

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB PROGRESSIVO

Maio 2023



SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ocupação do fundo
7	Fotos do Imóvel
14	Demonstração de Resultados
15	Distribuição Mensal
16	Mercado Secundário
17	Updates
20	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

8.176

Patrimônio Líquido

R\$ 283.478.453,40

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.180,603488

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%	100%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	0%	0%

Ocupação do Fundo¹



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

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.

Na data de 11/05/2023, o Fundo publicou um [Comunicado a Mercado](#) informando que tomou ciência sobre o Mandado de Citação referente a ação de nº 0845805- 32.2023.8.19.0001 (“Ação de Consignação de chaves”) no dia 18/04/2023. Até o presente momento, o que se sabe – dado que a ação transita em segredo de justiça – é que o juiz não concedeu a cessação dos alugueis a partir da data exposta na Ação de Consignação de Chaves. Portanto, o Fundo fará jus ao valor total do aluguel mensal devido da competência de Maio/2023, conforme [Fato Relevante](#) datado de 31/05/2023.

No dia 13/06/2023, o Fundo publicou um [Comunicado a Mercado](#) informando sobre o princípio de Incêndio que ficou ciente no Imóvel e que tomará as medidas cabíveis.

Por ultimo, a Administradora 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.

Ocupação do Imóvel

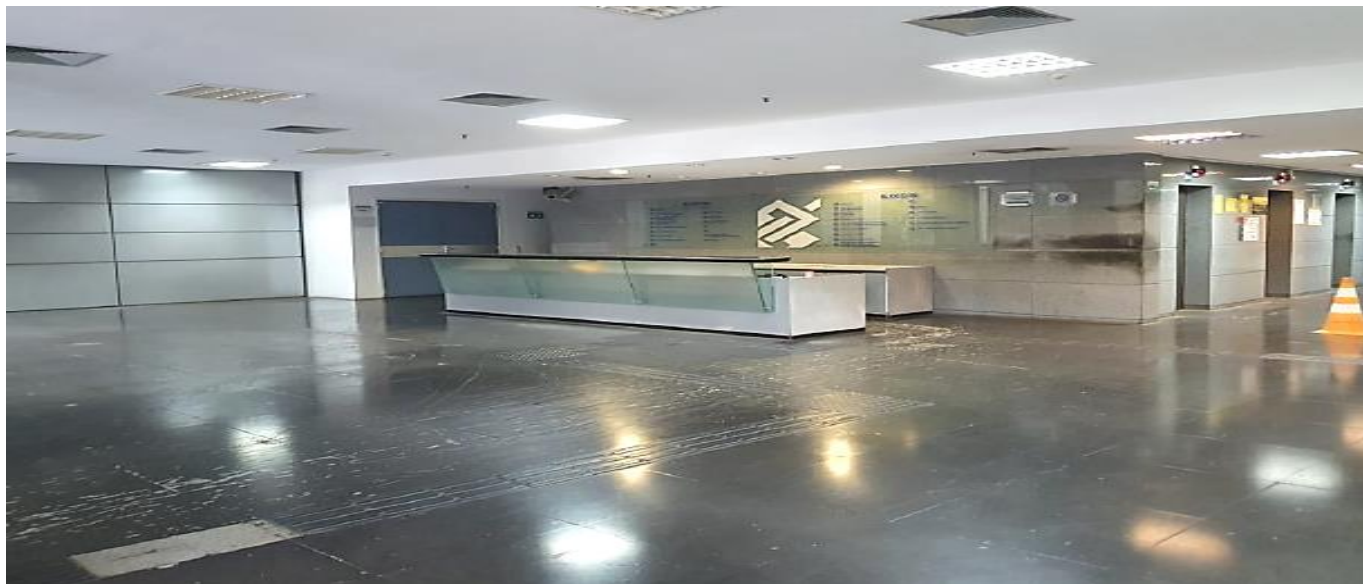
100% Vago

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

FOTOS DO IMÓVEL

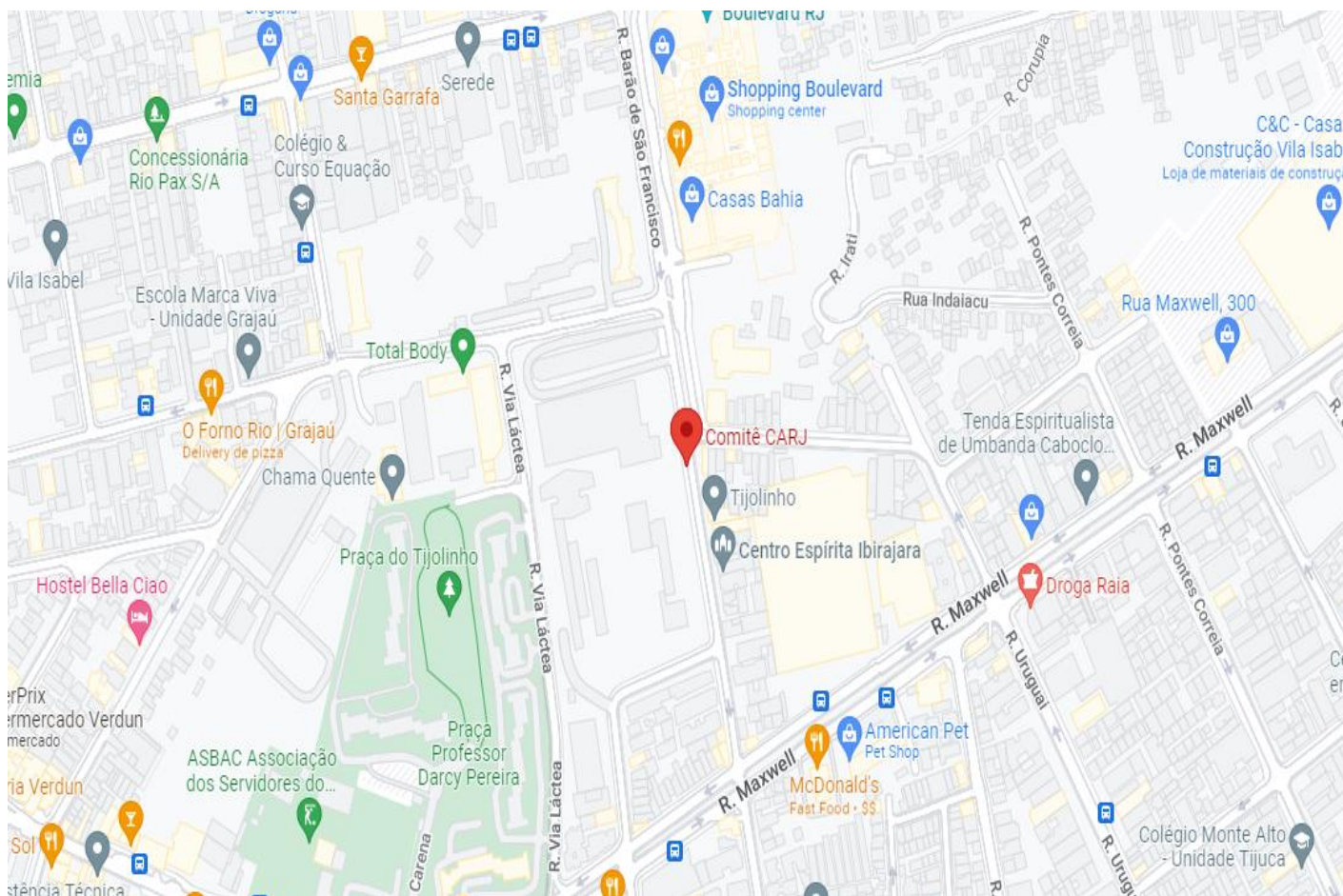
CARJ





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.

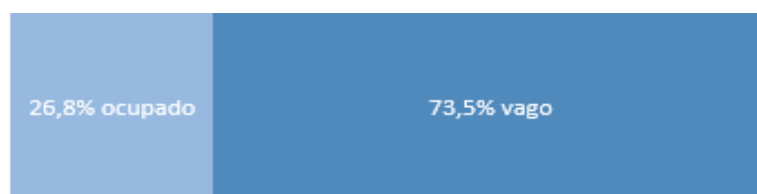
Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, atualmente o imóvel encontra-se sob *retrofit* interno, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$ 8.400.034,70 (mais informações, na próxima página).

