



Fundo de Investimento Imobiliário

BB Progressivo II

(BBPO11)

Relatório Gerencial | Agosto 2023





Fundo de Investimento Imobiliário BB Progressivo II

Código bolsa: BBPO11 CNPJ: 14.410.722/0001-29

Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir agências e centros administrativos do Banco do Brasil, para alugá-los ao próprio Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 64 imóveis, localizados em diversas regiões do Brasil.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://bbprogressivoii.bv.com.br/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](http://Banco Votorantim (bv.com.br))

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

PWC

Início de Negociação na B3

30/12/2012

Prazo do Fundo

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

15.919.690

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,28% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Principais Indicadores



Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,90

Dividend Yield Mensal

0,92%

Dividend Yield Anualizado

11,05%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 97,71

Cota Patrimonial

R\$ 99,86

Valor de Mercado

R\$ 1,6 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,6 bi

P/VP

0,98

Liquidez

Volume Negociado no Mês

R\$ 44,1 MM

Número de Negócios no Mês

32.585

Número de Cotistas

74.555

Portfólio

Ativos

64

Área Bruta Locável (m²)

317.017

WALE

4,3

Vacância Física

2,94%

Vacância Financeira

1,43%

Comentário do Gestor

Assembleia Geral Extraordinária

No final de agosto, foram aprovadas em assembleia as 3 matérias colocadas para deliberação dos cotistas do Fundo. Para mais detalhes, favor consultar o [Sumário das Decisões](#).

As principais implicações são:

- i. O Fundo passa a ser um fundo de Gestão Ativa;
- ii. A denominação social, bem como o *ticker*, serão alterados para “TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e “TVRI11”, respectivamente, a partir de 02 de outubro de 2023;
- iii. A transferência da administração fiduciária do Fundo para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários.

Para acessar o documento completo, confira a [Ata da AGE](#).

Próximos Passos

Com a mudança para Gestão Ativa, a Gestão busca a reequilibrar o portfólio através da reciclagem do capital, visando o novo ciclo imobiliário, mitigando riscos de queda de rendimentos no longo prazo.

A estratégia envolve:

- Alienação de ativos identificados como *non-core*;
- Alienação oportunística, visando gerar ganho de capital;
- Aquisição de ativos visando o próximo ciclo imobiliário.

Perspectivas

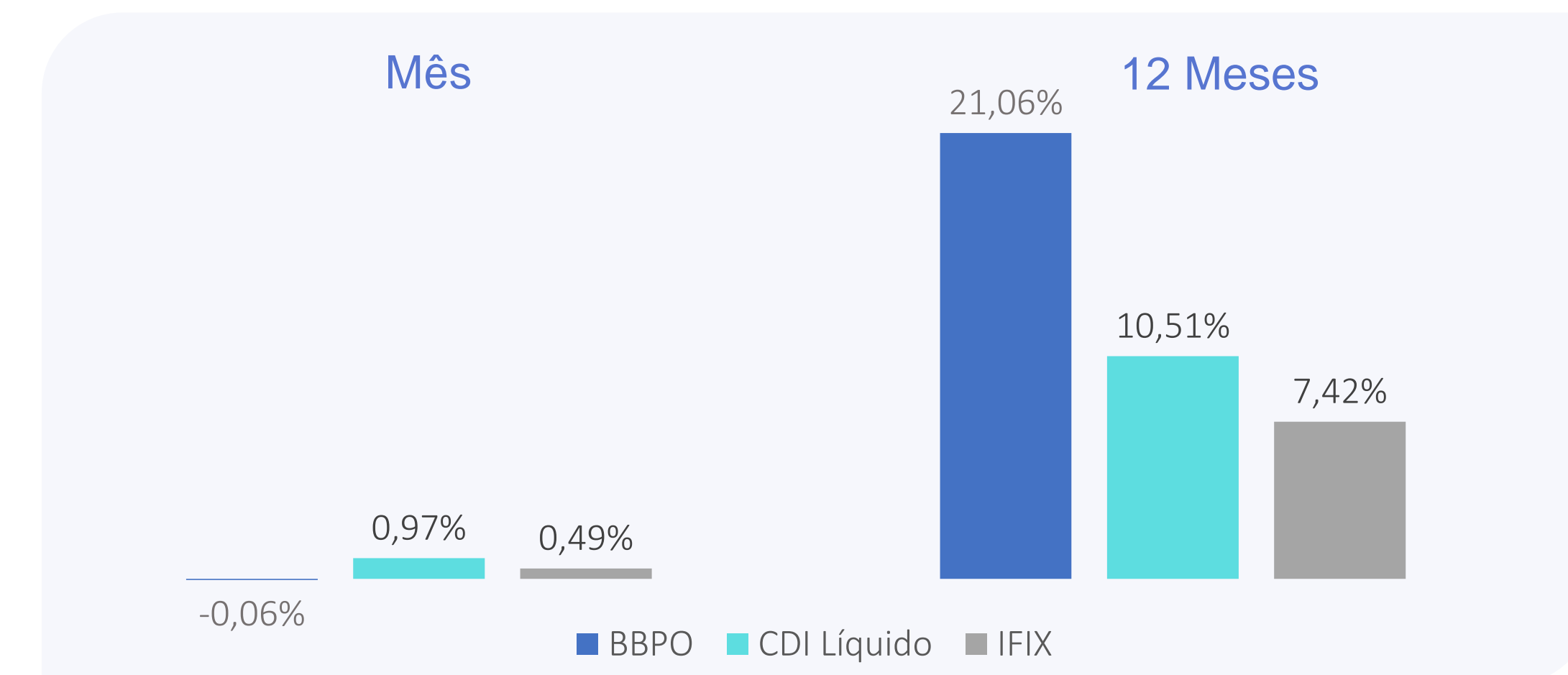
Os contratos de locação vigentes com o Banco Brasil tem características que trazem previsibilidade de receita no médio prazo.

