

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII BB

PROGRESSIVO

Novembro - 2025

Informativo Mensal



INFORMAÇÕES

Objeto e Perfil do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição e gestão patrimonial exclusivamente dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I do Regulamento, destinados à locação.

Atualmente, o único imóvel remanescente do Fundo encontra-se 100% vago, estando prevista sua venda para, em seguida, proceder à amortização e à liquidação do Fundo.

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”.

**Vale 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

Área Locável do Empreendimento

CARJ. Rio de Janeiro: 40.176 m²

Cotistas

5.519

Patrimônio Líquido

R\$ 8.060.098,89

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 62,000761

Quantidade de Cotas

130.000

Tipo Anbima

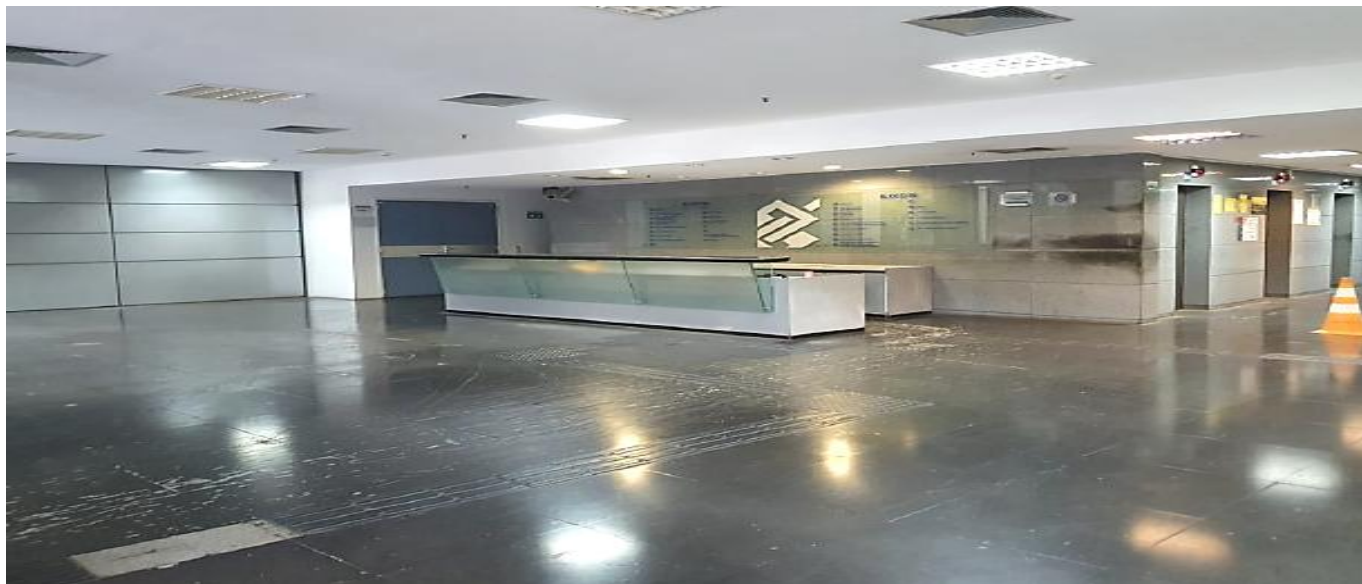
Renda Gestão Passiva

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.

FOTOS DO IMÓVEL

CARJ





LOCALIZAÇÃO

CARJ



Endereço:

Rua Barão de São Francisco - Andaraí, Rio de Janeiro - RJ

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
Propriedades para Investimento	-506.758	-888.156	-709.448	-693.521	-223.775
Outros Ativos Financeiros	-92.351	254.331	276.754	276.901	1.032.705
Despesas Operacionais	-91.267	-89.081	190.876	-80.691	-349.990
Lucro (prejuízo) líquido no período*	-690.376	-722.905	-241.817	-497.311	458.939
Ajustes	-76.218	-76.218	-79.569	-76.218	-210.184.508
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	-5,90	-5,90	-2,47	-4,41	-1.613
Resultado Líquido	-766.595	-799.124	-321.386	-573.530	-209.725.569

*Prejuízo Acumulado de Distribuição até Agosto/25: R\$ 171 milhões.