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.

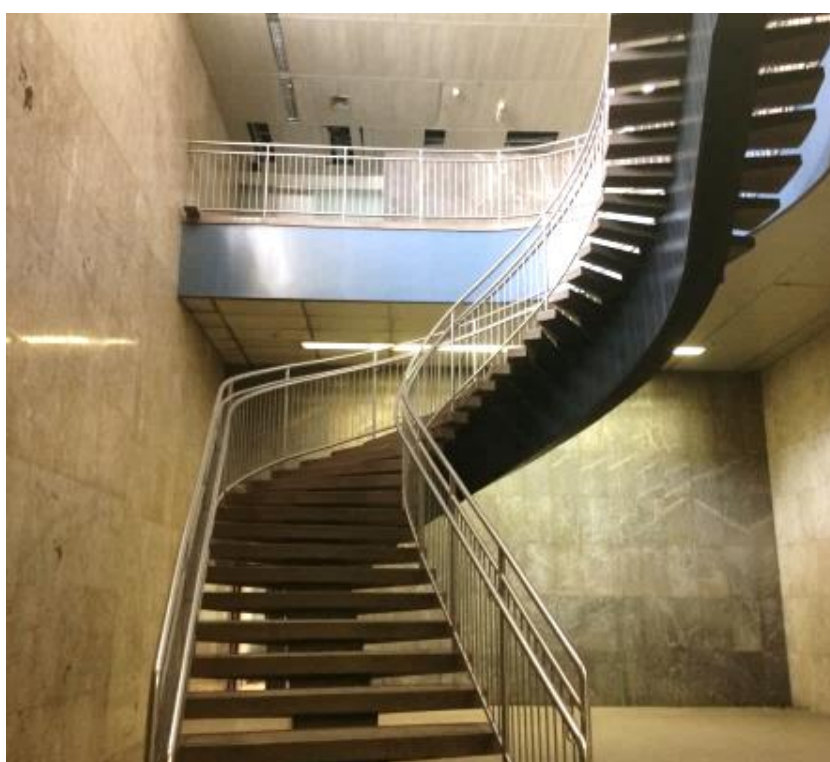
Ocupação do Imóvel

