

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB PROGRESSIVO

Dezembro 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, conforme abaixo:

Proposta da Administradora:

A Administradora recomenda a aprovação de todas as pautas colocadas em deliberação.

Atualmente o Imóvel CARJ e o Imóvel Edifício Sede 1, que são os dois únicos ativos do portfólio do Fundo possuem alta vacância em 100% e 74%, respectivamente. Ademais, conforme mencionado na Seção 1 (Análise do Fundo) da [Apresentação em anexo](#), ambos os ativos carecem de investimentos altos para torná-los atrativos para comercialização novamente, principalmente o Imóvel CARJ por conta da vocação do imóvel na região ter sido alterada para “Residencial”, o que demandaria um valor de investimento ainda mais alto para torná-lo competitivo neste ramo, pois o imóvel encontra-se em uma localização desafiadora para locação corporativa. Por isso, as propostas apresentadas levam em consideração o valor de terreno, que está em linha com o valor de terreno do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023.

Além do cenário de alta vacância e necessidade de altos investimentos, a Receita Mensal do Imóvel CARJ passou a ser de 0% de representatividade no Fundo, enquanto que 100% é referente a um aluguel de um único contrato de locação com o Banco do Brasil no Imóvel do Sede 1 com prazo de vigência até 08/01/2025 e sem garantias de renovação.

Ademais, dado a desocupação do Banco do Brasil no Imóvel CARJ, houve um aumento expressivo nas despesas do Fundo, tais como as de manutenção, segurança e administração predial e seguro patrimonial do Imóvel CARJ, além do IPTU (data-base 2023: R\$ 4.181.620,38) que passará a ser efetuado pelo Fundo a partir de 2024.

Contudo, a Administradora solicita que os cotistas levem em consideração as Condições Precedentes – e seus respectivos prazos – para que os Termos e Condições iniciem nas [propostas apresentadas](#)¹ para o Imóvel CARJ, pois a sua alienação ou a efetiva liquidação do Fundo apenas poderá ocorrer após a finalização de todos os prazos, inclusive os de pagamento do valor apresentado para compra de ambas as propostas.

¹Vale mencionar que as propostas apresentam o valor nominal – sem considerar os honorários advocatícios do acordo e o “fee” do intermediador de uma eventual venda de ativo.

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. Cushman; SEDE I. Brasília: Cushman

Área Locável do Empreendimento

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

Cotistas

17.393

Patrimônio Líquido

R\$ 279.236.813,63

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 2.147,975489

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, objeto de discussão judicial com 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

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

Mês de reajuste em percentual da área¹

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

¹Reajuste de IPCA do contrato de locação com o Banco do Brasil S.A. no Sede 1.

O imóvel da CARJ atualmente é objeto de discussão judicial com o Banco do Brasil S.A. – antigo locatário da CARJ.

Ocupação do Fundo²



Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 14%.

²A vacância informada está considerando a área de ambos os imóveis CARJ e Sede I.

O imóvel da CARJ atualmente é objeto de discussão judicial com o Banco do Brasil S.A. – antigo locatário da CARJ - e encontra-se em posse do Fundo.

NOTA DA ADMINISTRADORA - RIO DE JANEIRO - CARJ

Imóvel com 09 blocos, objeto de discussão judicial com o Banco do Brasil S.A., com relação a data finda da cessação do aluguel mensal devido. Em tempo, o imóvel encontra-se em posse do Fundo desde Maio de 2023, conforme [Comunicado a Mercado](#) referente a ação de nº 0845805- 32.2023.8.19.0001 (“Ação de Consignação de chaves”).

A partir da data supracitada, em prol de manter a diligência em prezar pelos imóveis do Fundo, a Administradora do Fundo contratou a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. para ser a responsável pela gestão predial do ativo em prol de realizar a gestão dos contratos de terceiros, incluindo a segurança privada e demais terceirizados com o objetivo de manter em boas condições o imóvel.

Até o presente momento, a Administradora tomou ciência de 03 ocorrências no ativo:

- Alagamento do subsolo: Até a presente data, 02 empresas já foram contratadas para evacuar a água para fora do espaço. Atualmente, a Administradora está em vias de contratar mais uma empresa em prol de solucionar de forma definitiva o problema, dado que as atuais empresas contratadas não deram conta, Isso porque tem ocorrido muita chuva ao longo do último mês. Posteriormente a evacuação da água para fora do imóvel, as bombas e o gerador do ativo farão este trabalho de forma automatizada dado que a energia elétrica será religada na Light – o que não pode ser realizado no presente momento por conta de um possível curto circuito elétrico.

