

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB PROGRESSIVO

Março 2023



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”.

Informe de Rendimentos 2022

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2022 já estão disponíveis exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#) e no [tutorial em vídeo](#).

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

CARJ. *Em cotação*; SEDE I. Brasília: Cushman

Área Locável do Empreendimento

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

Cotistas

8.258

Patrimônio Líquido

R\$ 282.406.308,19

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.172,36

Quantidade de Cotas

130.000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

ⁱ Remuneração mensal de 3,5% (três vírgula cinco por cento) ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, tendo como piso mensal o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV.

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 Fundo¹



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

¹ Com previsão de Ocupação de 14% após Fato Relevante recebido em 07/03/2023.

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 07/03/2023, a Administradora tomou conhecimento de uma notificação enviada pelo Banco do Brasil com a intenção de devolver 100% do referido imóvel, cuja ocupação é objeto de ação renovatória de nº 0159226-38.2020.8.19.0001 (“Ação Renovatória”) em trâmite na 27ª Vara Civil da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

No âmbito do processo supracitado, a Administradora informa que fará todos os esforços para fazer jus aos valores inadimplidos parcialmente pelo Locatário desde 05/10/2021 no âmbito da Ação Renovatória que até presente data gira em torno de R\$ 15M.

Por último, na data de 26/04/2023, o Banco do Brasil notificou o Fundo informando que realizou em 18 de abril de 2023 o depósito das chaves do imóvel em juízo, no âmbito da ação judicial nº 0845805- 32.2023.8.19.0001 (“Ação de Consignação de Chaves”), em curso perante a 51ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, razão pela qual devolverá o imóvel no próximo dia 07. A Administradora informará ao mercado referente aos próximos passos, porém não deixará com o que o imóvel fique sem nenhuma vigilância após a referida data. Por último, informa que foi realizado um Laudo de Avaliação final, no qual será utilizado como um comparativo com o Laudo de Avaliação inicial da locação, a fim de fazer jus a devolução do imóvel nos devidos padrões iniciais.

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 Imóvel¹

100% ocupado

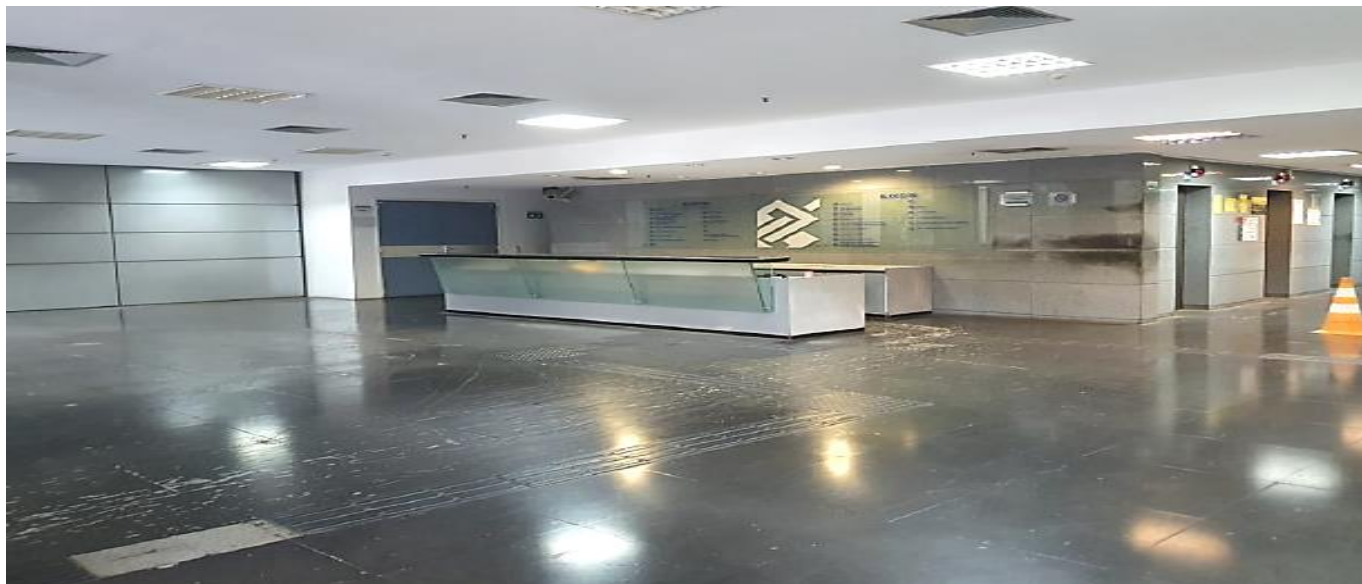
Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 100%.