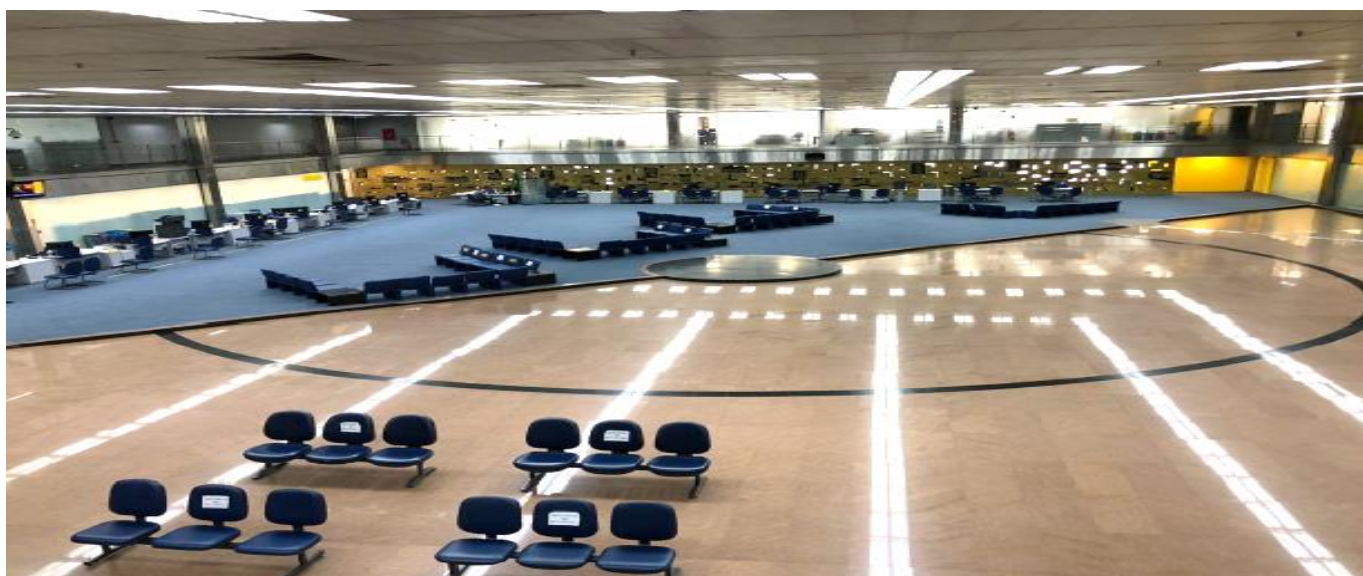


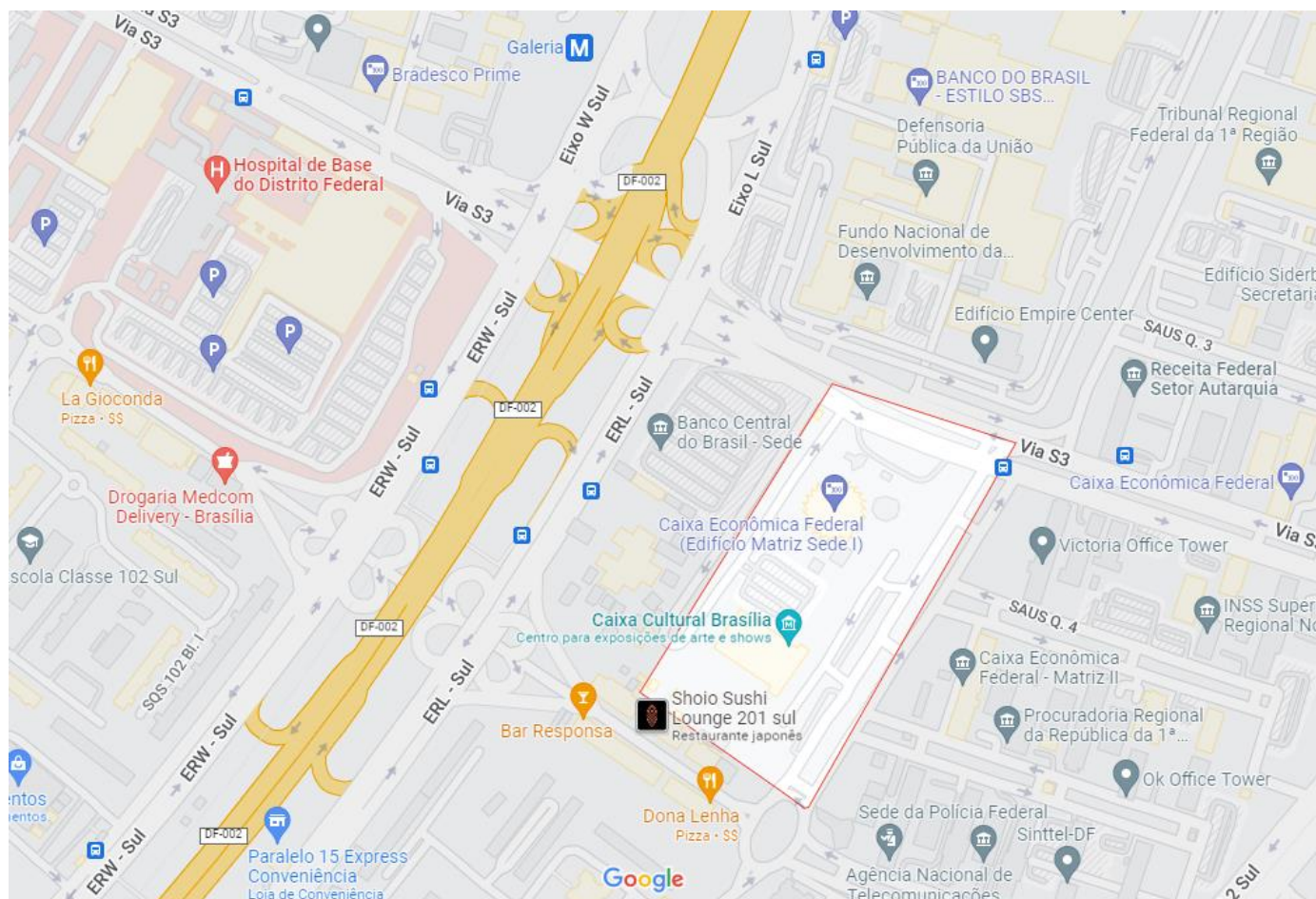
Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 26,8%