Fotos:

Acesso 01:

Antes

x

Depois



Acesso 02:

Antes

x

Depois

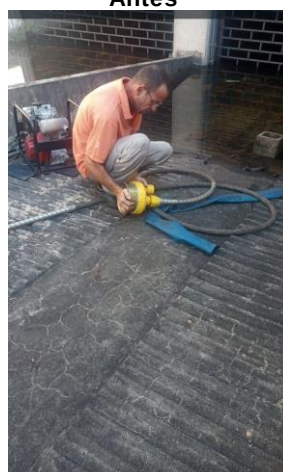


Acesso 03:

Antes

x

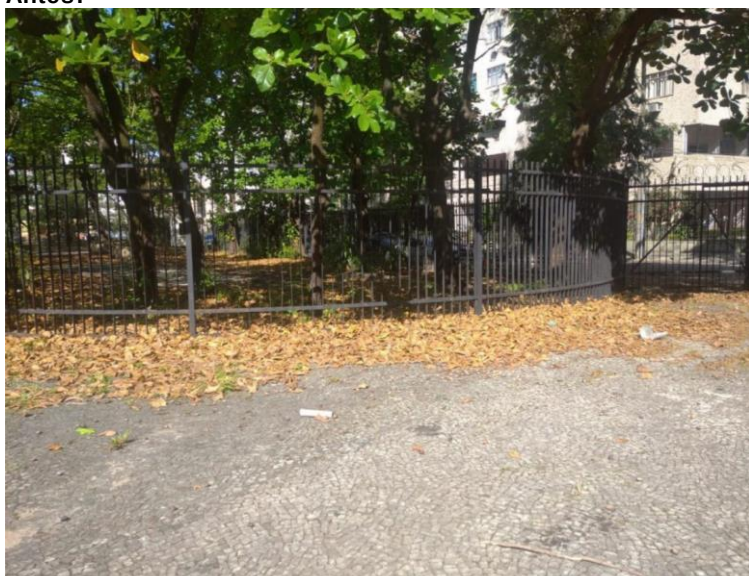
Depois



- Ato de vandalismo e furto: Na última semana, dada a contratação pela Administração Predial da empresa Centauros Vigilância e Segurança - com o objetivo de evitar casos alarmantes de invasão, furtos, vandalismo ou crime -, houve o impedimento de invasores terem êxito na invasão do imóvel. Isso porque a empresa de segurança está com vigilantes espalhados ao redor do terreno do Imóvel em torno de 38 mil metros quadrado;
- Acúmulo de lixo no terreno: Dado o tamanho do terreno e os espaços vazios entre um bloco e outro, há um grande acúmulo de lixo, folhas e demais detritos no local e, portanto, a contratação de uma empresa Terceira para realizar esse serviço.

Fotos:

Antes:



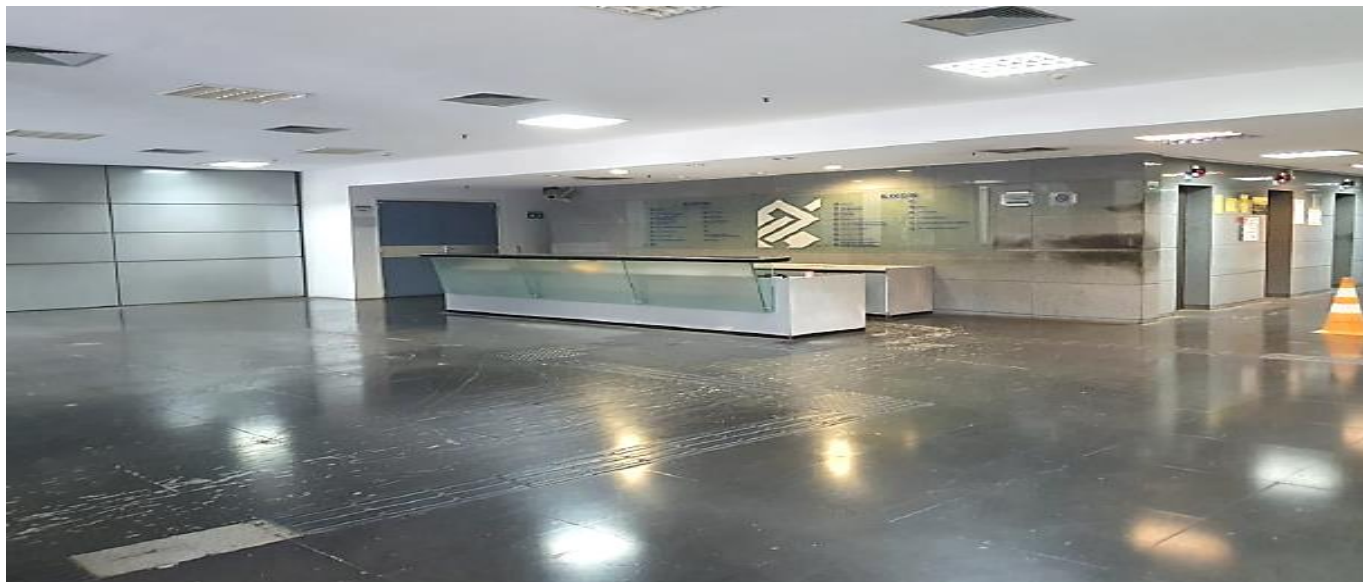
Depois:



FOTOS DO IMÓVEL

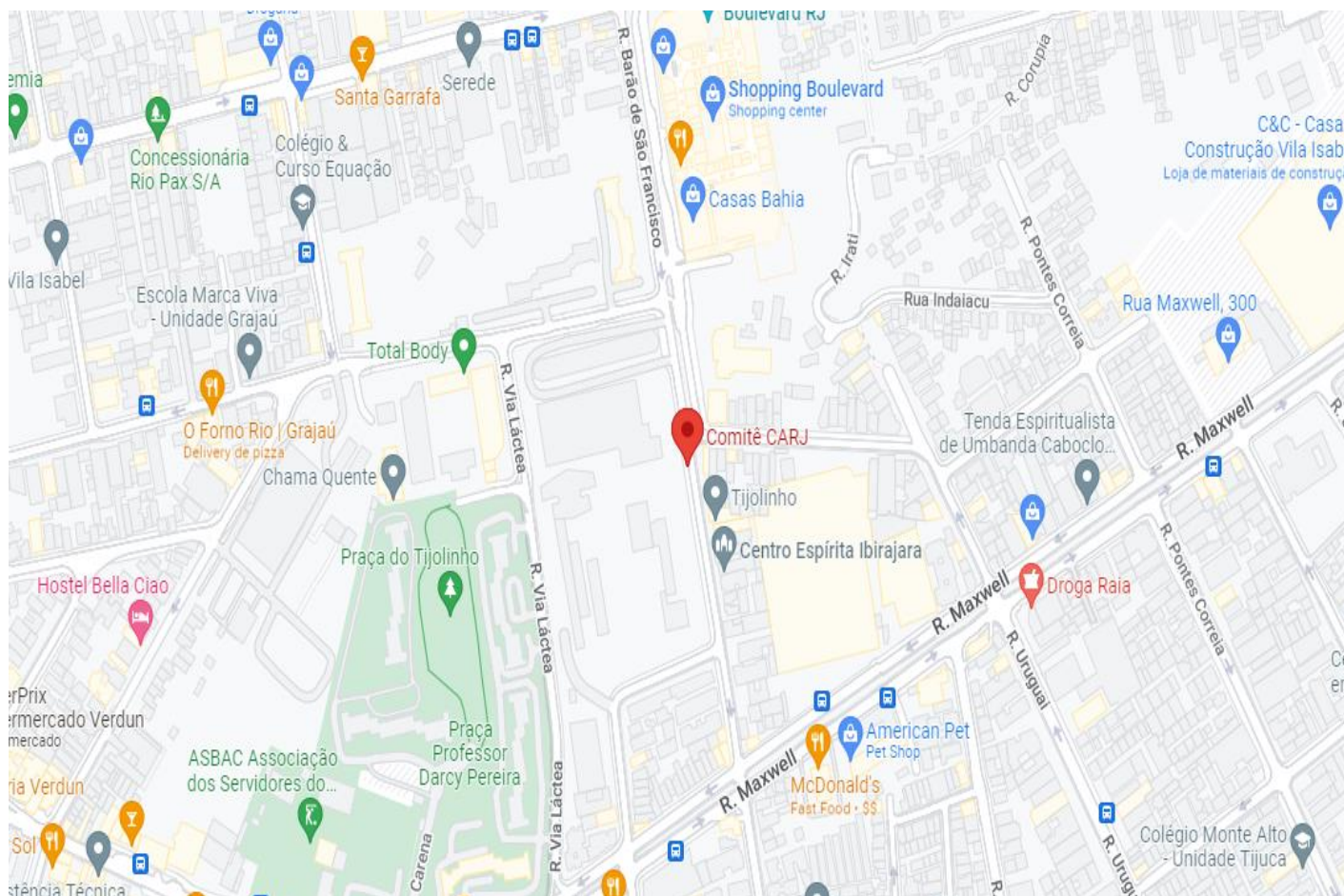
CARJ





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.

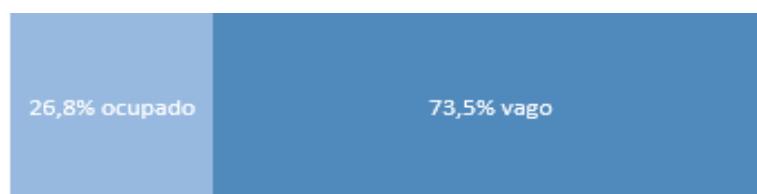
Como forma de acelerar o processo de absorção do ativo no âmbito da comercialização, o imóvel realizou um *retrofit* interno.

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.