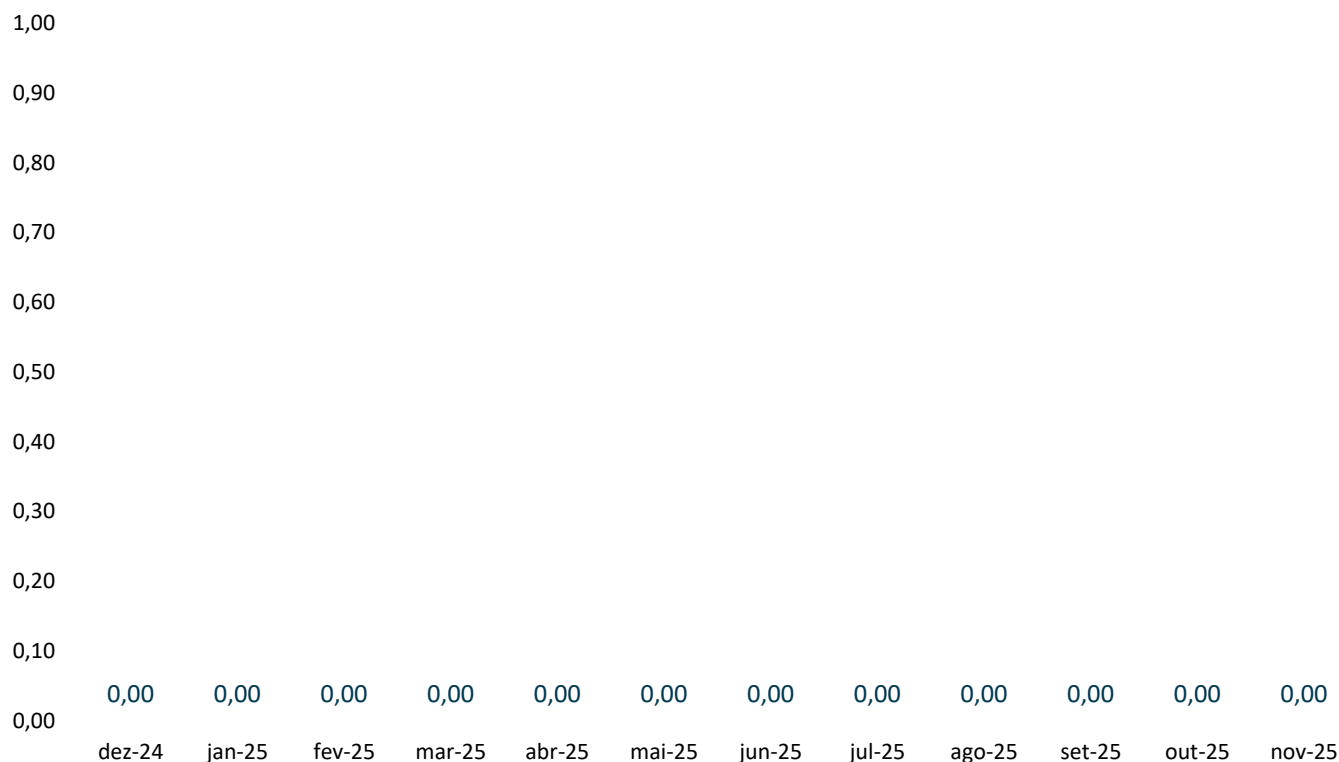
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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. Atualmente, o fundo não vem distribuindo rendimentos devido sua vacância.

- **Data base:** -
- **Rendimento:** R\$ 0,00
- **Mês de competência:** Nov/25
- **Mês de pagamento:** Dez/25



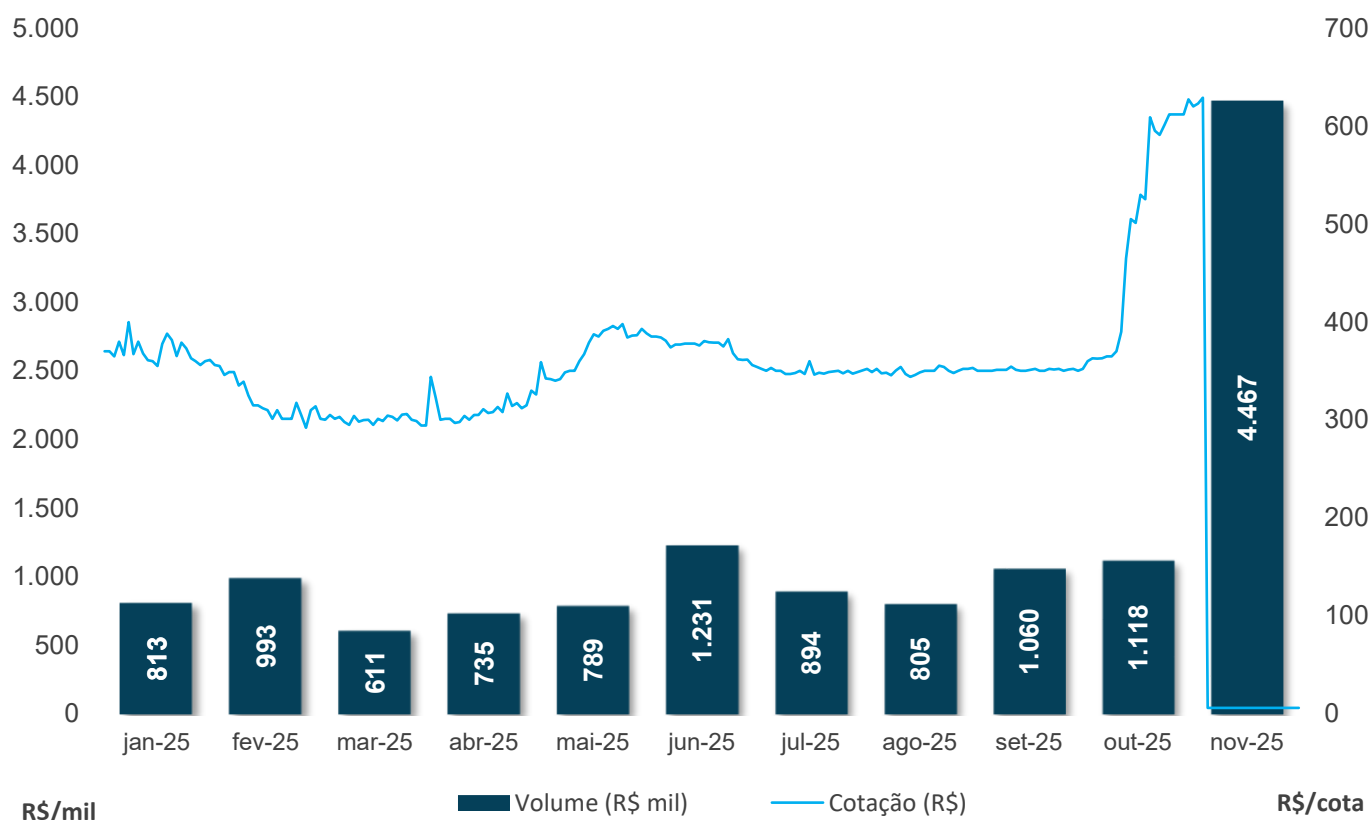
R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 7.972
- **Cotação de fechamento:** R\$ 629,00
- **Volume:** R\$ 4.466.920,43
- **Mês de referência:** NOV/25