FOTOS DO IMÓVEL

SEDE I







Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23	Mar/23	Apr/23
Propriedades para Investimento	3.947.340	3.950.447	3.987.346	3.644.383	3.628.809	4.560.137
Outros Ativos Financeiros	168.121	186.444	175.575	161.076	206.402	150.688
Despesas Operacionais	-188.606	-96.896	-205.493	-142.941	-165.744	-240.425
Lucro (prejuízo) líquido no período	3.926.854	4.039.995	3.957.427	3.662.518	3.669.466	4.470.400
Ajustes i	-572.165	-445.776	-339.499	43.396	7.393	-893.290
Reserva de Contingência	114.851	-59.963	-122.459	-185.296	-155.343	-178.856
Resultado Líquido	3.469.540	3.534.256	3.495.469	3.520.618	3.521.517	3.398.255

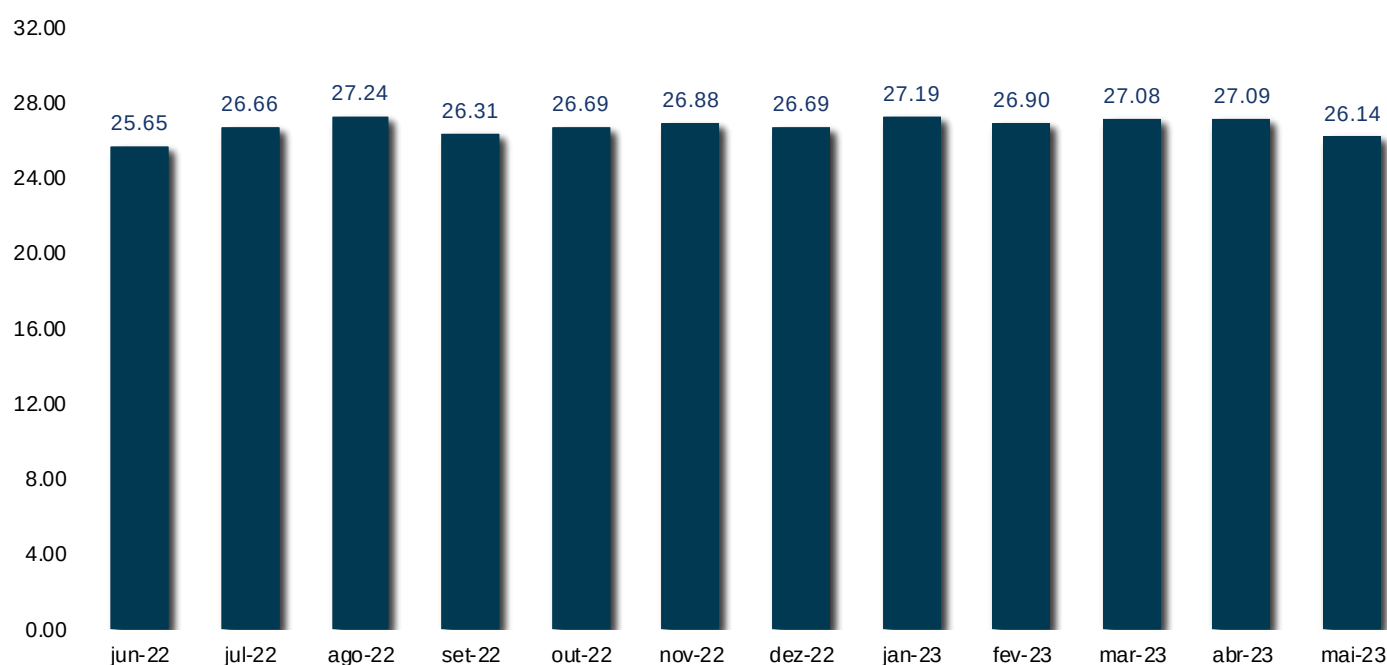
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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:** 28/04/2023
- **Data de pagamento:** 15/05/2023
- **Rendimento:** 26.140421461
- **Mês de competência:** Abr/23
- **Mês de pagamento:** Mai/23