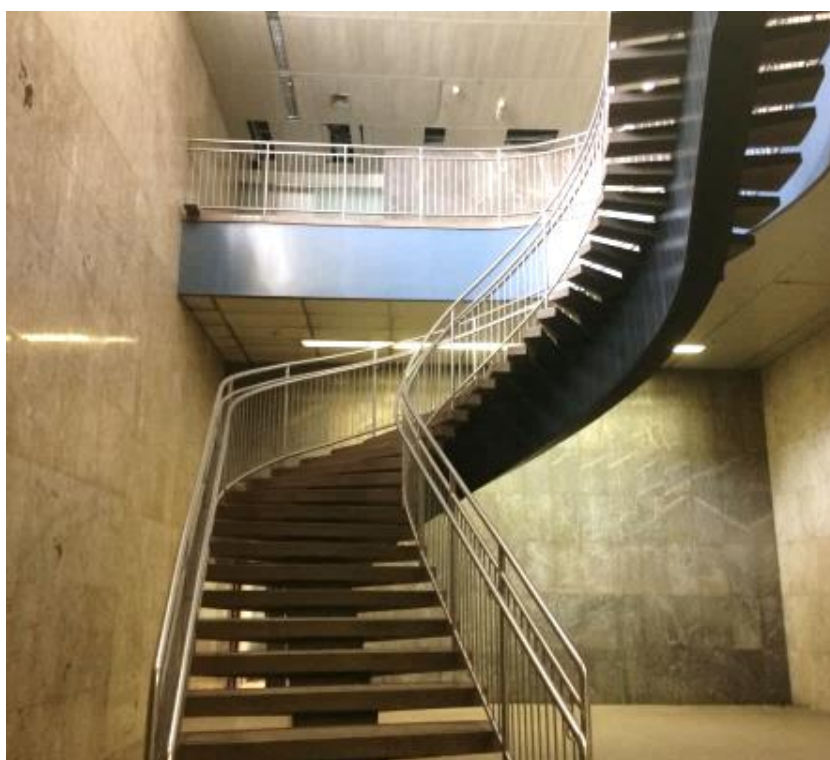
Ocupação do Imóvel

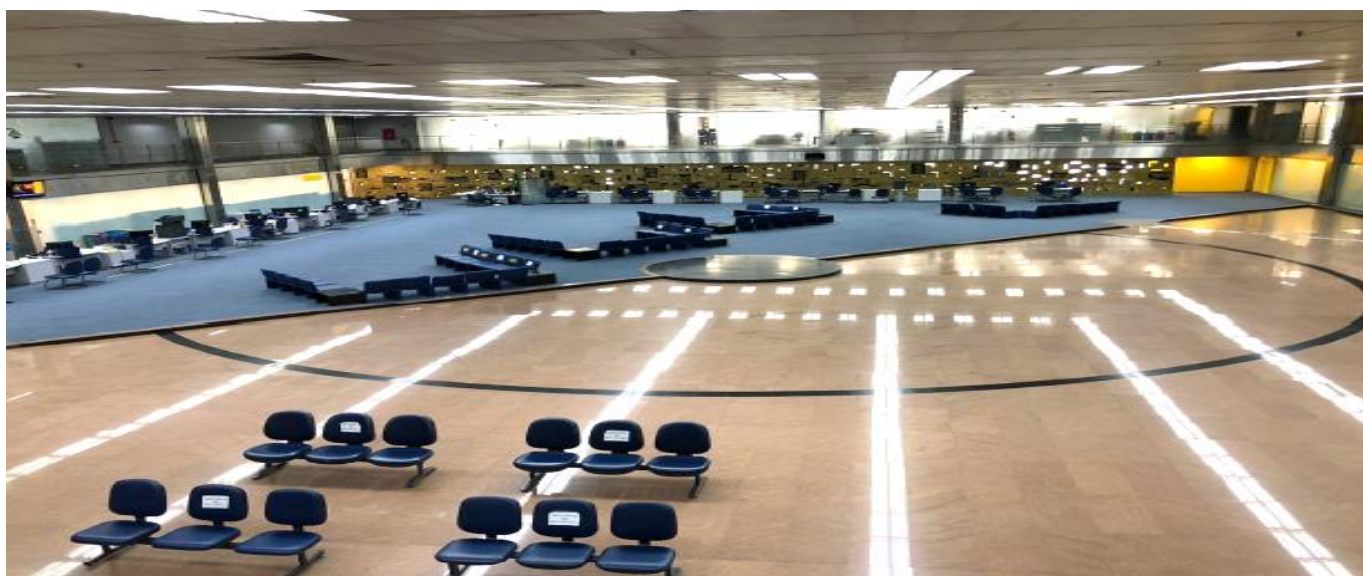


Até a presente data, a taxa de ocupação do imóvel é de 26,8%

FOTOS DO IMÓVEL

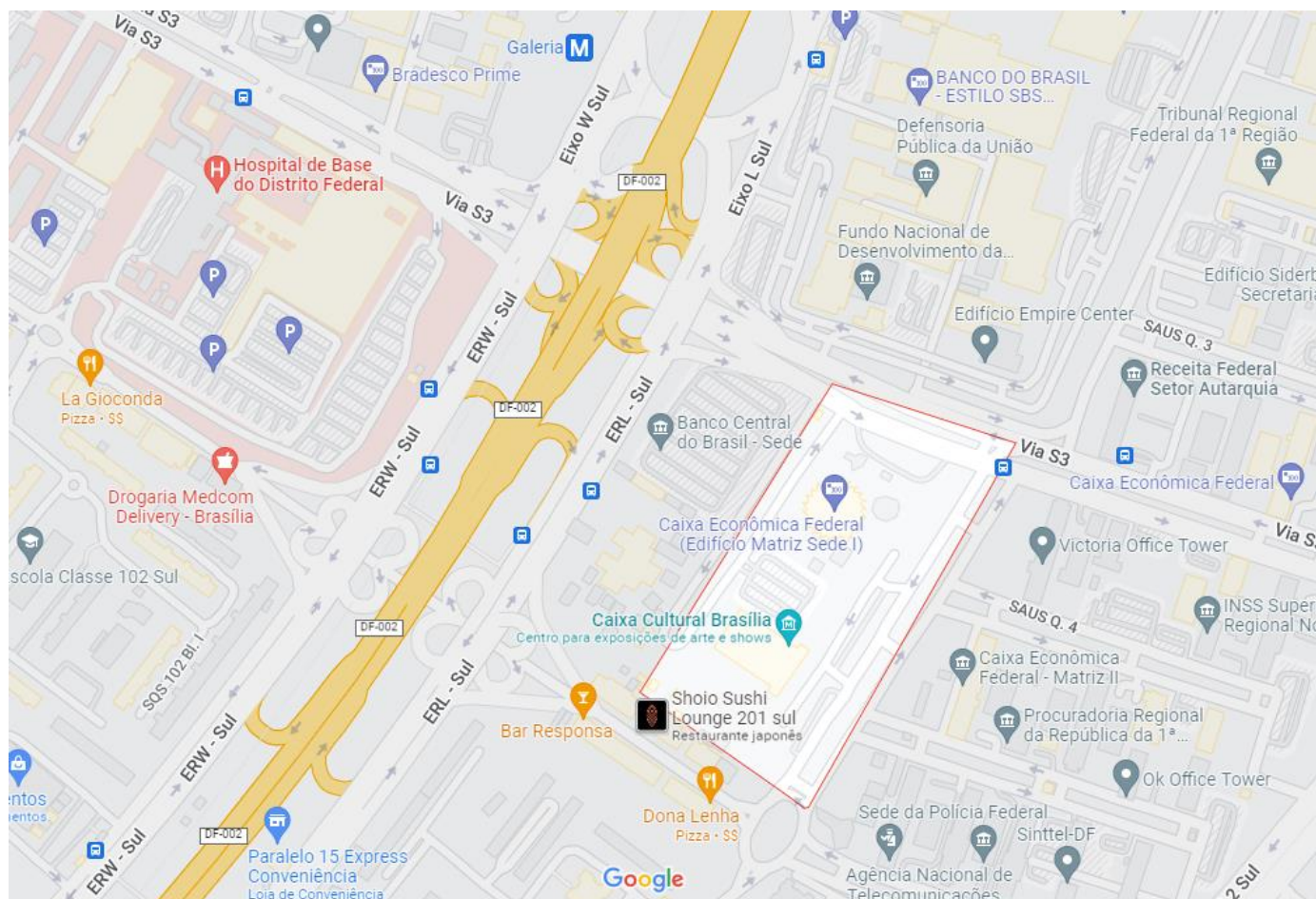
SEDE I





LOCALIZAÇÃO

SEDE I



Endereço:

Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Brasília, DF

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23
Propriedades para Investimento	915.649	762.024	892.188	896.403	856.743	849.242
Outros Ativos Financeiros	185.785	183.093	211.181	179.412	180.723	159.264
Despesas Operacionais	-161.947	-126.270	-132.114	-70.674	-70.687	-66.437