Fonte: Economática



UPDATES

Venda do imóvel CARJ.

Em fevereiro de 2024, foi divulgado o [Termo de Apuração](#) que aprovou a venda CARJ, imóvel remanescente do Fundo, para a empresa Sod Capital Ltda (“Comprador”).

Posteriormente, em junho de 2024, foi firmado o Compromisso de Venda e Compra (CVC) com a empresa, para a alienação de 100% da participação do Fundo no imóvel CARJ, pelo valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais). O pagamento será realizado à vista, em moeda corrente nacional, em até 16 meses a partir da assinatura do CVC – com correção pelo IPCA a partir da conclusão da *Due Diligence*. A efetivação do negócio está condicionada à conclusão satisfatória da auditoria jurídica em até 30 dias após a assinatura do CVC e à aprovação do projeto arquitetônico pelo Município do Rio de Janeiro.

Informamos que o prazo para manifestação do comprador sobre a auditoria jurídica expirou sem resposta formal. Conforme previsto no contrato, a ausência de manifestação implicou na superação automática da condição. Em novembro de 2024, a administradora notificou formalmente o comprador sobre essa situação, sem retorno até o momento.

Além disso, o prazo para conclusão do estudo de viabilidade do empreendimento venceu em agosto de 2025. Devido as dificuldades nas aprovações foi prorrogado por mais 03 meses para efetiva conclusão, ficando acordado que no segundo mês do prazo prorrogado o potencial comprador deverá arcar parte dos custos do fundo, e no terceiro mês, acrescentará arcando com os custos de IPTU. Conforme Fato Relevante de 06/08/25, o cotista com mais de 5% encaminhou o pedido de convocação de Assembleia para deliberar o distrato que será convocado em até 30 dias do pedido.

Importante destacar que o CVC reconheceu a existência do processo administrativo nº EIS-PRO[1]2024/06591, em andamento na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico (SMDUE) do Rio de Janeiro, relacionado ao tombamento do imóvel. Como essa informação já constava no momento da assinatura do contrato, considera-se que, isoladamente, o processo não configura motivo claro para rescisão unilateral pelo Comprador. No entanto, se ficar comprovada a inviabilidade do empreendimento em função do tombamento ou de outro fator relevante, o contrato será reavaliado em conjunto.

Atualmente, o imóvel CARJ, único ativo remanescente do Fundo, está 100% desocupado. Ressaltamos que ele exige investimentos significativos para se tornar atrativo no mercado, principalmente após sua mudança de uso para residencial, o que dificulta a locação devido à localização e aumenta o valor necessário para sua adequação.

Adicionalmente, a saída do Banco do Brasil do imóvel gerou aumento expressivo nas despesas do Fundo, como manutenção, segurança, administração predial, seguro patrimonial e IPTU, cujo valor estimado para 2025 é de R\$ 4.930.360,00.

Por fim, a administradora reforça que os cotistas devem considerar as condições precedentes previstas no contrato e seus prazos para que as propostas relacionadas ao imóvel CARJ avancem. A alienação do imóvel e a liquidação do Fundo só poderão ocorrer após o cumprimento integral dessas condições, incluindo o pagamento dos valores acordados nas propostas aprovadas.

Mantemos nosso compromisso em acompanhar de perto o processo e demais aspectos relacionados, mantendo os cotistas sempre informados sobre quaisquer novidades relevantes.

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.

