

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB PROGRESSIVO

Novembro 2023



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”.

A Administradora publicou a Consulta Formal para Assembleia Geral dos Cotistas em prol de deliberar a venda dos 02 (dois) imóveis e o Acordo com o Banco do Brasil.

Consulta Formal: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=560586&cvm=true>

Link:

Proposta da Administradora: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=560587&cvm=true>

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

7.735

Patrimônio Líquido

R\$ 279.231.888,97

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.147,937607

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 5](#)
- BRASÍLIA – SEDE I: Imóvel locado parcialmente para o Banco do Brasil S.A
• [Para mais informações, página 9](#)

A Administradora informou via Fato Relevante que, no último dia [26 de setembro de 2023](#), recebeu uma proposta de aquisição da totalidade do imóvel da CARJ. Ademais, no último dia [11 de outubro de 2023](#), divulgou um complemento ao Fato Relevante supracitado, pois recebeu uma nova proposta com o mesmo intuito.

Além das duas propostas supracitadas para aquisição da totalidade do imóvel da CARJ, a Administradora publicou que recebeu uma proposta para aquisição da totalidade do imóvel do SEDE I no dia [25 de setembro de 2023](#).

Ademais, no dia [19 de outubro de 2023](#), a Administradora publicou a carta dos Representantes dos Cotistas referentes as propostas apresentadas.

Por último, a Administradora informa que manterá os cotistas acerca dos próximos passos de forma tempestiva.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	23,5% ¹	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	76,5% ²	0%	0%

¹Reajuste vinculado ao IPCA; ² Reajuste vinculado ao IGP-M.

Ocupação do Fundo



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 60,89%¹.

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

*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 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 aluguéis a partir da data exposta na Ação de Consignação de Chaves. Portanto, o Fundo fará jus ao valor total do aluguel mensal devido desde a competência de Maio/2023, Junho/2023 e Julho/2023.

Por último, a Administradora tomou ciência de que o subsolo do imóvel começou a alagar e contratou uma empresa especializada em manutenção predial, instalando bombas para bombear a água do local. No referido mês, outra empresa de transporte e logística foi contratada para retirar a água do imóvel (33 caminhões de 5m³ de água). Ambas as empresas de coleta de água e retirada estão atuando no presente momento. Em tempo, a Administradora está em vias de contratar mais uma empresa para solucionar de forma definitiva o problema, dado que a água precisa ser tratada e evacuada do imóvel, e as atuais empresas não estão dando conta a cada chuva que ocorre. A nova empresa iniciará os trabalhos ainda na 1ª semana de Dez/23.