Olhando para o semestre, 4 contratos tem data de reajuste em agosto, e 58 no mês de novembro. O reajuste (pró-rata de 9 dias) previsto para agosto, não aconteceu por conta de um erro operacional do locatário, entretanto o valor pendente será pago em setembro juntamente com o valor do aluguel já reajustado. Com relação aos 58 imóveis que tem reajuste programado para novembro, dado o IPCA do período, não esperamos grandes impactos na distribuição.

Dessa forma, a expectativa é de manter a distribuição em R\$ 0,90 por cota até o final do ano.*

*não se trata de promessa ou garantia de rentabilidade

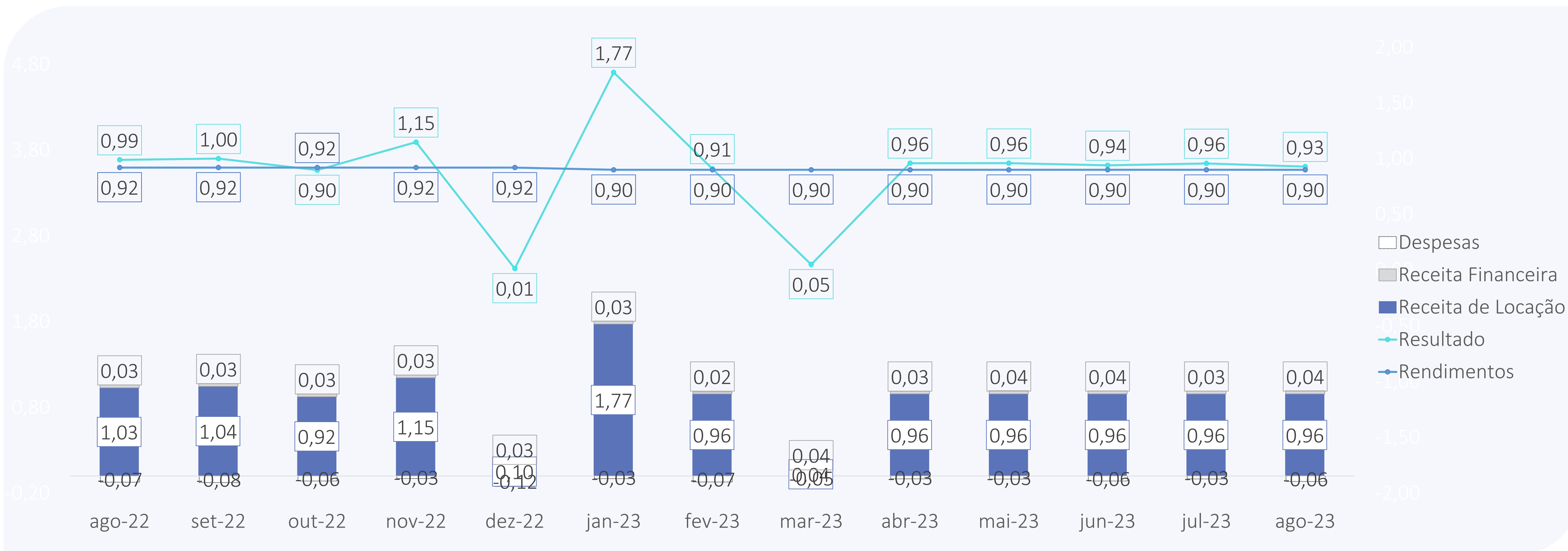
Retorno¹



¹O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

Evolução do Resultado e Distribuição de Rendimentos

- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,93** por cota no mês;
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,90** por cota, representando **97%** do resultado;
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **95%**.



