



**FII BB Fundo de Investimento  
Imobiliário Progressivo  
(BBFI11)**

**Informativo Mensal Janeiro 2021**

# 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](#).

iRemuneração mensal de 3.5% (três vírgula cinco por cento) do total das receitas do FII deduzidas as despesas, sujeita, contudo, a uma remuneração mínima mensal de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**  
06/12/2004

**Quantidade de Emissões**  
1

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

**Taxa de Administração**  
3,5% sobre o total da receita  
mensal<sup>i</sup>

**Área Locável do Empreendimento**  
• CARJ, Rio de Janeiro:  
40.176 m<sup>2</sup>

• SEDE I, Brasília:  
46.135 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
7.355

**Patrimônio Líquido**  
R\$346.515.158,76

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$2665,501

**Quantidade de Cotas**  
130.000

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

# Nota da Administradora



O Fundo é proprietário de 2 (dois) Imóveis:

- RIO DE JANEIRO – CARJ: Centro Administrativo do Rio de Janeiro: Imóvel locado para o Banco do Brasil S.A. até outubro de 2020.
- BRASÍLIA – SEDE I: Imóvel locado parcialmente para o Banco do Brasil S.A. até janeiro de 2025.

No dia 29/01/2021 o Fundo anunciou rendimentos relativos a janeiro de 2021 no valor de R\$ 28,242227 por cota a serem pagos no dia 12/02/2021.

A Administradora, em conjunto com a Consultora, está trabalhando ativamente no planejamento de benfeitorias para o imóvel Sede I em Brasília bem como estratégias para sua comercialização, a fim de torna-lo mais competitivo e assim acelerar a absorção da ativo no mercado.

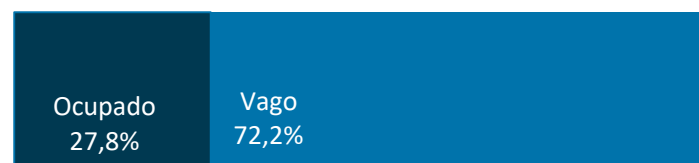
Ademais, a Administradora está trabalhando na manutenção do contrato de locação vigente no ativo localizado no Rio de Janeiro. Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2020, o locatário entrou com uma ação revisional. Contrato de locação referente ao Imóvel encontra-se vigente por prazo indeterminado, estando sua renovação sendo discutida em sede de ação renovatória, conforme informações disponibilizadas pela Administradora ao mercado por meio de cronologia de processos.

## Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
14%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	86%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