¹ Com previsão de vacância de 100% do imóvel após Fato Relevante recebido em 07/03/2023.

FOTOS DO IMÓVEL

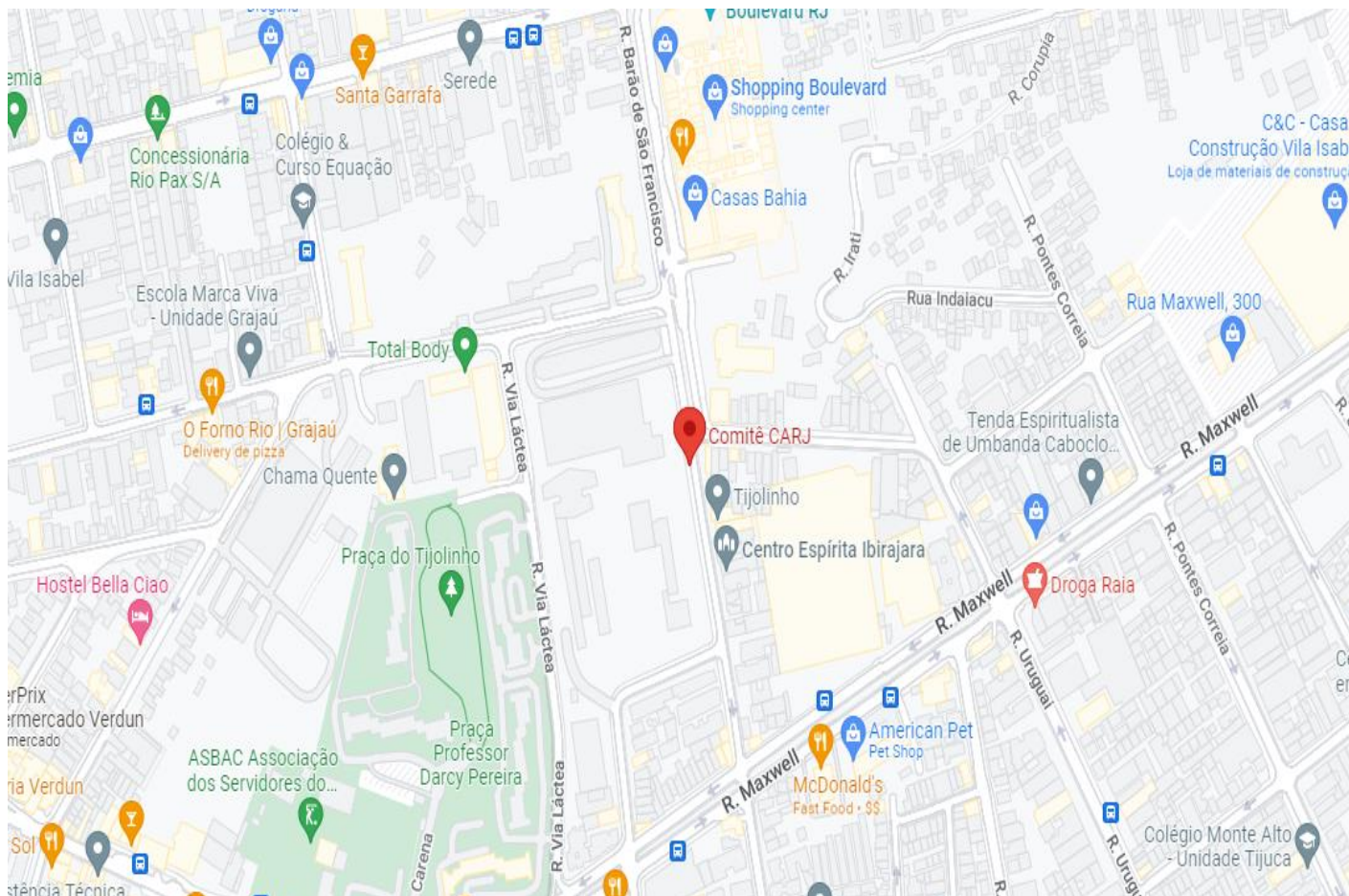
CARJ





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.