Ocupação do Imóvel



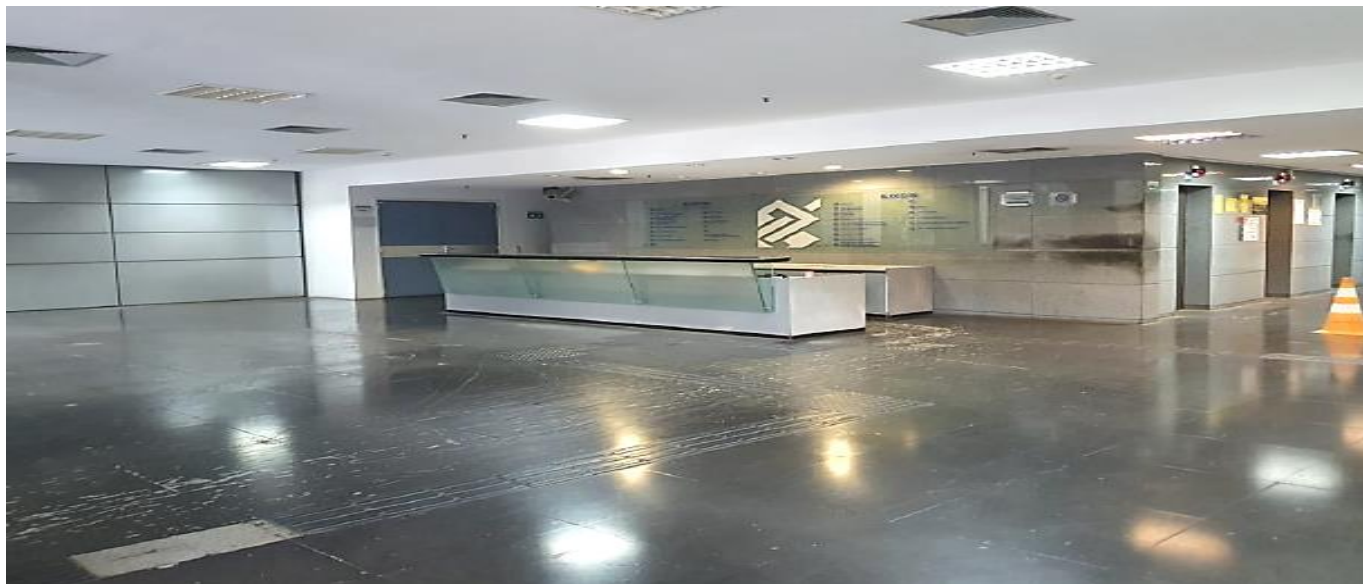
100% ocupado

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

FOTOS DO IMÓVEL

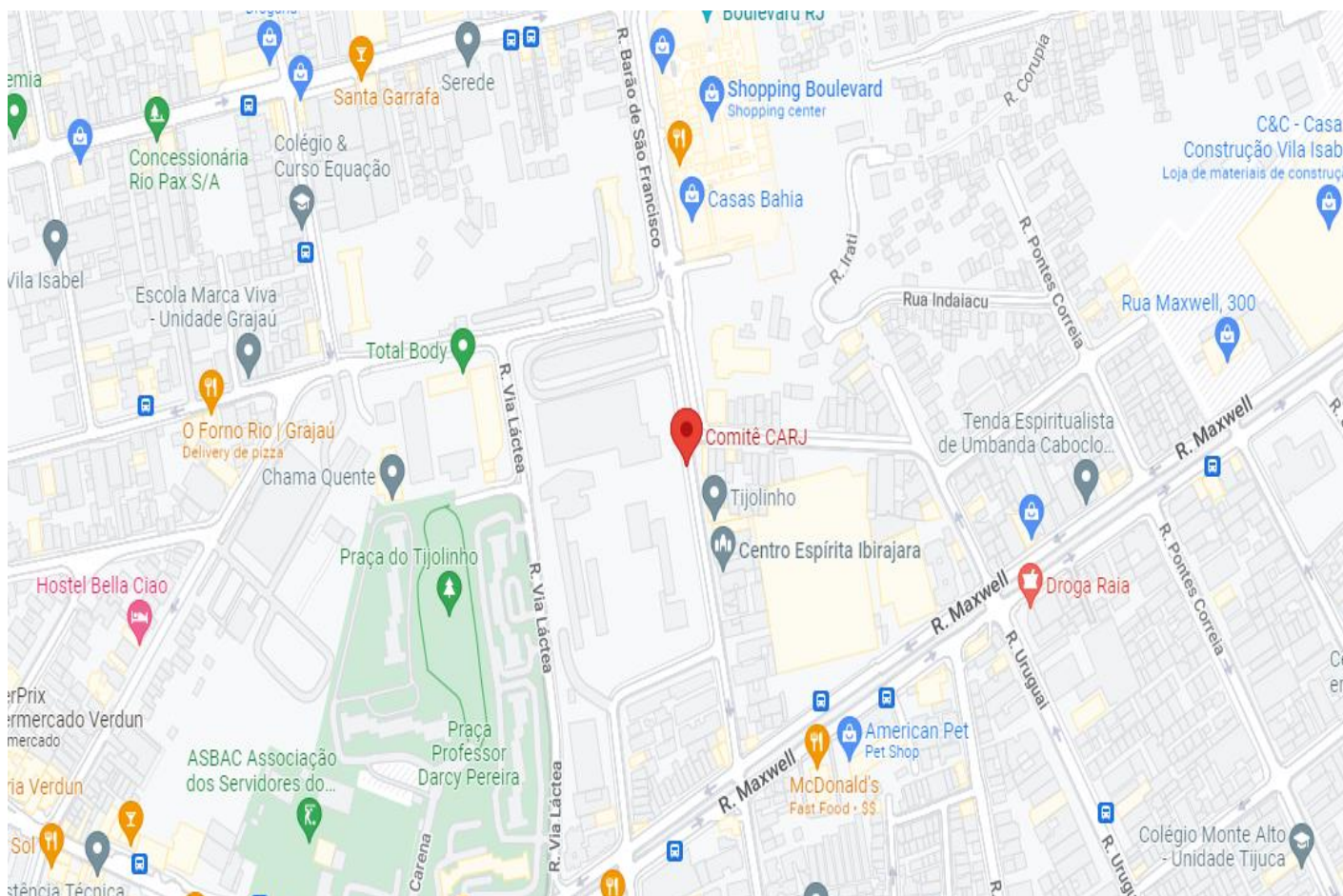
CARJ





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.

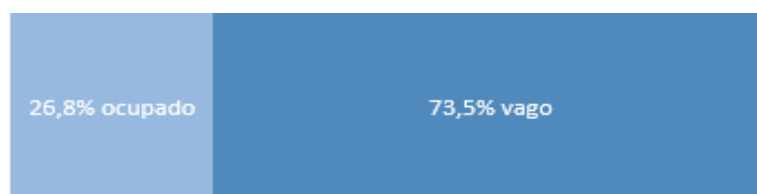
Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, o imóvel realizou um *retrofit* interno.

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.