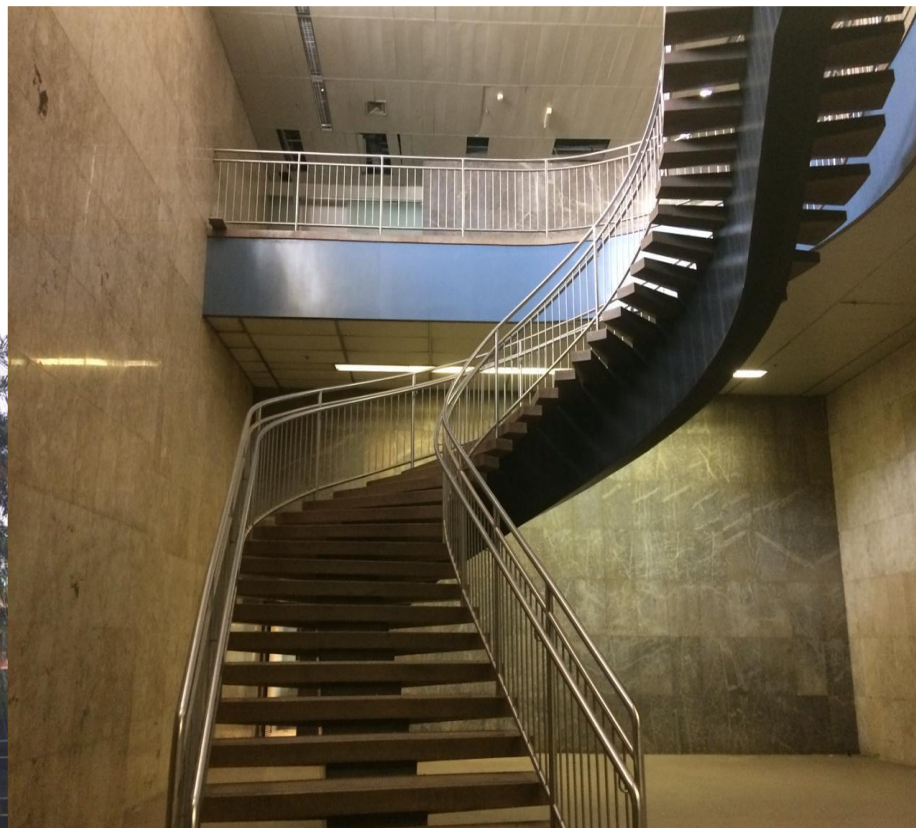
## Ocupação do Fundo



No final do mês de Dezembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 27,8%.



# Fotos do Empreendimento



# Demonstração de Resultados



	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dez- 20
Propriedades para Investimento	3,630,488	3,633,727	4,126,369	3,633,614	-78,605,036
Outros Ativos Financeiros	32,241	13,280	22,825	25,100	43,957
Despesas Operacionais	-258,324	-198,440	-162,457	-162,534	-151,006
Lucro (prejuízo) líquido no período	3,404,405	3,448,567	3,986,737	3,496,181	-78,712,085
Ajustes <sup>i</sup>	26,092	38,283	-1,146,850	-1,508,419	82,254,363
Reserva de Contingência	-172134.4	-174342.5	-141,994	-99,388	-138,447
<b>Resultado Líquido</b>	<b>3,258,363</b>	<b>3,312,507</b>	<b>2,697,893</b>	<b>1,888,374</b>	<b>3,403,831</b>

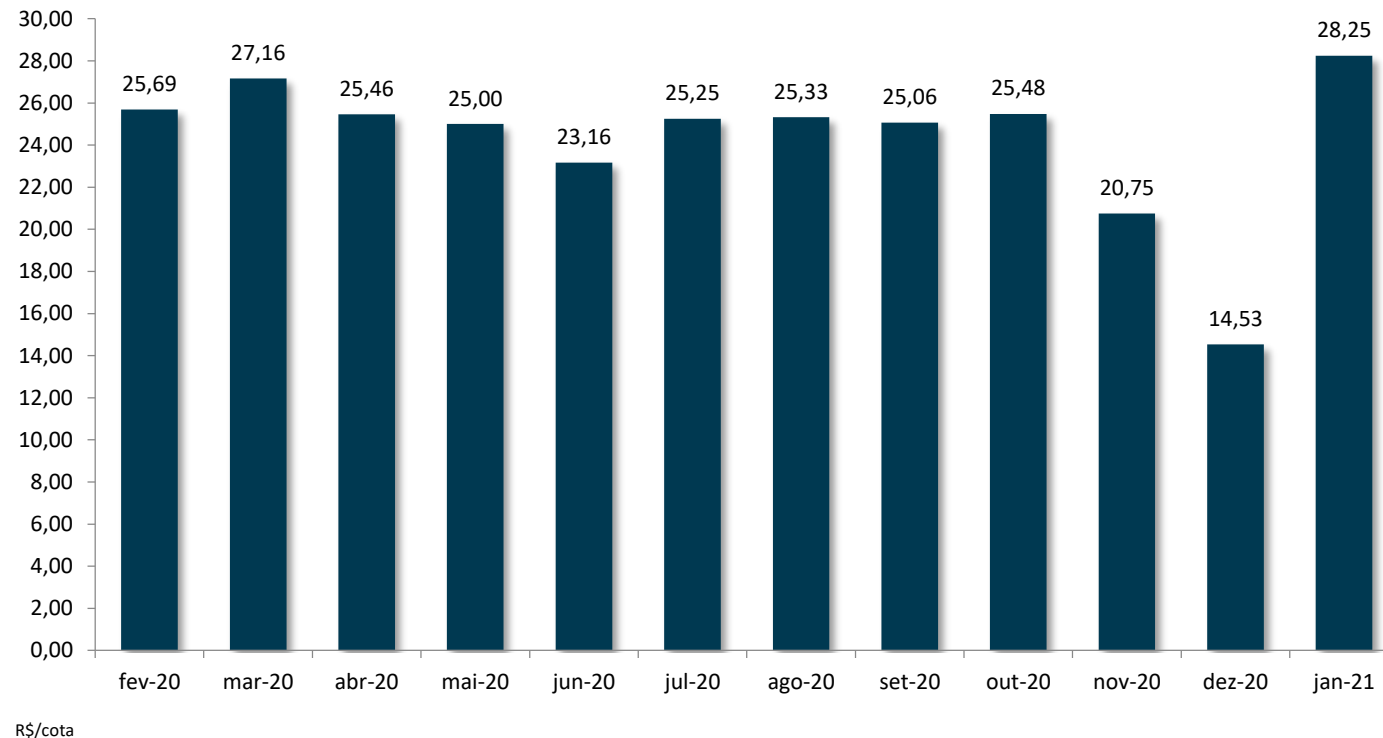
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 56.191,81.**