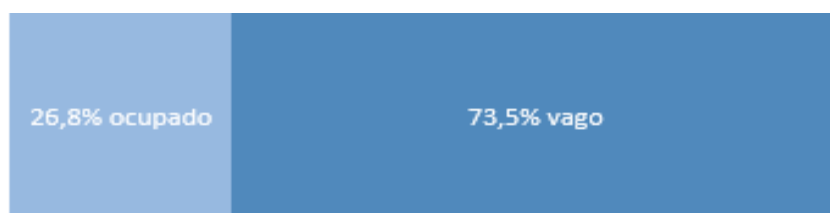
Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, atualmente o imóvel encontra-se sob *retrofit* interno, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$ 8.400.034,70 (mais informações, na próxima página).

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 – Encerrada em 21 de Março 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;

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

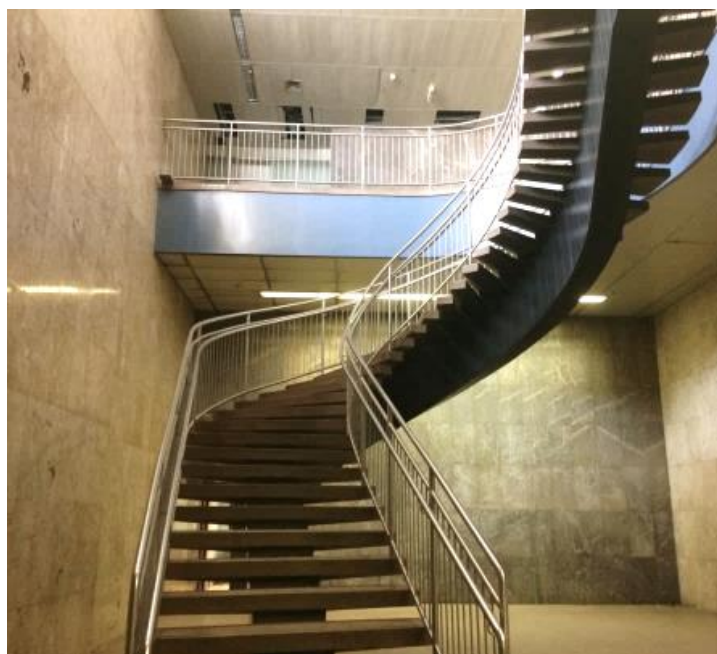
Serviços executados:

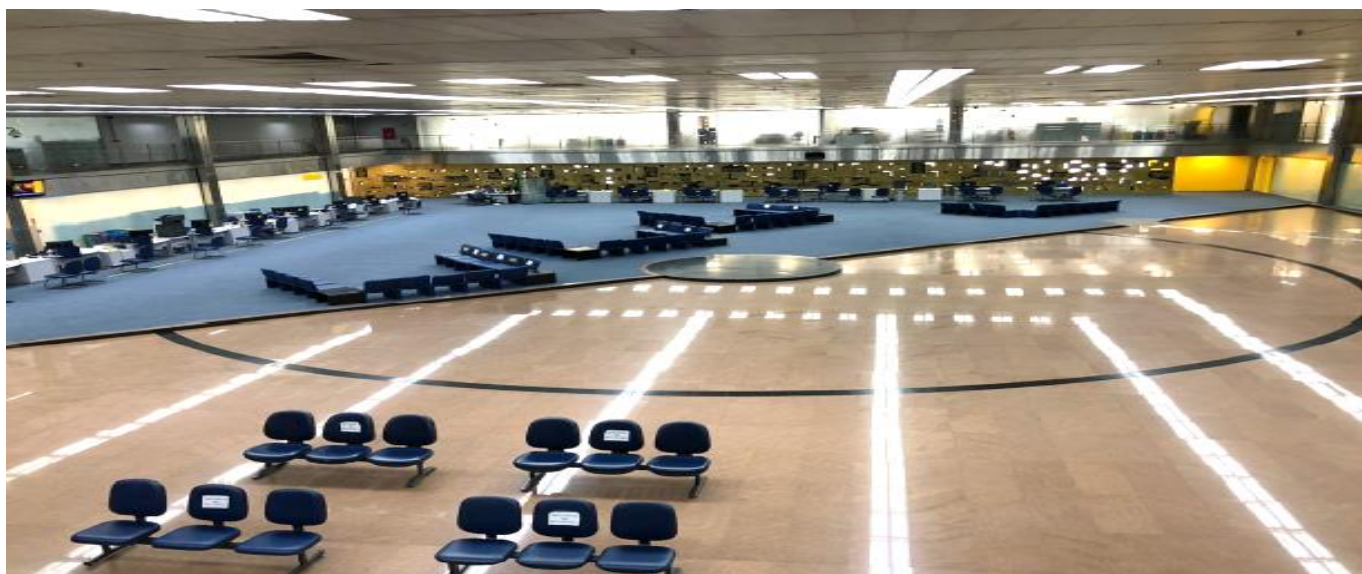
- Demolição dos revestimentos antigos do DML e COPA;
- Retirada de hidráulica e elétrica antiga do DML e COPA;
- Regularização de alvenaria e impermeabilização de piso DML e COPA