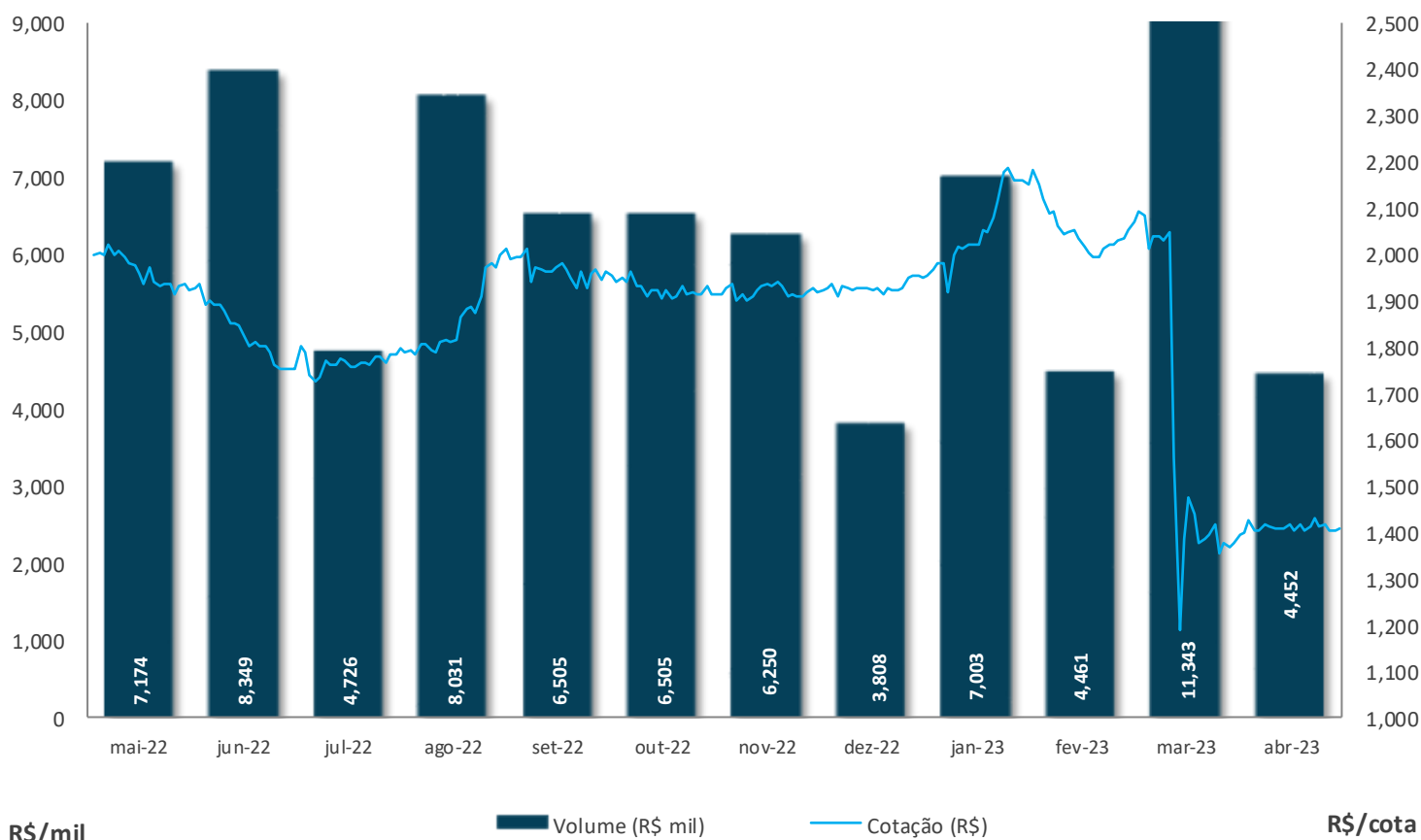
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 3.150
- **Cotação de fechamento:** R\$1.427,00
- **Volume:** R\$4.451.633,05
- **Mês de referência:** ABR/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](https://www.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.