Lucro (prejuízo) líquido no período	939.486	818.846	971.254	1.005.141	966.778	942.069
Ajustes i	16.716	30.823	44.923	33.773	44.721	44.923
Reserva de Contingência	-21.014	-42.483	-50.809	-51.946	-50.575	-49.350
Resultado Líquido	935.188	807.186	965.368	986.968	960.924	937.643

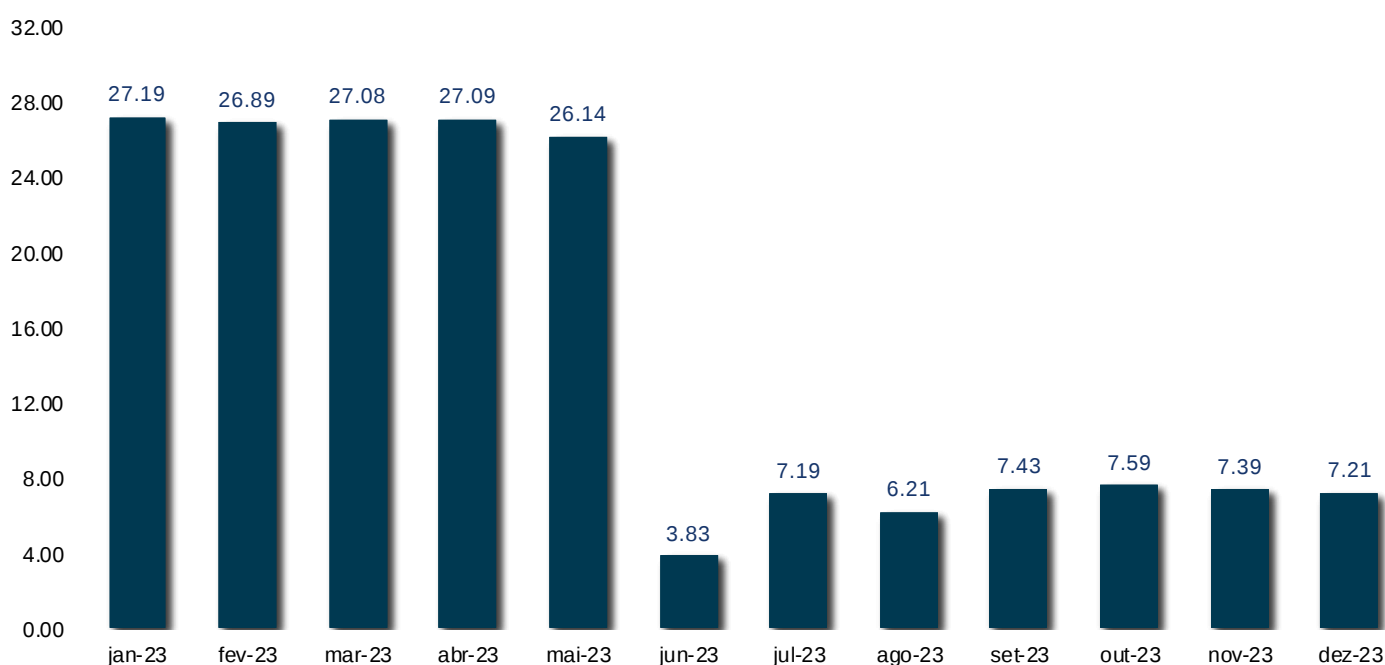
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/307370/BB_PROGRESSIVO_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:** 30/11/2023
- **Data de pagamento:** 15/12/2023
- **Rendimento:** 7.211079
- **Mês de competência:** Nov/24
- **Mês de pagamento:** Dez/23



