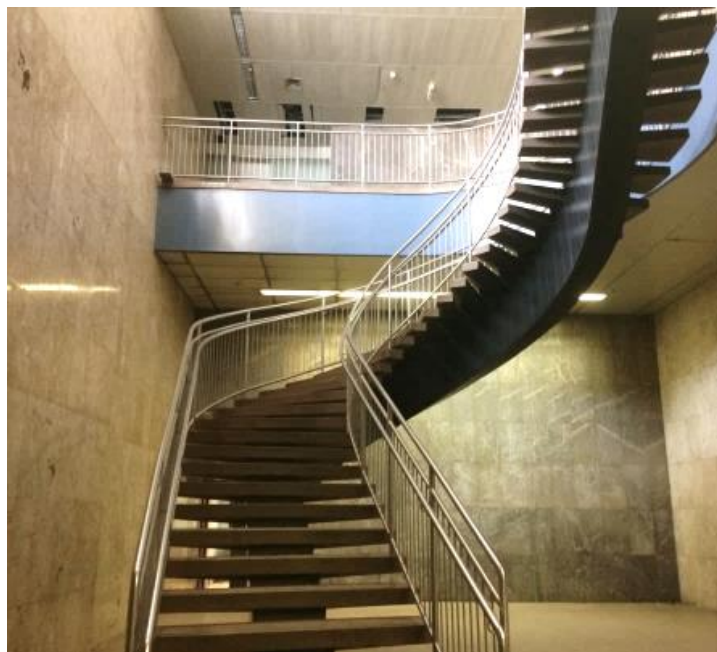
- Demolição dos revestimentos antigos do DML e COPA;
- Retirada de hidráulica e elétrica antiga do DML e COPA;
- Regularização de alvenaria e impermeabilização de piso DML e COPA

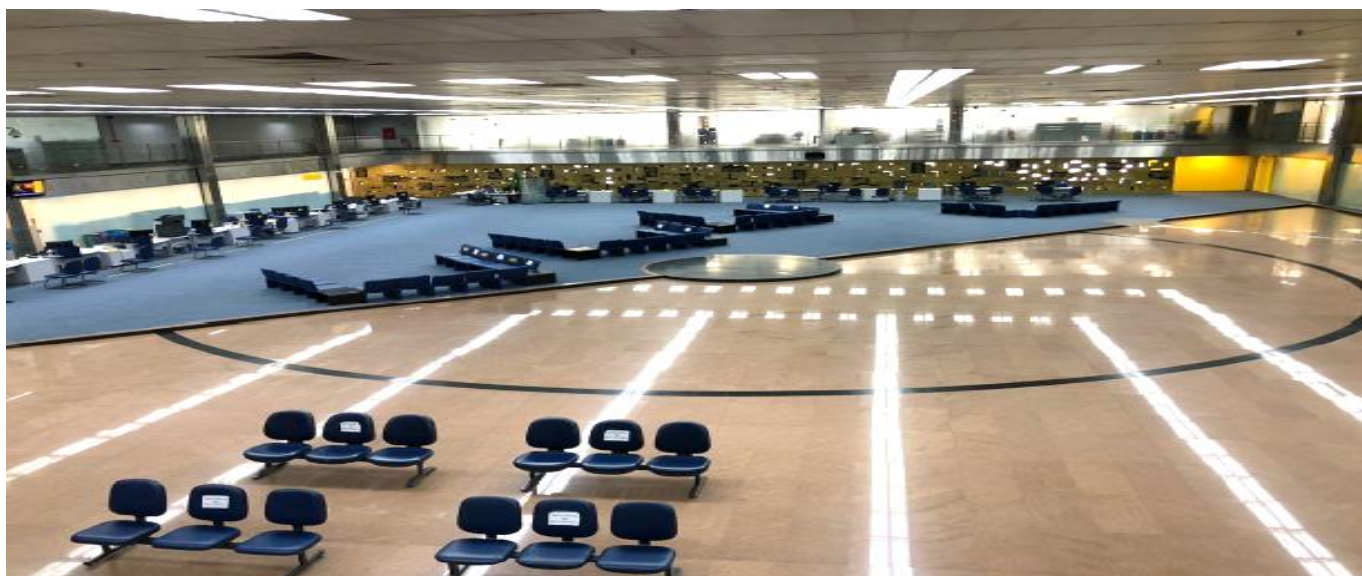
Foi firmado um aditivo com a empreiteira de obra e com a gerenciadora prorrogando o prazo para 31/01/2023.