# Distribuição Mensal

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. 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: 30/12/2020**
- **Data de pagamento: 15/01/2021**
- **Rendimento: 28.2464840769231**
- **Mês de referência: Dez/20**



# Mercado Secundário

As cotas do FII BB Progressivo (BBFI11B) são negociadas no mercado de balcão da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

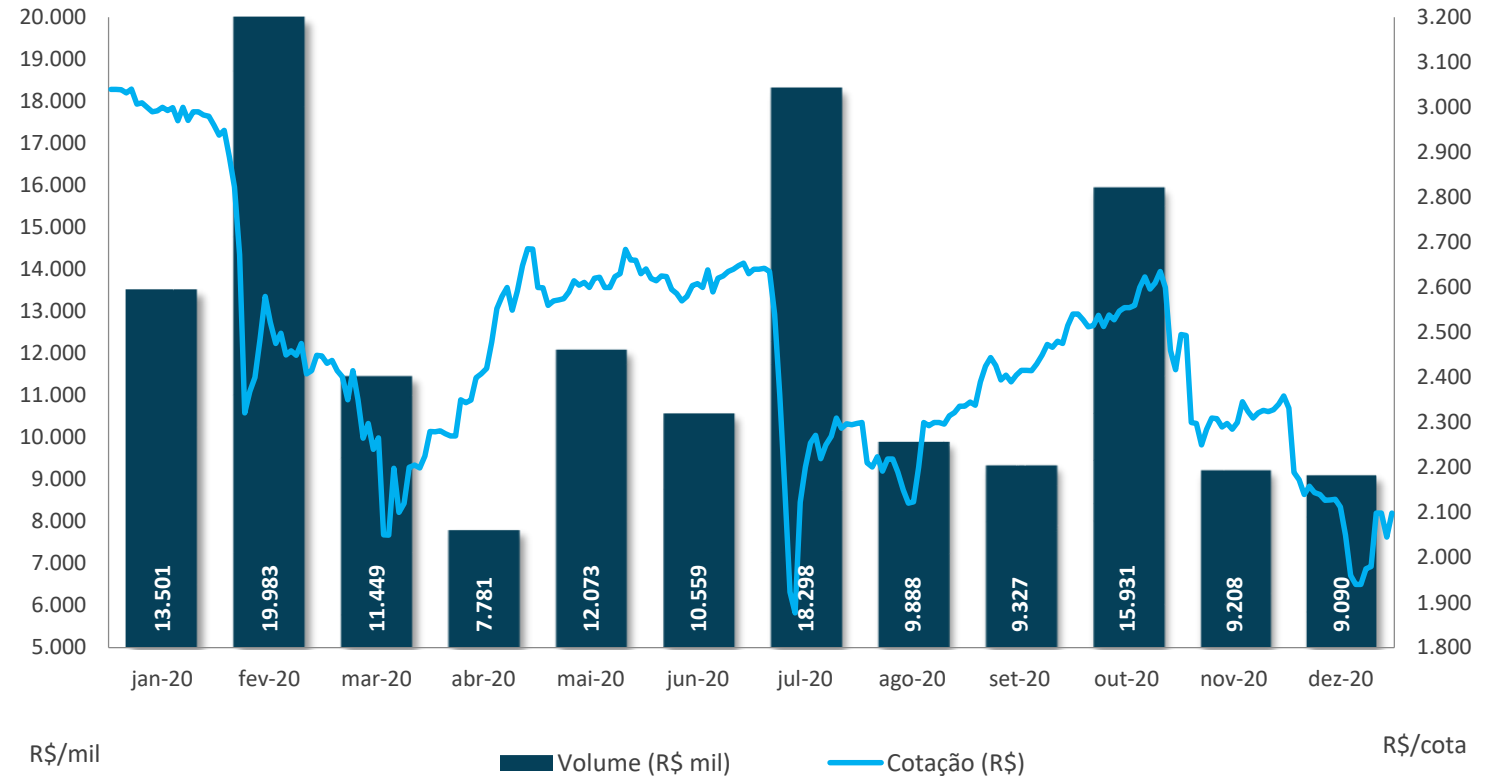
**Cotas negociadas: 4.391**

**Cotação de fechamento: R\$2.075,05**

**Volume: R\$9.089.518,43**

**Mês de referência: Dez/20**

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

# Updates

## Fevereiro/2020

**19/02/2020** – Realização de vistoria técnica por empresa contratada para elaboração de Laudo técnico do imóvel de Brasília – SEDE I

## Março/2020

**05/03/2020** – Conclusão do reparo hidráulico no banheiro de funcionários 1º Subsolo.

**10/03/2020** – Recebimento do laudo Técnico e análise pela administradora.

## Abril/2020

**07/04/2020** – Relatório do Representante dos Cotistas O relatório de 2019 tem como dado positivo o aumento gradual do caixa do fundo para eventual reparo e atualização do imóvel, sendo sua aplicação necessária para melhor condição do imóvel para a sua locação. Após examinarmos este relatório, concordamos com os seus informes e não encontramos nada mais a acrescentar. Recomendamos a aprovação das contas no referido período.

## Maió/2020

**04/05/2020** – Conclusão da troca e modernização do Quadro elétrico da agência – Edifício Sede I – DF.

**15/05/2020** - Realização de vistoria técnica por empresa contratada para elaboração de Laudo técnico do imóvel do Rio de Janeiro – CARJ

**20/05/2020** – Fato Relevante O Fundo foi citado para apresentar defesa em “Ação Renovatória de Locação Comercial” movida pelo BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91 (“Locatário”), por meio do qual o Locatário pleiteia a renovação parcial do Contrato de Locação firmado com Fundo em 06 de outubro de 2015, com vencimento original previsto para outubro de 2020, que tem por objeto a locação do Edifício CARJ- Centro Administrativo do Rio de Janeiro.

### Links Úteis:i

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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.