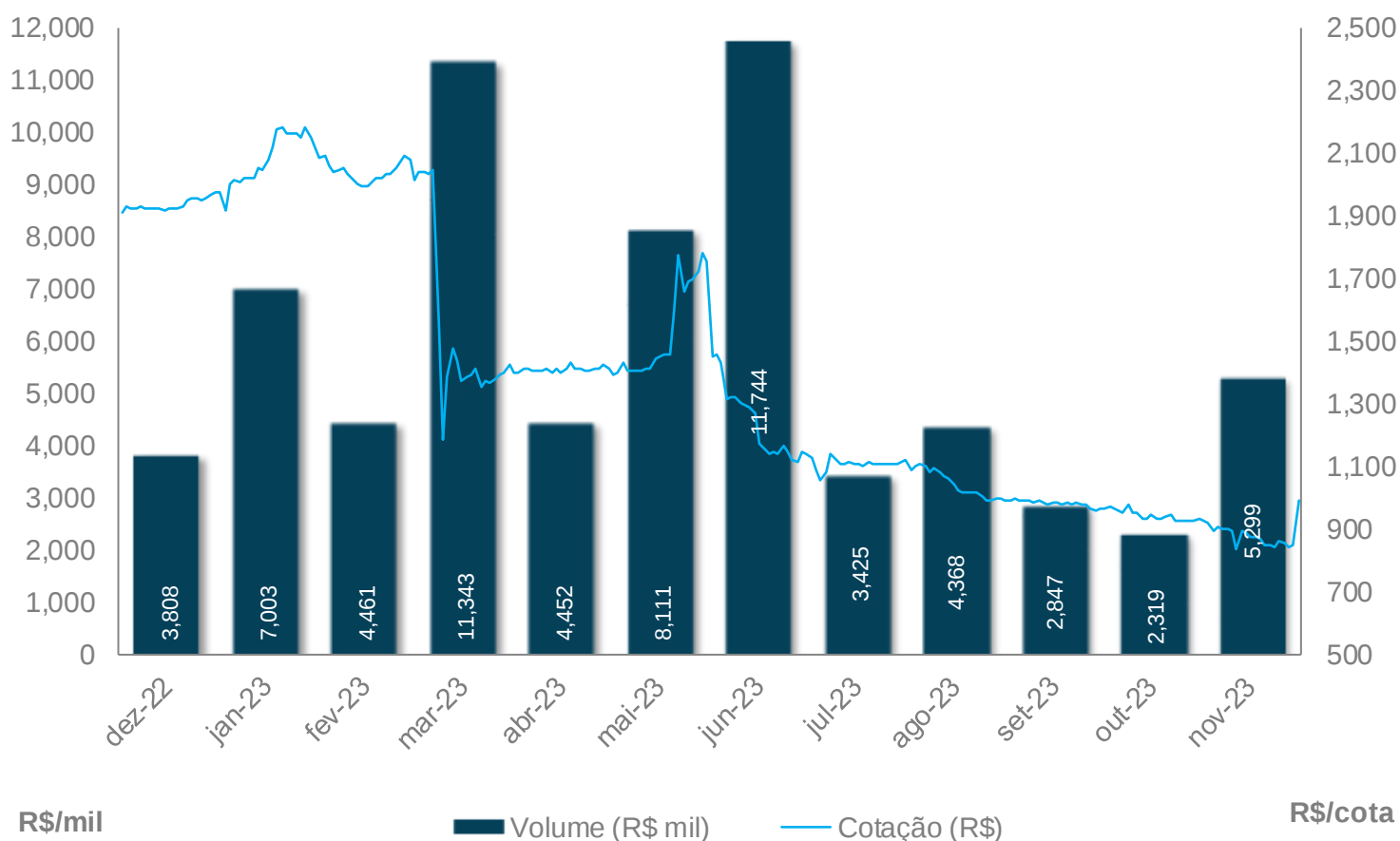
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 5.722
- **Cotação de fechamento:** R\$1.113,50
- **Volume:** R\$5.298.839,97
- **Mês de referência:** NOV/23