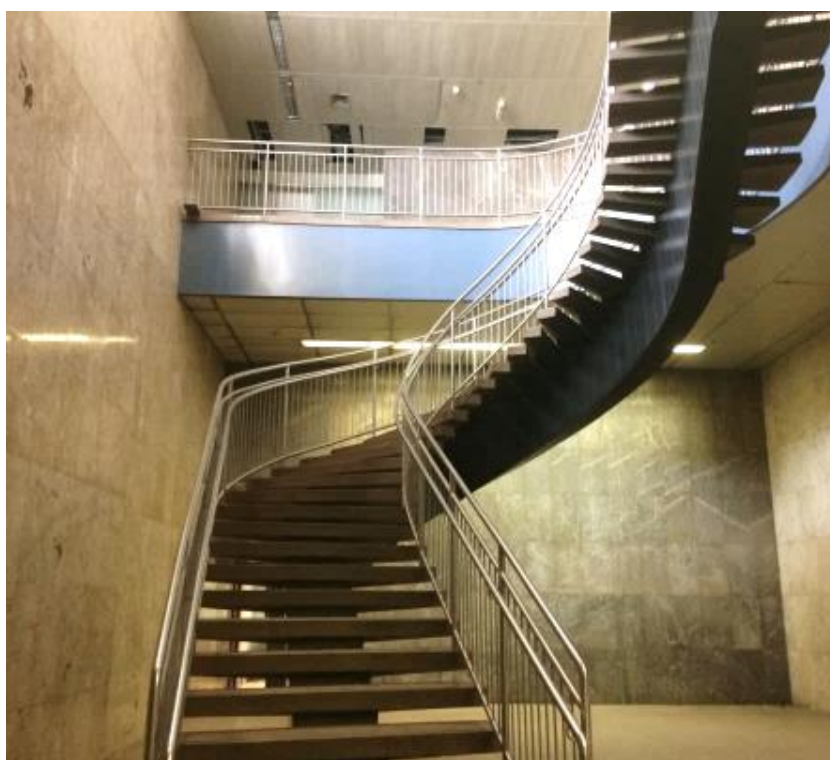
Ocupação do Imóvel

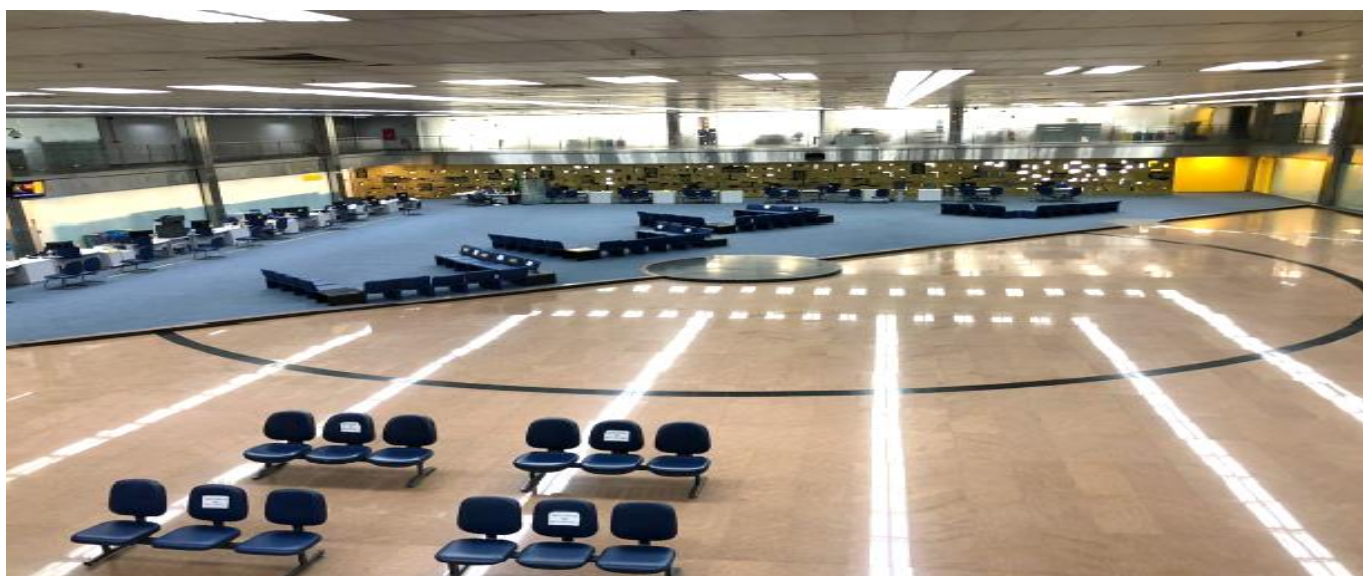


Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 26,8%

FOTOS DO IMÓVEL

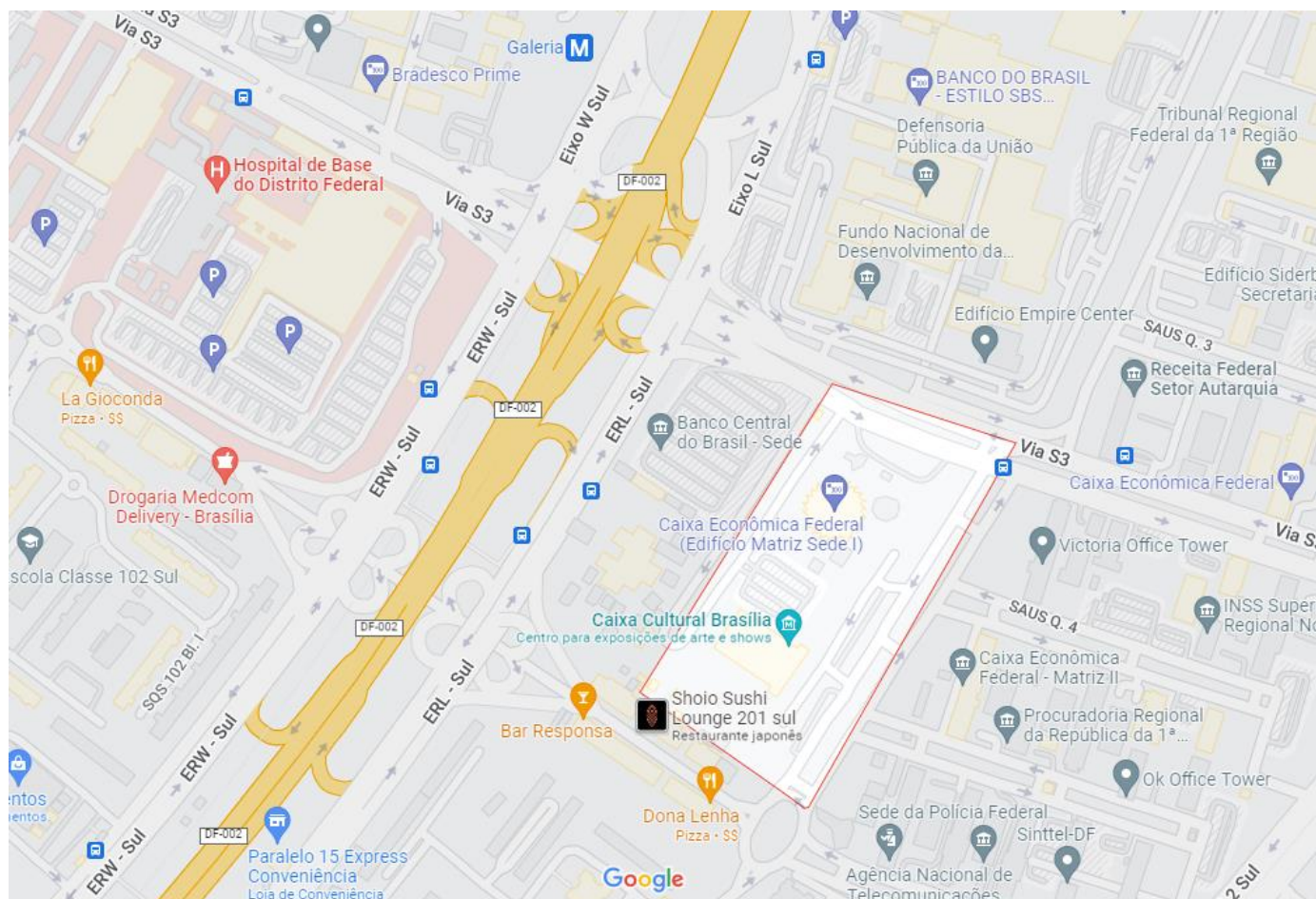
SEDE I





LOCALIZAÇÃO

SEDE I



Endereço:

Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	May/23	Jun/23	Jul/23	Aug/23	Sep/23	Oct/23
Propriedades para Investimento	-3.853.818	915.649	762.024	892.188	856.742	849.242
Outros Ativos Financeiros	212.100	185.785	183.093	211.181	180.723	159.264
Despesas Operacionais	-157.830	-161.947	-126.270	-132.114	-70.687	-66.437
Lucro (prejuízo) líquido no período	-3.799.548	939.486	818.846	971.254	966.778	942.069
Ajustes i	4.286.937	16.716	30.823	44.923	44.721	44.923
Reserva de Contingência	10.145	-21.014	-42.483	-50.809	-50.575	-49.350
Resultado Líquido	497.534	935.188	807.186	965.368	960.924	937.643