No presente momento resta apenas os últimos ajustes para total entrega da obra.

FOTOS DO IMÓVEL

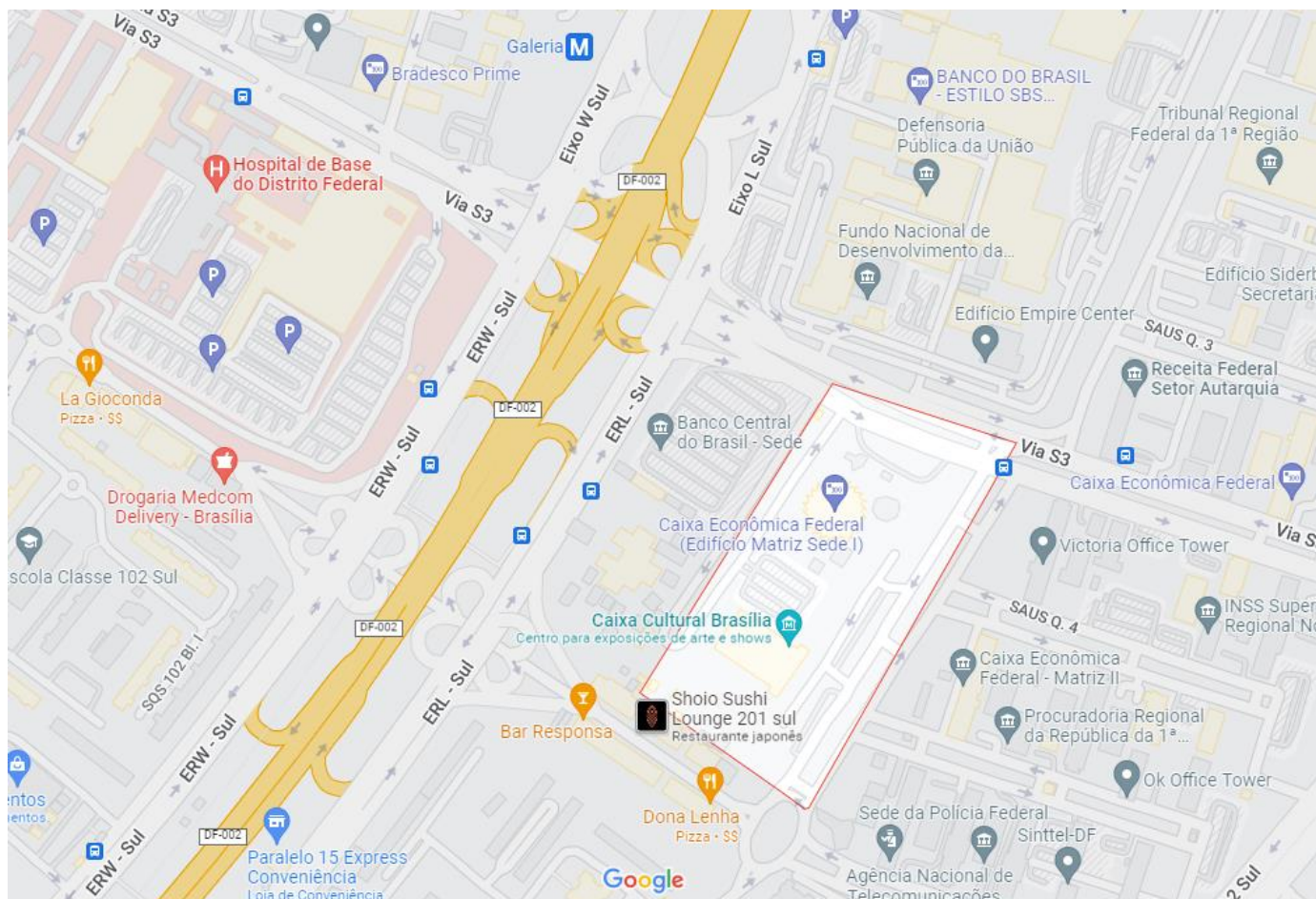
SEDE I





LOCALIZAÇÃO

SEDE I



Endereço:

Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23
Propriedades para Investimento	4.341.410	-1.830.443	3.947.340	3.950.447	3.987.346	3.644.383
Outros Ativos Financeiros	185.904	180.462	168.121	186.444	175.575	161.076
Despesas Operacionais	-204.786	-173.135	-188.606	-96.896	-205.493	-142.941
Lucro (prejuízo) líquido no período	4.322.528	-1.823.116	3.926.854	4.039.995	3.957.427	3.662.518
Ajustesi	-1.439.126	5.395.736	-572.165	-445.776	-339.499	43.396
Reserva de Contingência	586.439	-77.960	114.851	-59.963	-122.459	-185.296
Resultado Líquido	3.469.842	3.494.660	3.469.540	3.534.256	3.495.469	3.520.618

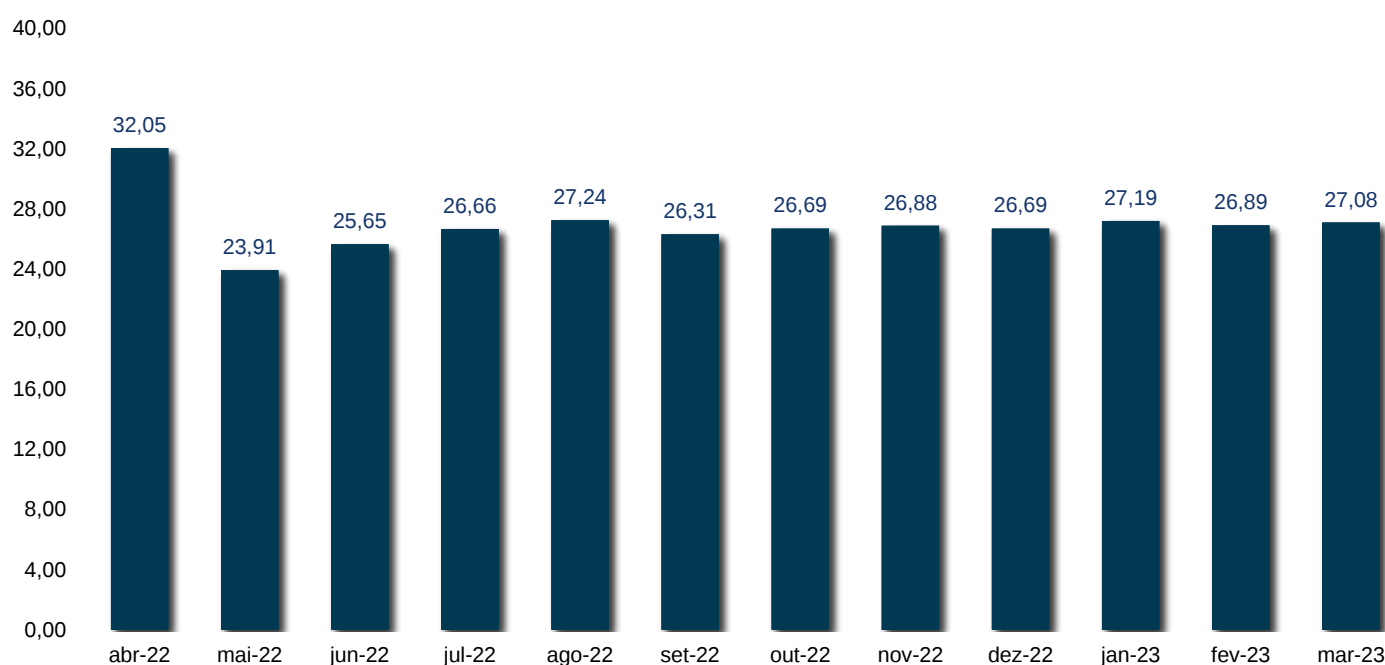
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgactual.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:** 28/02/2023
- **Data de pagamento:** 15/03/2023
- **Rendimento:** 27.081678153
- **Mês de competência:** Fev/23
- **Mês de pagamento:** Mar/23