Fonte: Economática



UPDATES

22/12/2023 – Assembleia Geral Extraordinária que foi postergada em 07/01/2024 – para voto até 21/01/2024.

Aprovação para alienação do Imóvel CARJ pelo Fundo (Pauta 1 e Pauta 2):

- 1) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel CARJ, apresentada pela Sod Capital Ltda., inscrita sob o CNPJ nº 42.379.993/0001-02 (“Proposta SOD”), ora anexada (Anexo I), no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 16 (dezesesseis) meses, considerando os prazos de “due dilligence”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigido pelo IPCA a partir da data de conclusão da “due dilligence”.
- 2) Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no Imóvel CARJ, apresentada pela Cury Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita sob o CNPJ nº 08.797.760/0001-83 (“Proposta CURY”), ora anexada (Anexo II), no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento à prazo em 36 parcelas, em moeda corrente nacional, a ser iniciado em até 21 (vinte e um) meses, considerando os prazos de “due dilligence”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigidos pelo IPCA n2 a partir da data da escritura definitiva.

A Administradora recomenda a aprovação de todas as [pautas colocadas em deliberação](#). Atualmente o Imóvel CARJ e o Imóvel Edifício Sede 1, que são os dois únicos ativos do portfólio do Fundo possuem alta vacância em 100% e 74%, respectivamente. Ademais, conforme mencionado na Seção 1 (Análise do Fundo) da [Apresentação](#), ambos os ativos carecem de investimentos altos para torná-los atrativos para comercialização novamente, principalmente o Imóvel CARJ por conta da vocação do imóvel na região ter sido alterada para “Residencial”, o que demandaria um valor de investimento ainda mais alto para torná-lo competitivo neste ramo, pois o imóvel encontra-se em uma localização desafiadora para locação corporativa.

Por isso, as propostas apresentadas levam em consideração o valor de terreno, que está em linha com o valor de terreno do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023.

Além do cenário de alta vacância e necessidade de altos investimentos, a Receita Mensal do Imóvel CARJ passou a ser de 0% de representatividade no Fundo, enquanto que 100% é referente a um aluguel de um único contrato de locação com o Banco do Brasil no Imóvel do Sede 1 com prazo de vigência até 08/01/2025 e sem garantias de renovação.

Ademais, dado a desocupação do Banco do Brasil no Imóvel CARJ, houve um aumento expressivo nas despesas do Fundo, tais como as de manutenção, segurança e administração predial e seguro patrimonial do Imóvel CARJ, além do IPTU (data-base 2023: R\$ 4.181.620,38) que passará a ser efetuado pelo Fundo a partir de 2024.

Contudo, a Administradora solicita que os cotistas levem em consideração as Condições Precedentes – e seus respectivos prazos – para que os Termos e Condições iniciem nas propostas apresentadas para o Imóvel CARJ, pois a sua alienação ou a efetiva liquidação do Fundo apenas poderá ocorrer após a finalização de todos os prazos, inclusive os de pagamento do valor apresentado para compra de ambas as propostas.

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.

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.fundolistados@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.