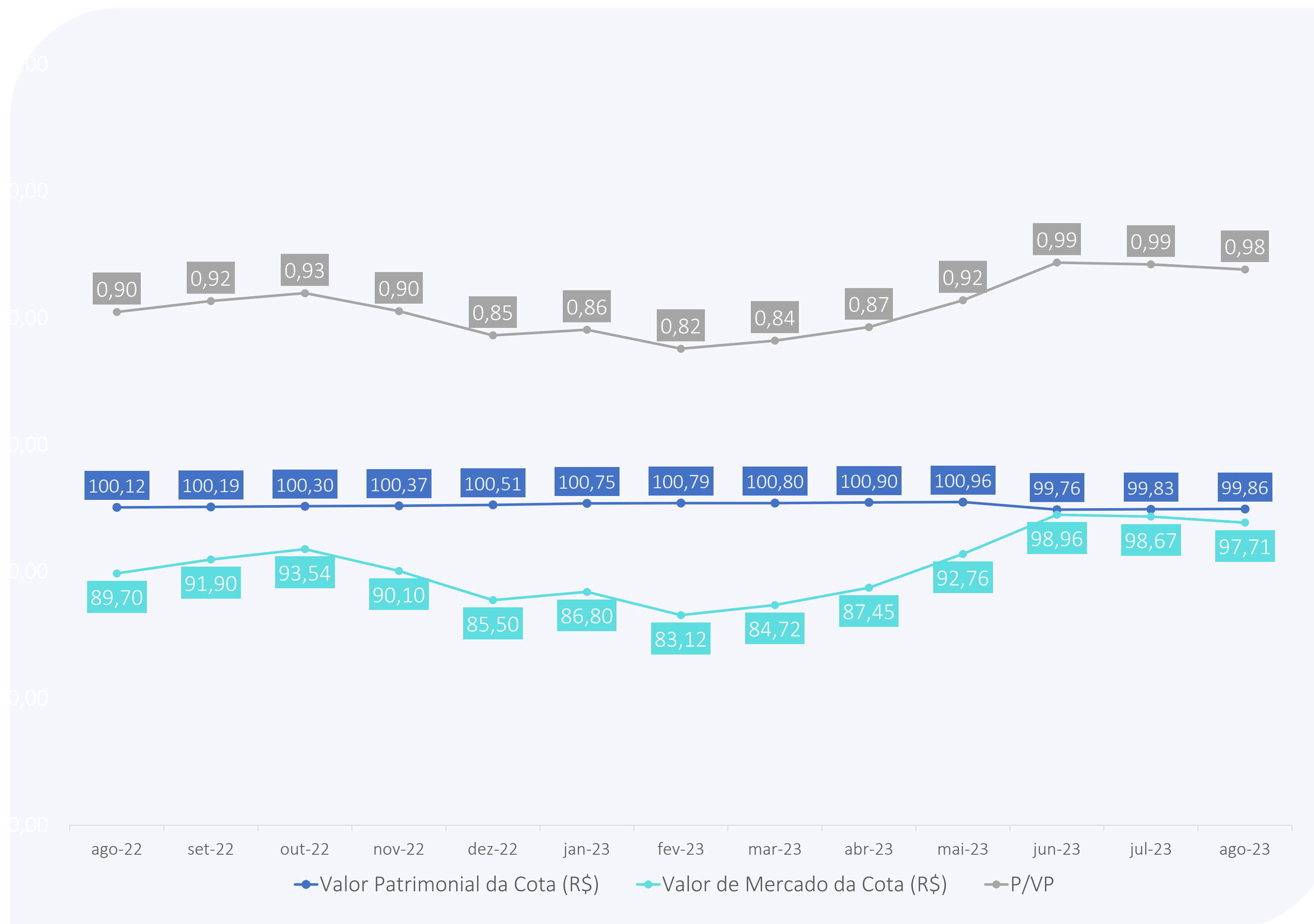
DRE Gerencial

	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	Acumulado Semestre	Acumulado Ano
Total de Receitas	1.551.473	15.788.359	15.832.469	15.891.369	15.776.779	15.805.831	31.582.611	124.985.049
Receita de Locação	637.264	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	30.480.758	120.277.704
Receita Financeira	569.491	494.782	592.090	557.981	536.400	565.452	1.101.852	4.216.420
Outras Receitas	344.718	53.198	-	93.009	-	-	-	490.925
Total de Despesas	- 745.637	- 518.274	- 556.811	- 924.562	- 537.619	- 1.017.096	- 1.554.715	- 5.909.978
Despesas Imobiliárias	- 444.667	- 162.496	- 267.381	- 440.772	- 141.290	- 633.408	- 774.699	- 2.816.940
Despesas Operacionais	- 36.649	- 24.550	- 21.593	- 139.794	- 47.189	- 24.657	- 71.845	- 515.407
Taxa de administração	- 264.321	- 331.229	- 267.837	- 343.996	- 349.141	- 359.031	- 708.172	- 2.577.631
Resultado	805.836	15.270.085	15.275.658	14.966.807	15.239.160	14.788.735	30.027.895	119.075.071
Rendimento Distribuído	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.722	28.655.442	114.621.768
Resultado por Cota	0,05	0,96	0,96	0,94	0,96	0,93	1,89	7,48
Rendimento por Cota	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,80	7,20
Proporção Distribuída	1778,0%	93,8%	93,8%	95,7%	94,0%	96,9%	95,4%	96,3%

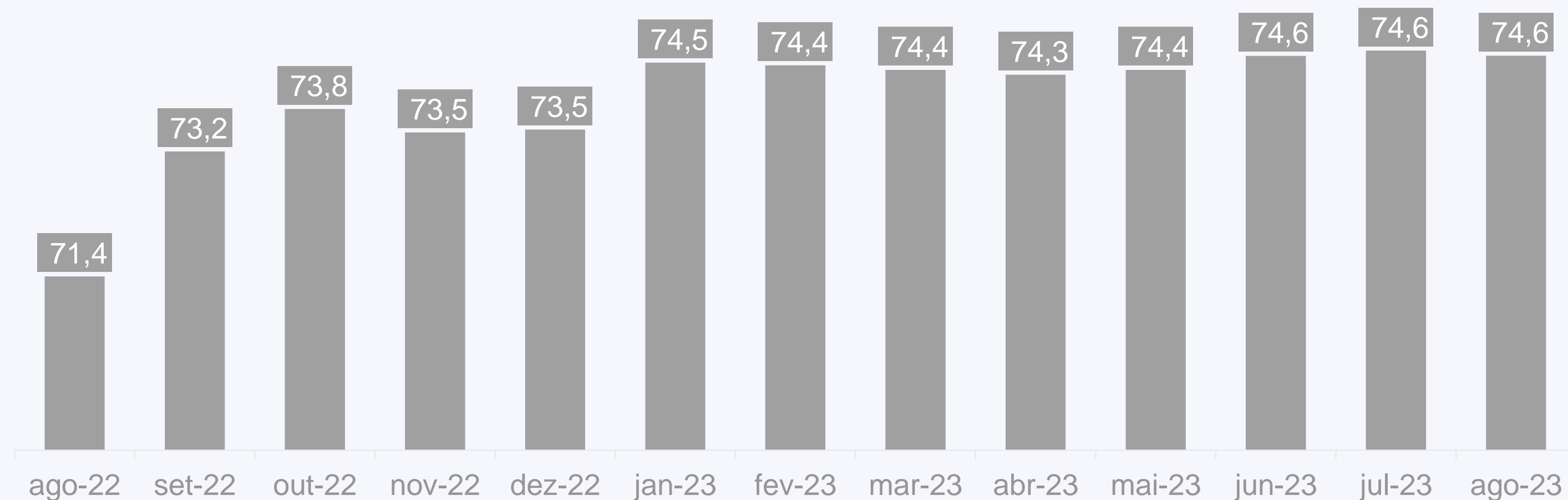
*resultado apresentado em regime de caixa

Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

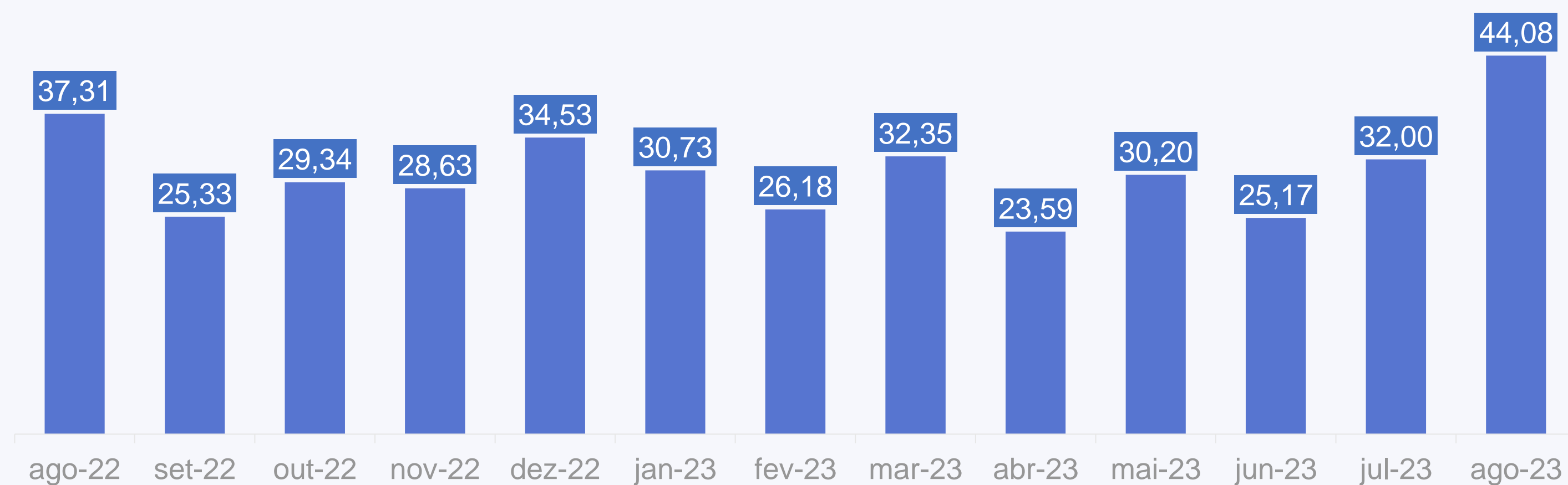
- A cota de mercado fechou o mês em **R\$97,71** representando uma variação de **-0,97%** frente ao mês anterior.
- O P/VP atual está em **0,98**, indicando que a cota de mercado está **2%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



- O Fundo encerrou o mês com **74.555 cotistas**, representando uma **redução de 0,10%** comparado ao mês anterior e um **aumento de 4,35%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$44,08 milhões**, representando um variação de **37,75%** com relação ao mês anterior e uma variação de **18,16%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



■ Número de Cotistas (milhares)



■ Volume Negociado (R\$ milhões)

Rentabilidade

	Mês	12 Meses	Desde o início
BBPO11 ¹ (Cota de Mercado)	-0,06%	21,06%	116,91%
IFIX	0,49%	7,42%	114,11%
CDI Líquido	0,97%	10,51%	128,84%