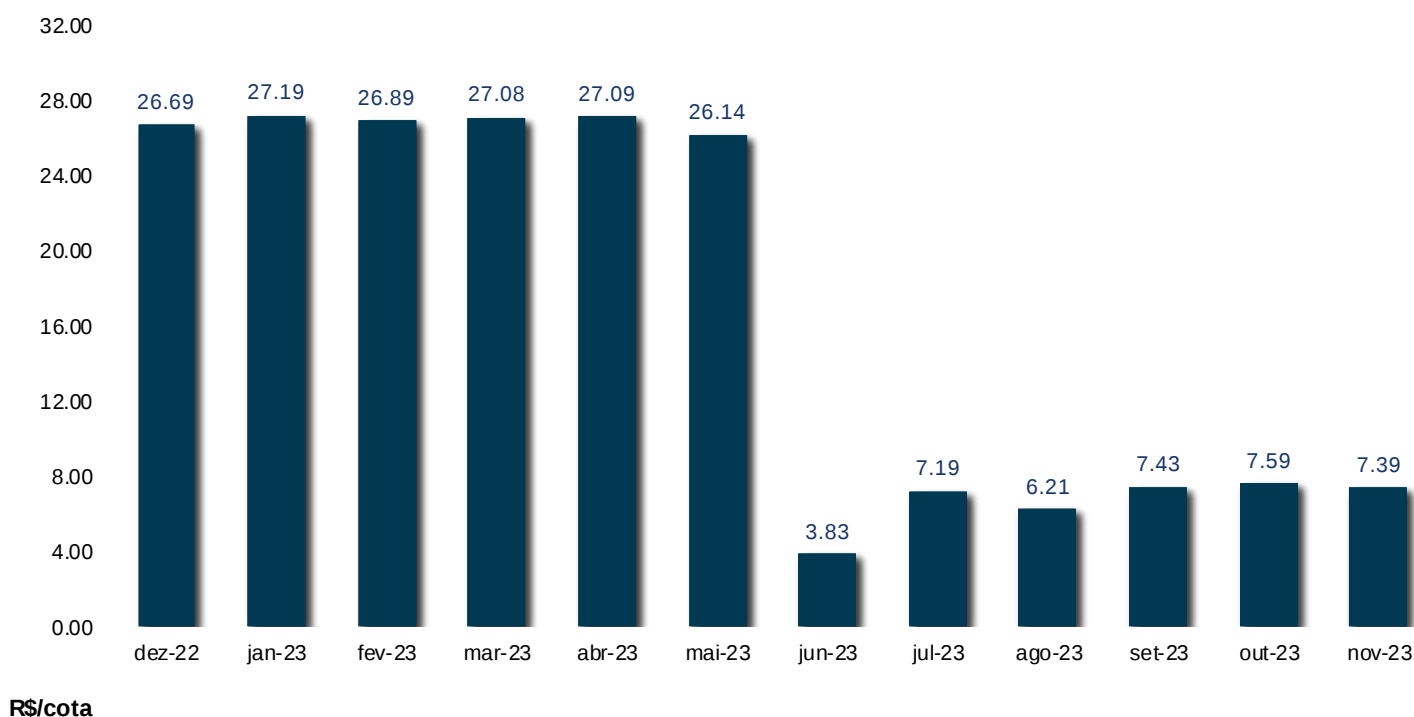
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

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:** 31/10/2023
- **Data de pagamento:** 14/11/2023
- **Rendimento:** 7.391722384
- **Mês de competência:** Out/23
- **Mês de pagamento:** Nov/23