# Updates

## Julho/2020

**24/07/2020** – Contratação de empresa especializada em gerenciamento de obras para auxílio na definição da estratégia, e posterior acompanhamento das obras, de recuperação do imóvel visando futuras locações. Trabalho em fase de análise e levantamento de documentos.

## Agosto/2020

**15/08/2020** – Vistoria Técnica no imóvel de Brasília, pela empresa contratada para gerenciamento de obras, para levantamento, análise e elaboração de plano de ação para recuperação das principais patologias identificadas.

## Setembro/2020

**20/09/2020** – Foi Realizado nova vistoria pela gerenciadora de obras junto à empresas de manutenção para avaliação/diagnóstico dos equipamentos e infraestrutura do edifício Sede I. Se deu o Início de tratativas com empresas para elaboração de projetos (impermeabilização, elétrica, hidráulica, etc...), para definição de prioridades de recuperação do imóvel. Houve evolução nas atividades e levantamento de necessidades para seguimento, junto à empresa contratada, para nova constituição de condomínio do Sede I.

## Outubro/2020

**30/10/2020** - Até a presente data, o Fundo não recebeu a totalidade do pagamento do aluguel referente à competência do mês de outubro, devida pela locatária BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91 (“Locatário”) pela locação do imóvel CARJ, localizado no município do Rio de Janeiro – RJ (“Imóvel”). Dessa forma, a distribuição de rendimentos do Fundo foi impactada negativamente em, aproximadamente, R\$ 9,11 (nove reais e onze centavos por cota).

## Novembro/2020

**30/11/2020** - o Fundo recebeu do BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91 (“Locatário”), locatário do imóvel CARJ, no qual foi comunicado que o Locatário pagou o aluguel provisório estipulado pelo juiz, em forma de depósito judicial referente ao aluguel da competência do mês de novembro de 2020. Dado que o Aluguel Provisório foi realizado por meio de depósito judicial, o mesmo ainda não foi considerado para a distribuição divulgada.



### Links Úteis:i

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's 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>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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.



**btg** pactual