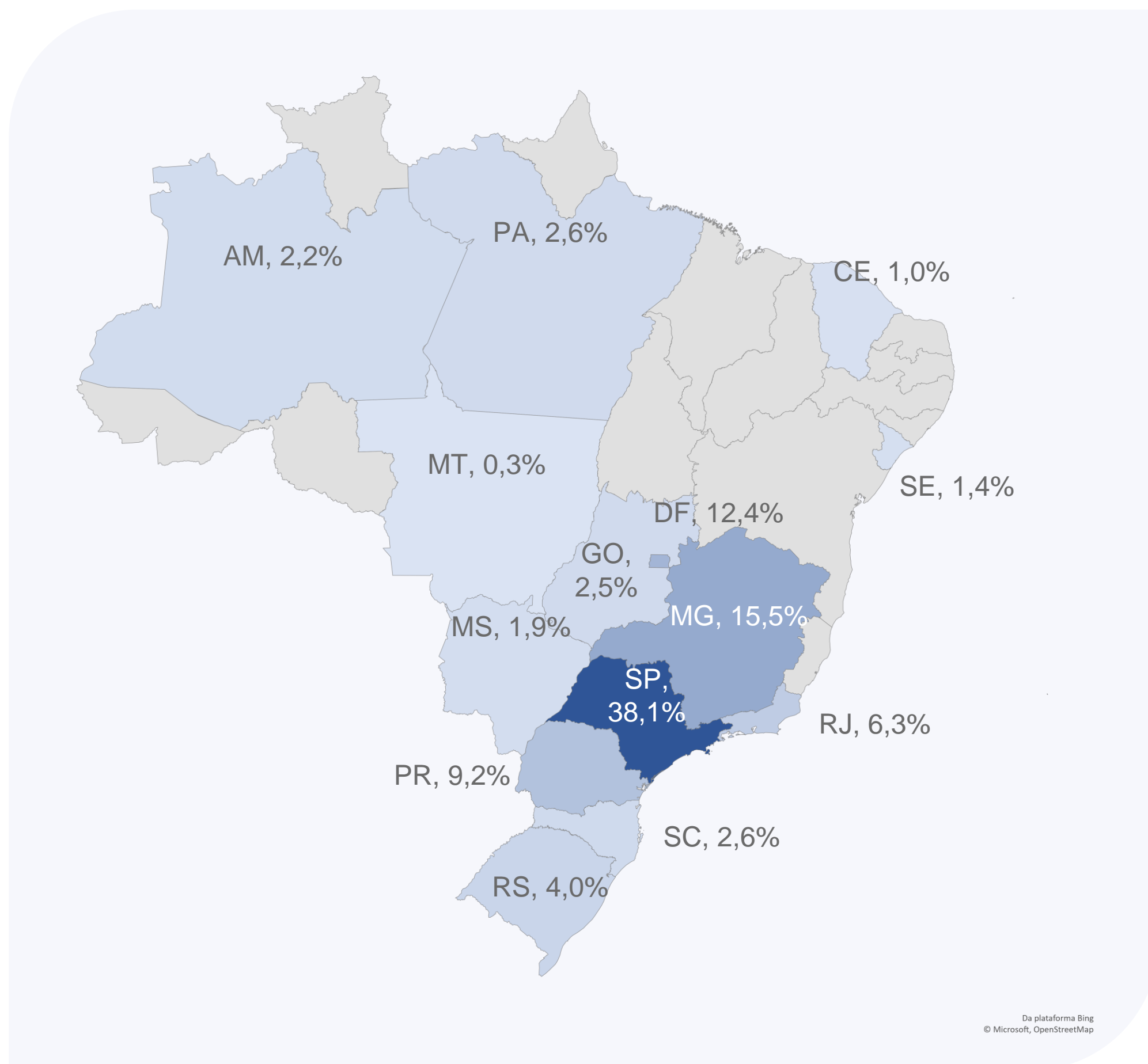


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,05% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,55%**. Esse spread está acerca **80 bps abaixo** da média observada nos últimos 3 anos de **6,35%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.