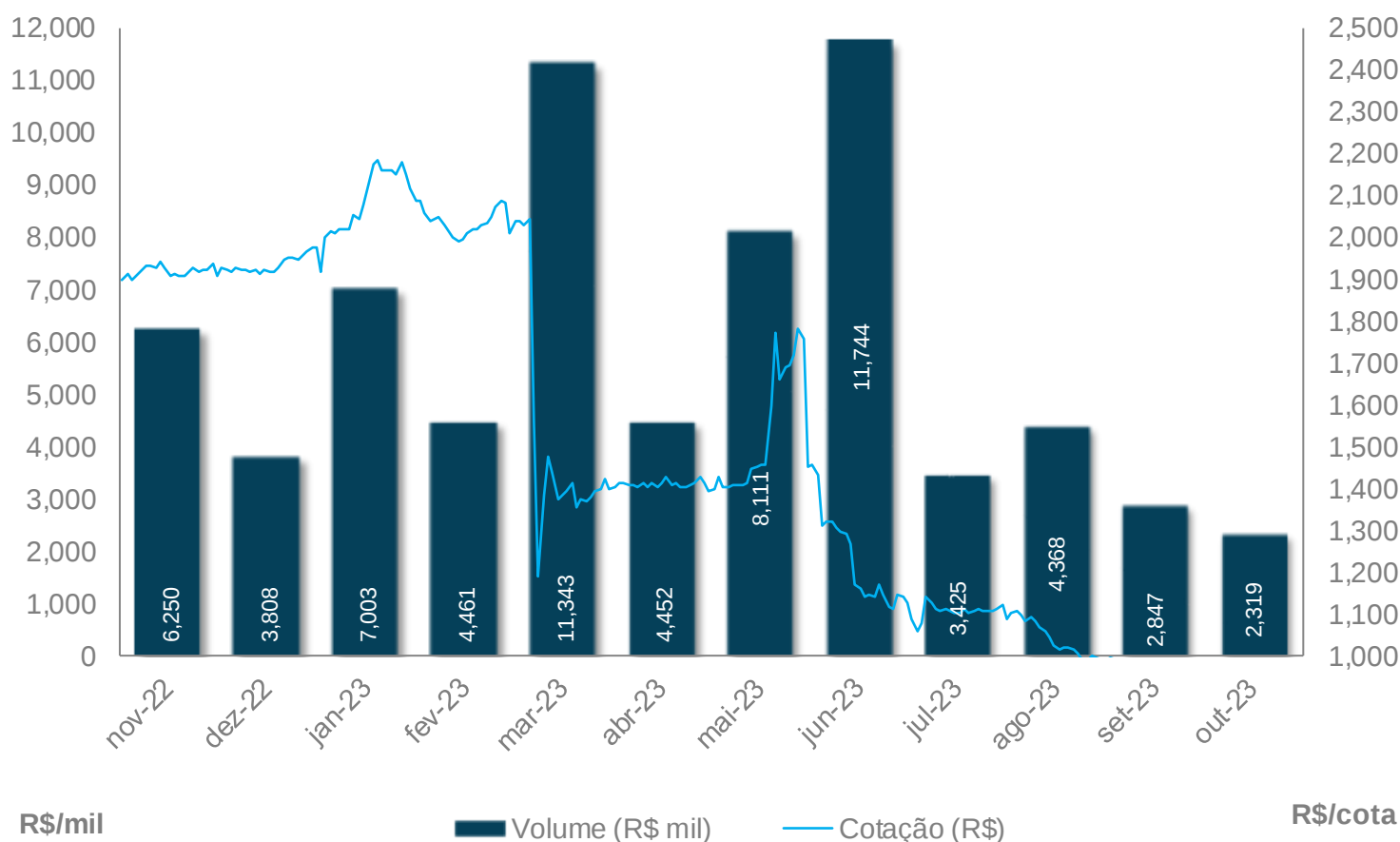


MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 2.460
- **Cotação de fechamento:** R\$922,98
- **Volume:** R\$2.319.037,76
- **Mês de referência:** OUT/23

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

UPDATES

31/07/2023 - Fato Relevante Em complemento ao Fato Relevante publicado no dia 07/07/2023, até esta data o Fundo não recebeu do Banco do Brasil, locatária do imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro, o pagamento do aluguel referente à competência de julho de 2023. Dessa forma, a distribuição de rendimentos relativa à competência de julho de 2023, foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 28,24 por cota com esta inadimplência.

07/07/2023 - Fato Relevante Fazendo referência ao Fato Relevante publicado em 31 de Maio de 2023, o Fundo ajuizou Ação Judicial de Execução de Título Extrajudicial (“Ação Judicial” “0884530-90.2023.8.19.0001”) contra o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com o objetivo de fazer jus ao valor de aluguel mensal inadimplente da referida competência de maio de 2023.

30/06/2023 - Fato Relevante Até a presente data o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de junho de 2023, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, pela locação do Imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro. Dessa forma, a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 28,24 por cota.

31/05/2023 - Fato Relevante Até a presente data o Fundo não recebeu o pagamento do aluguel referente à competência do mês de maio de 2023, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, pela locação do Imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro. Dessa forma, a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 28,24 por cota.

28/04/2023 - Fato Relevante Até a presente data o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de abril de 2023, devido pelo BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, pela locação do Imóvel CARJ, localizado no Rio de Janeiro. Dessa forma, a distribuição de rendimentos do Fundo 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 abril de 2023 deverá ser incluso na inadimplência parcial total supracitada, que totaliza - até a presente data - o valor de R\$ 15.087.306,80 sem considerar juros, multa e correção monetária.

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.

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, 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.