	Valor Contratado	Valor Pago	Saldo de Contrato	Cronograma	
				Financeiro	Físico
Aditivo 01 Edifício Sede I	R\$ 97.843,74	R\$ 0,00	R\$ 97.843,74	0,00%	35,00%

FOTOS DO IMÓVEL

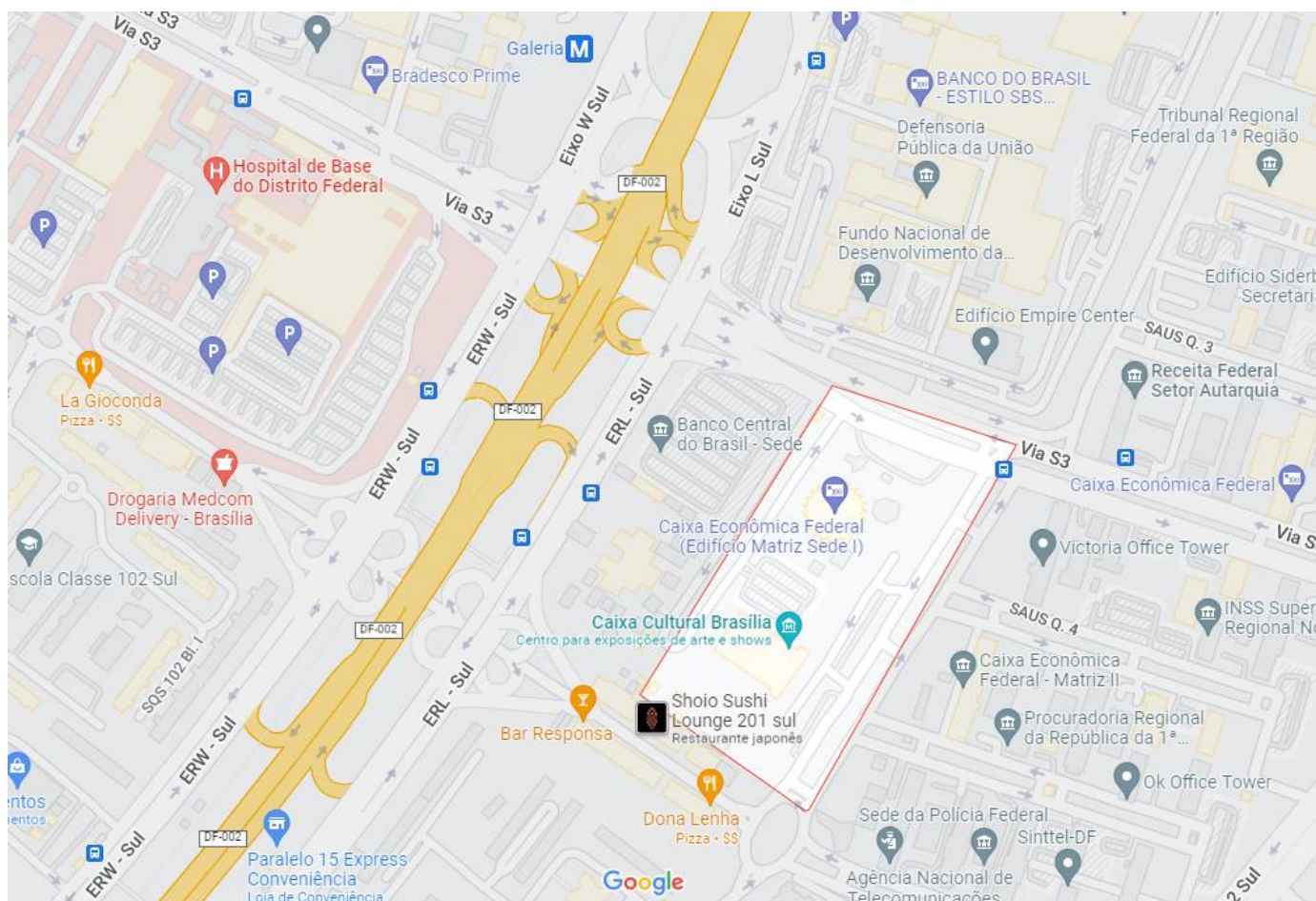
SEDE I





LOCALIZAÇÃO

SEDE I



Endereço:

Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	4.340.467	4.340.581	4.348.815	4.341.410	-1.830.443	3.947.340
Outros Ativos Financeiros	189.702	198.921	191.454	185.904	180.462	168.121
Despesas Operacionais	-201.987	-142.227	-270.034	-204.786	-173.135	-188.606
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.328.182	4.397.275	4.270.236	4.322.528	-1.823.116	3.926.854
Ajustesi	-1.679.440	-1.704.831	-1.033.008	-1.439.126	5.395.736	-572.165
Reserva de Contingência	816.628	848.411	182.940	586.439	-77.960	114.851
Resultado Líquido	3.465.370	3.540.855	3.420.168	3.469.842	3.494.660	3.469.540

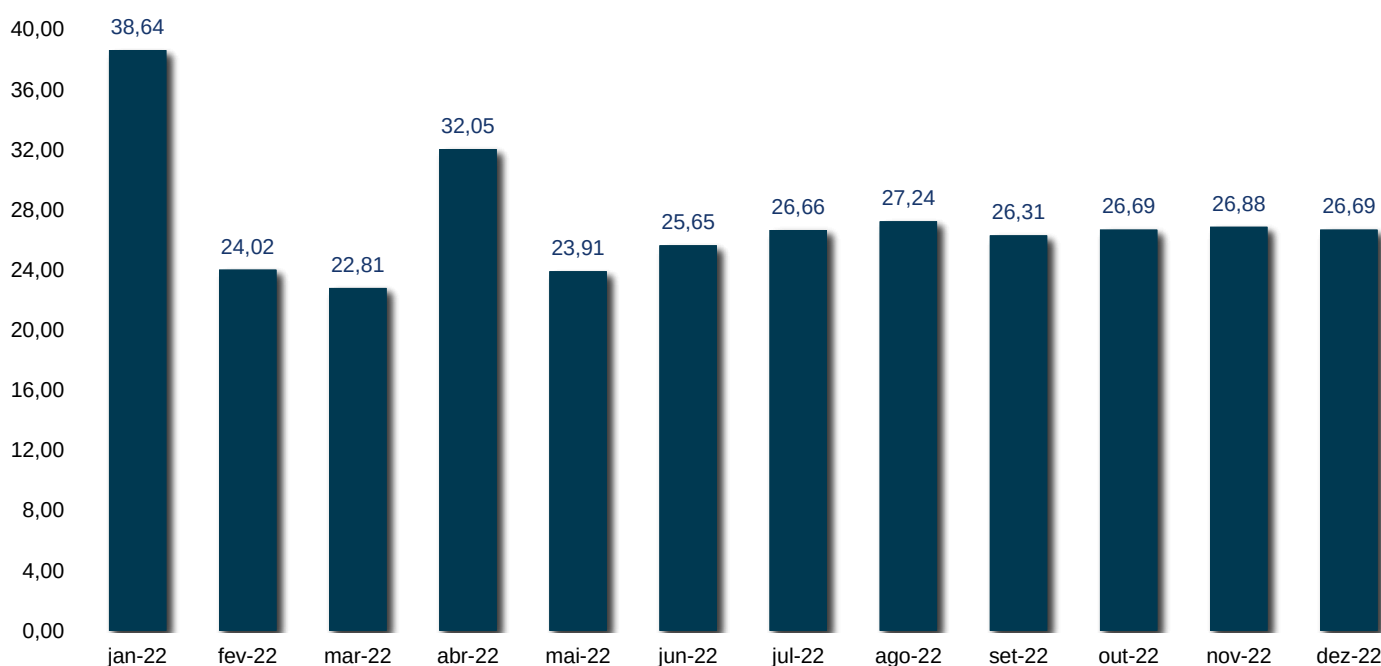
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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:** 30/11/2022
- **Data de pagamento:** 15/12/2022
- **Rendimento:** 26.686762384
- **Mês de competência:** Nov/22
- **Mês de pagamento:** Dez/22