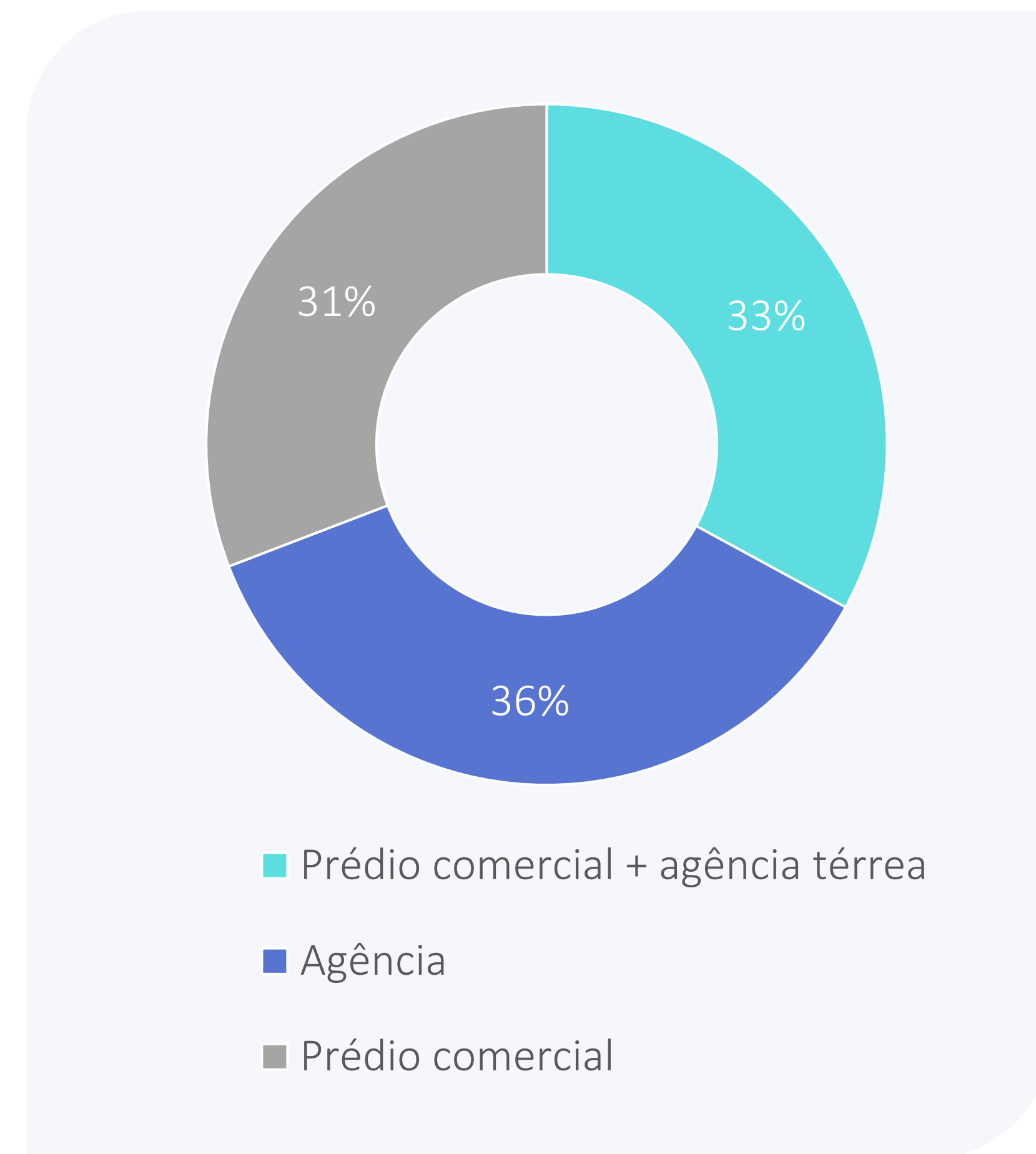


Distribuição geográfica em % de ABL

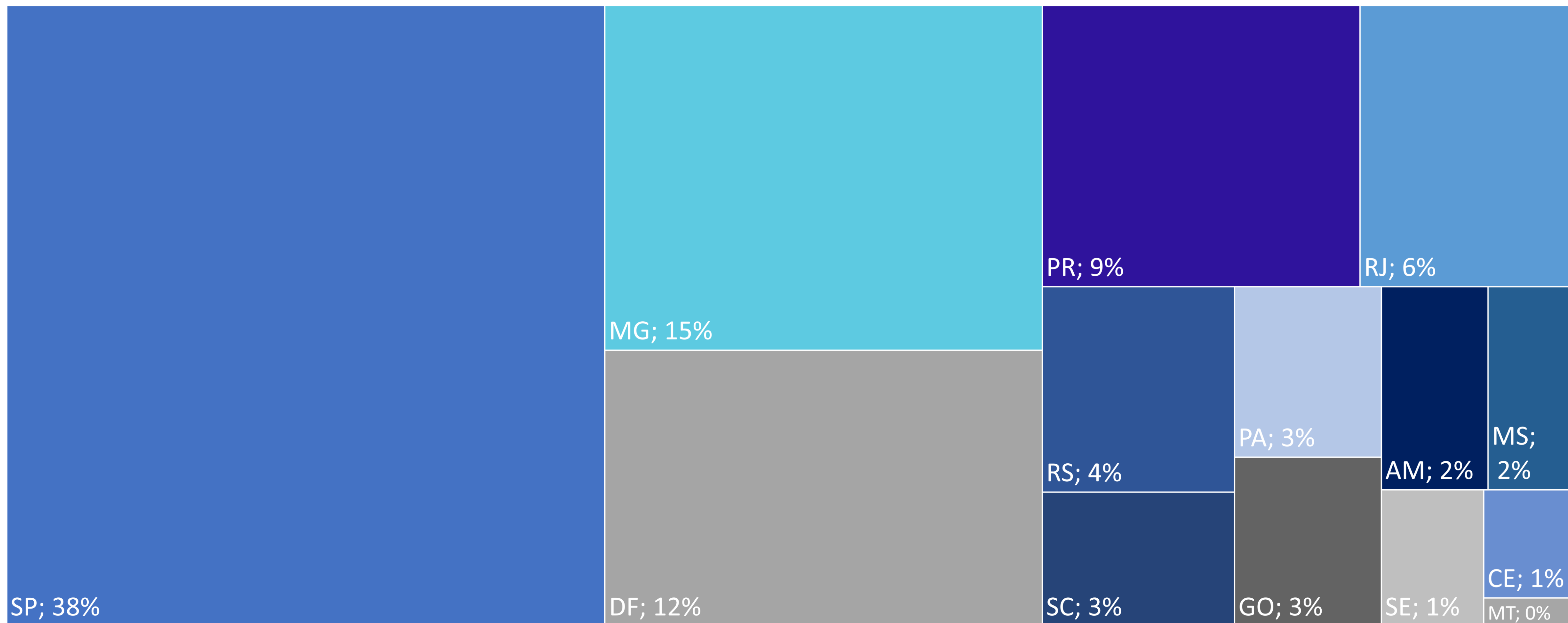


UF	ABL (m²)
SP	120.687
MG	49.029
DF	39.261
PR	29.025
RJ	19.919
RS	12.832
SC	8.382
PA	8.132
GO	8.070
AM	7.034
MS	5.928
SE	4.541
CE	3.306
MT	871
Total	317.017

Distribuição em % de Receita



Distribuição geográfica em % de ABL



Contratos de Locação



Característica dos Contratos

Total de Contratos	58	4
Data de Início	Ago/12	Ago/12
Data de Término	Nov/27	Nov/27
Mês de Reajuste	Novembro	Agosto
Próxima Revisional	Nov//25	Nov/25
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	6 meses	9 meses
Multa por Rescisão Antecipada	Até o 24º mês: 12 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	Até o 36º mês: multa de 12 aluguéis fixos
	Entre o 25º e o 36º mês: 8 aluguéis vigente proporcionais ao tempo remanescente ao contrato	A partir 37º mês: sem multa
	Após o 37º mês: 6 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	
Devolução de Desconto	Até o 36º mês: devolução integral	
	A partir do 37º mês: devolução proporcional desconsiderando os primeiro 36 meses do contrato	