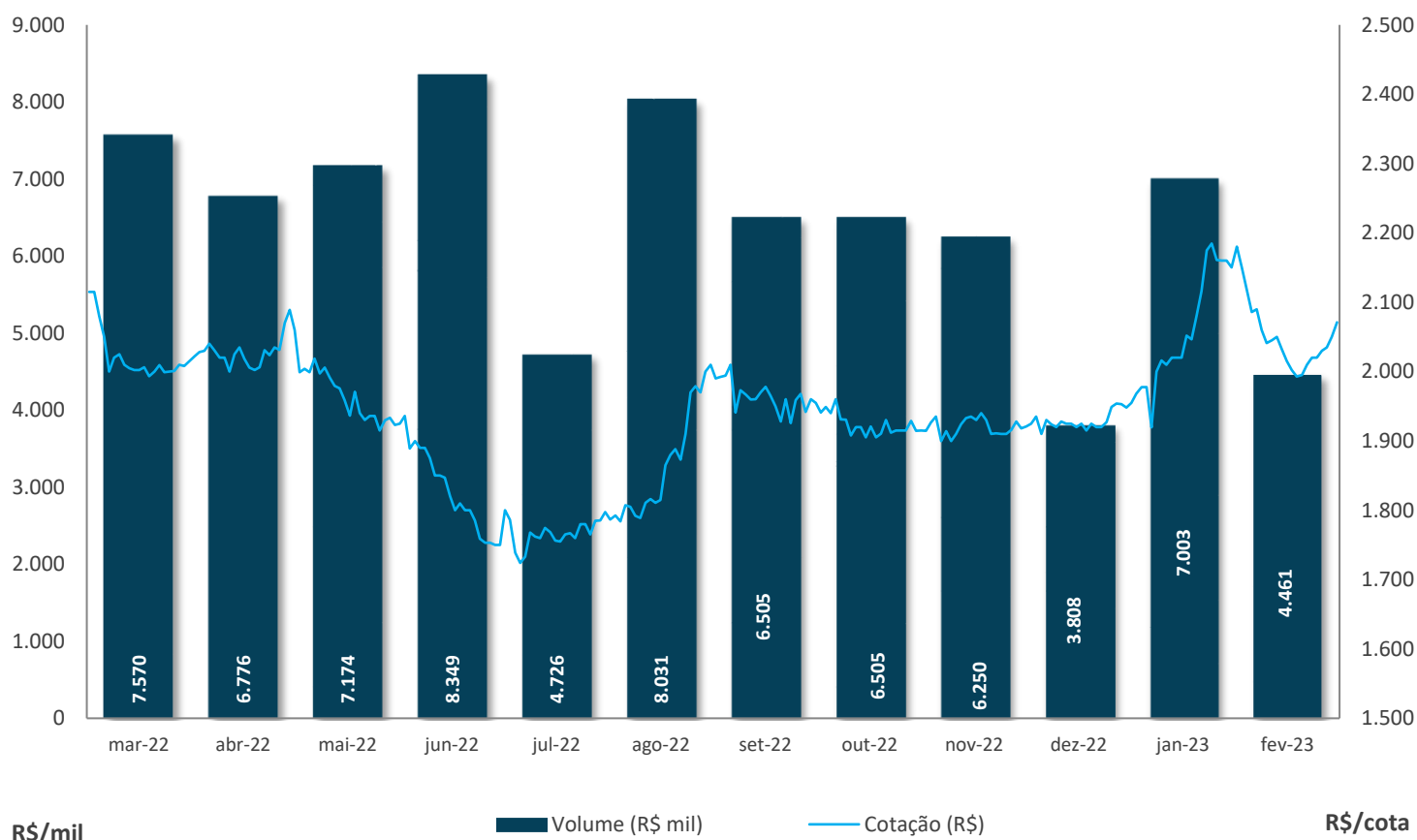
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 2.190
- **Cotação de fechamento:** R\$2.081,00
- **Volume:** R\$4.460.753,91
- **Mês de referência:** FEV/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

31/03/2023 - Fato Relevante informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de fevereiro de 2023, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 7,35 por cota.

Em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 28/06/2022, a Administradora informa que até a presente data não recebeu os valores mencionados 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, o que significa que o valor da competência de março de 2023 deverá ser incluso na inadimplência parcial total supracitada, que totaliza - até a presente data - o valor de R\$ 14.132.378,00 sem considerar juros, multa e correção monetária

31/01/2023 - Fato Relevante informando que até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de janeiro de 2023, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A. Dessa forma, a distribuição de rendimentos foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 5,19 por cota.

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.

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.