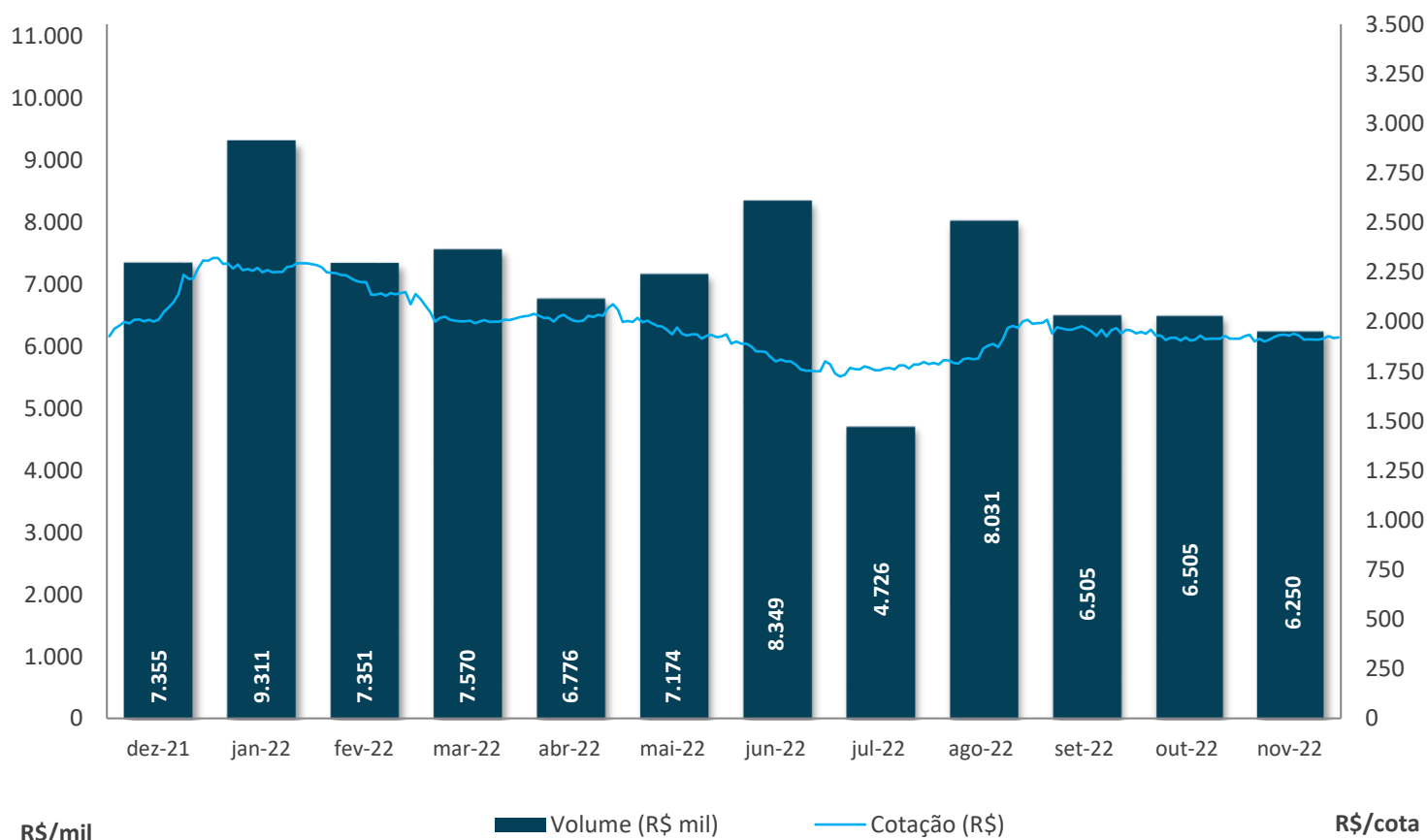
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

As cotas do FII BB PROGRESSIVO (BBFI11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 3.248
- **Cotação de fechamento:** R\$1.935,07
- **Volume:** R\$6.250.343,32
- **Mês de referência:** NOV/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

29/12/2022- [Fato Relevante](#) informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de dezembro de 2022, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 7,35 por cota.

31/11/2022- [Fato Relevante](#) informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de novembro de 2022, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 7,35 por cota.

31/10/2022- [Fato Relevante](#) informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de outubro 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.

30/09/2022- [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

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.

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.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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, conseqüentemente, 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.