Imóvel	Endereço	Cidade	Ocupação	ABL (m²)	Final do Contrato	Mês de Rejuste	% Receita
ED. SEDE III	QD. 1, BL.G, LT. 32	BRASILIA - DF	Prédio comercial	31.702	nov-27	Novembro	19,88%
CSL SAO PAULO	AV.S.JOAO,32/R.LIBERO BADARO,568/R.S.BENTO,465	SAO PAULO - SP	Prédio comercial	23.334	nov-27	Agosto	7,53%
CSL CURITIBA	PR.TIRADENTES,410/AL.DR. MURICY,760/R. CANDIDO LOP	CURITIBA - PR	Prédio comercial + agência térrea	12.260	nov-27	Agosto	3,73%
AG.BELO HORIZONTE	R.RIO DE JANEIRO,750	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	13.021	nov-27	Novembro	3,39%
CSL BELO HORIZONTE	R.DA BAHIA,2500	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	9.421	nov-27	Novembro	3,39%
AG. TAMOIOS BH	R.TAMOIOS,731/R. GUARANI, 504	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	10.729	nov-27	Agosto	2,67%
CSL BRASILIA	AV. GOIAS, 980 - QD.14	GOIANIA - GO	Prédio comercial + agência térrea	8.070	nov-27	Novembro	2,38%
AG. ZONA SUL	AV.N.SRA.COPACABANA,594	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	2.062	nov-27	Novembro	2,37%
CSL SAO PAULO	RUA SAO BENTO, 483 / RUA LIBERO BADARO, 582	SAO PAULO - SP	Prédio comercial	7.106	nov-27	Novembro	2,31%
AG.BELEM-CENTRO(PA)	AV.PRES.VARGAS,248	BELEM - PA	Prédio comercial + agência térrea	8.132	nov-27	Agosto	2,09%
AG. MANAUS	RUA GUILHERME MOREIRA, 315	MANAUS - AM	Prédio comercial + agência térrea	7.034	nov-27	Novembro	1,92%
AG. JUIZ DE FORA	RUA HALFELD, 770 / ESQ. RUA MARECHAL DEODORO, 497	JUIZ FORA - MG	Agência	5.226	nov-27	Novembro	1,82%
AG. CAMPOS GOYTACAZES	PCA.DAS 4 JORNADAS,11	CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ	Prédio comercial + agência térrea	5.241	nov-27	Novembro	1,78%
AG. ASA NORTE 504	SEPN QUADRA 504 BL B EDIFICIO VIRGO	BRASILIA - DF	Agência	4.594	nov-27	Novembro	1,74%
AG LEBLON	AV.BARTOLOMEU MITRE 438-A	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.373	nov-27	Novembro	1,62%
AG. AFONSO PENA	AV.AFONSO PENA,2202	CAMPO GRANDE - MS	Prédio comercial + agência térrea	5.928	nov-27	Novembro	1,52%
AG. FLORIANOPOLIS	PRACA XV DE NOVEMBRO, 321	FLORIANOPOLIS - SC	Prédio comercial + agência térrea	5.277	nov-27	Novembro	1,48%
AG. SANTO AMARO PAULISTA	R.PAULO EIRO,471/PRACA FLORIANO PEIXOTO, 254	SAO PAULO - SP	Agência	4.652	nov-27	Novembro	1,47%
AG. MOEMA	ALAMEDA DOS JURUPIS, 1156	SAO PAULO - SP	Agência	2.259	nov-27	Novembro	1,37%
AG. ALDEOTA	AV.SANTOS DUMONT,2889	FORTALEZA - CE	Prédio comercial + agência térrea	3.306	nov-27	Novembro	1,37%
AG. CONJUNTO NACIONAL	SDN CONJ A LOJA C-03 2 PAVIMENTO	BRASILIA - DF	Agência	1.207	nov-27	Novembro	1,33%
AG. NITEROI (RJ)	AV.ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	NITEROI - RJ	Agência	4.431	nov-27	Novembro	1,27%
AG. BONFIM	AV.GOV.PEDRO DE TOLEDO,1099	CAMPINAS - SP	Prédio comercial + agência térrea	5.295	nov-27	Novembro	1,26%
AG. GENERAL VALADAO	PRACA GENERAL VALADAO,377	ARACAJU - SE	Prédio comercial + agência térrea	4.541	nov-27	Novembro	1,17%
AG. CINELANDIA	AV.13 DE MAIO,13	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.834	nov-27	Novembro	1,15%
AG. NOSSA SENHORA LAPA	R.NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SAO PAULO - SP	Agência	2.397	nov-27	Novembro	1,12%
AG. CAMPINAS	R.DR.COSTA AGUIAR,626	CAMPINAS - SP	Agência	3.999	nov-27	Novembro	1,11%
AG. UBERLANDIA	AV. AFONSO PENA, 745, ESQUINA R. QUINTINO BOCAIUVA	UBERLANDIA - MG	Agência	6.241	nov-27	Novembro	1,09%
AG. CAMPOS ELISEOS	AV.RIO BRANCO,1437	SAO PAULO - SP	Agência	5.669	nov-27	Novembro	1,08%
PSO PIRACICABA	PCA.JOSE BONIFACIO,945	PIRACICABA - SP	Agência	4.476	nov-27	Novembro	0,99%
AG. SAO JOSE DOS CAMPOS	R.DR.NELSON D AVILA,149-CENTRO	SAO JOSE DOS CAMPOS - SP	Agência	4.813	nov-27	Novembro	0,99%
AG. MARINGA	AV.DUQUE DE CAXIAS 448	MARINGA - PR	Prédio comercial + agência térrea	6.497	nov-27	Novembro	0,98%

Imóvel	Endereço	Cidade	Ocupação	ABL (m²)	Final do Contrato	Mês de Rejuste	% Receita
AG. PINHEIROS	R.PINHEIROS,1492	SAO PAULO - SP	Agência	2.120	nov-27	Novembro	0,96%
AG. PCA XV NOVENBRO/BESC	Praça XV de Novembro, 329	FLORIANOPOLIS - SC	Agência	3.105	nov-27	Novembro	0,90%
SUPER VAR E GOV RS	R.HONORIO SILVEIRA DIAS,1830	PORTO ALEGRE - RS	Prédio comercial	3.797	nov-27	Novembro	0,88%
AG. TIJUCA	R.CONDE BONFIM,369-A	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.292	nov-27	Novembro	0,87%
AG. ARACATUBA	PCA. RUI BARBOSA, 322	ARACATUBA - SP	Prédio comercial + agência térrea	4.876	nov-27	Novembro	0,86%
AG. PARAISO	AV.BERNARDINO DE CAMPOS,250	SAO PAULO - SP	Agência	1.455	nov-27	Novembro	0,83%
AG CAXIAS SUL	RUA MARQUES DO HERVAL, 1354, EDIFICO SATELITE	CAXIAS DO SUL - RS	Agência	5.149	nov-27	Novembro	0,81%
AG. BRAS	AV.RANGEL PESTANA,2128	SAO PAULO - SP	Agência	4.014	nov-27	Novembro	0,81%
AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	RUA XV DE NOVENBRO, N. 191	SOROCABA - SP	Prédio comercial + agência térrea	5.337	nov-27	Novembro	0,80%
AG. PC.RUI BARBOSA-BAURU	PCA.RUI BARBOSA,1-55/R.ANT. ALVES, 9-38	BAURU - SP	Prédio comercial + agência térrea	3.043	nov-27	Novembro	0,79%
AG. BAIRRO BOM RETIRO	R.JULIO CONCEICAO,438	SAO PAULO - SP	Agência	2.662	nov-27	Novembro	0,77%
AG. PRACA DA ARVORE	AV.JABAQUARA 424	SAO PAULO - SP	Agência	1.506	nov-27	Novembro	0,74%
AG. BROOKLIN PAULISTA	R. JOAQUIM NABUCO, 246	SAO PAULO - SP	Agência	1.843	nov-27	Novembro	0,74%
AG. SANTANA	R.VOLUNTARIOS DA PATRIA,1769	SAO PAULO - SP	Agência	1.785	nov-27	Novembro	0,73%
AG. ASA SUL 507	AV W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	BRASILIA - DF	Agência	1.758	nov-27	Novembro	0,71%
AG. PONTA GROSSA	R.AUGUSTO RIBAS,555	PONTA GROSSA - PR	Agência	6.818	nov-27	Novembro	0,69%
AG. ANA ROSA	R.DOMINGOS DE MORAES, 438	SAO PAULO - SP	Agência	1.527	nov-27	Novembro	0,68%
SAO CAETANO DO SUL	PCA.CARDEAL ARCOVERDE,52	SAO CAETANO DO SUL - SP	Agência	3.733	nov-27	Novembro	0,63%
AG. DUQUE DE CAXIAS	AV.PRES.KENNEDY,1461	DUQUE DE CAXIAS - RJ	Agência	2.384	nov-27	Novembro	0,61%
AG. VILA CARRAO (SP)	AV.CONSELHEIRO CARRAO,2411	SAO PAULO - SP	Agência	2.483	nov-27	Novembro	0,61%
AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	R.VOLUNTARIOS DE S.PAULO,2975	SAO JOSE DO RIO PRETO - SP	Agência	2.569	nov-27	Novembro	0,60%
AG. PENHA FRANCA	AV.PENHA DE FRANCA,549	SAO PAULO - SP	Agência	1.534	nov-27	Novembro	0,60%
AG PASSO FUNDO	R. BENTO GONCALVES, 516	PASSO FUNDO - RS	Prédio comercial + agência térrea	3.886	nov-27	Novembro	0,56%
AG. FREGUESIA DO O	AV.SANTA MARINA 2618	SAO PAULO - SP	Agência	2.259	nov-27	Novembro	0,56%
AG. TOLEDO	RUA 7 DE SETEMBRO, 1209	TOLEDO - PR	Agência	3.450	nov-27	Novembro	0,52%
AG. CASA VERDE	R.BARORE,284	SAO PAULO - SP	Agência	2.060	nov-27	Novembro	0,52%
AG. RIBEIRAO PRETO SP	R.DUQUE DE CAXIAS,725	RIBEIRAO PRETO - SP	Prédio comercial + agência térrea	3.251	nov-27	Novembro	0,51%
AG. JACAREPAGUA	AV.GEREMARIO DANTAS,78	RIO DE JANEIRO - RJ	Agência	1.301	nov-27	Novembro	0,47%
AG. CATEDRAL-SOROCABA	R.XV DE NOVENBRO,63/67	SOROCABA - SP	Agência	2.089	nov-27	Novembro	0,32%
AG. IPIRANGA-SP	R.BOM PASTOR,153/169	SAO PAULO - SP	Prédio comercial + agência térrea	6.540	nov-27	Novembro	0,27%
SUPER VAR E GOV MT	R. FELINTO MULLER, 2104/PRES.JOSE LINHARES, 50	CUIABA - MT	Prédio comercial	871	nov-27	Novembro	0,23%
AG. CARIJÓS	R.ESPIRITO SANTO,571, ESQ. C/ RUA CARIJÓS, 185	BELO HORIZONTE - MG	Prédio comercial + agência térrea	4.391	nov-22		0,00%

Conheça mais sobre a gente



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

RATING S&P: *Signatory of:*

AMP-1



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.