

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 74,55% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 22 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

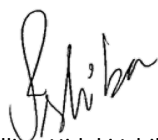
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		239	0,26%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	5.1	30.417	32,67%	22.715	8,52%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	-	0,00%	44.454	16,68%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	-	0,00%	(44.454)	-16,68%
Outros créditos		263	0,28%	4	0,00%
		30.919	33,21%	22.719	8,53%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		279.480	300,19%	532.870	199,97%
Obras em andamento		-	0,00%	3.335	1,25%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(210.076)	-225,65%	(286.969)	-107,69%
	7	69.404	74,55%	249.236	93,53%
Total do ativo		100.323	100,00%	271.955	100,00%
Passivo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	-	0,00%	966	0,36%
Impostos e contribuições a recolher	14	-	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.2	666	0,72%	109	0,04%
		666	0,72%	1.079	0,40%
Não Circulante					
Cotistas a disposição	10	6.557	7,04%	4.403	1,65%
		6.557	7,04%	4.403	1,65%
Total do passivo		7.223	7,76%	5.482	2,06%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	130.000	139,63%	130.000	48,79%
Amortização de cotas de investimentos	11.3	(82.450)	-88,56%	-	0,00%
Reserva de contingência	11.4	12.162	13,06%	12.105	4,54%
Lucros acumulados		33.388	35,86%	124.368	46,67%
Total do patrimônio líquido		93.100	100,00%	266.473	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		100.323	107,76%	271.955	102,06%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguel	8	6.144	57.337
Reversão/(Constituição) de provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	44.453	(36.689)
		50.597	20.648
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento	7.2	82.450	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(256.725)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	95.030	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(18.137)	(12.766)
		(97.382)	(12.766)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(4.917)	(464)
Despesas com água, energia e gás	13	(54)	-
Despesas de condomínio	13	(715)	(1.660)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	13	(3.317)	(477)
Taxa de administração - Imóvel	13	(374)	-
		(9.377)	(2.601)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(56.162)	5.281
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.752	2.671
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(291)	(501)
		4.461	2.170
Receitas/(despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	13	(39)	(194)
Despesa jurídicas	13	(397)	(179)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(2.187)	(1.013)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	13	(116)	(224)
		(2.769)	(1.640)
Lucro/(Prejuízo) do exercício		(54.470)	5.811
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	130.000	130.000
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(419,00)	44,70
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		716,15	2.049,79

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento	Reserva de contingência	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		130.000	-	11.156	140.498	281.654
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.811	5.811
Reserva de contingência	11.4	-	-	949	(949)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(20.992)	(20.992)
Em 31 de dezembro de 2023		130.000	-	12.105	124.368	266.473
Prejuízo do exercício		-	-	-	(54.470)	(54.470)
Amortização de cotas de investimento integralizadas	11.3	-	(82.450)	-	-	(82.450)
Reserva de contingência	11.4	-	-	57	(57)	-
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(36.453)	(36.453)
Em 31 de dezembro de 2024		130.000	(82.450)	12.162	33.388	93.100

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		4.752	2.671
Recebimento de receitas de aluguel		50.598	24.151
Pagamento de despesas de consultoria		(39)	(194)
Pagamento de despesas advocatícias		(397)	(179)
Pagamentos de despesas de condomínio		(715)	(1.660)
Pagamento de tributos municipais e federais		(4.917)	(464)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.760)	(1.085)
Pagamento de taxa de administração - imóvel		(374)	-
Pagamento de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(3.371)	(477)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Outros pagamentos/recebimentos operacionais		12	(200)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(553)	(513)
Caixa líquido das atividades operacionais		43.206	22.020
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento/recebimento de benfeitorias em imóveis para renda	7.2	-	(156)
Venda de imóveis para renda		82.450	-
Caixa líquido das atividades de investimento		82.450	(156)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	11.3	(82.450)	-
Rendimentos distribuídos	10	(35.265)	(23.171)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(117.715)	(23.171)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		7.941	(1.307)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	22.715	24.022
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	30.656	22.715

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, destinado a investidores em geral, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de julho de 2004 e teve sua primeira integralização de cotas em 6 de dezembro de 2004.

O Fundo tem por objetivo exclusivo a obtenção de renda por meio aquisição e a gestão patrimonial do imóvel localizado na Rua Gomes Braga, 65, no Rio de Janeiro - RJ (Centro Administrativo). As aquisições dos imóveis visam proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

BBFI11 (Antes BBFI11B)	Preço de fechamento
Janeiro	1.062,00
Fevereiro	1.262,00
Março	1.330,89
Abril	1.320,00
Maio	1.280,99
Junho	1.335,00
Julho	714,14
Agosto	630,00
Setembro	440,00
Outubro	370,35
Novembro	340,98
Dezembro	369,80

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Itaú Top RF Referenciado DI FICFI	10.014	4.640
(b) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	5.089	18.075
(c) Porto Seguro FI SOB RF REF DI	15.314	-
	30.417	22.715

(a) Estão compostos por cotas Itaú Top RF Referenciado DI FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo baixo risco e alta liquidez, buscando acompanhar as variações do CDI por meio da aplicação em fundos cuja estratégia consiste na seleção de ativos de crédito considerados como baixo risco.

(b) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(c) Estão compostos por cotas Porto Seguro Referenciado DI FIF RF, que é administrado pela Intrag DTVM S.A. e gerido pela Porto Seguro Investimentos LTDA. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente, observado que a rentabilidade do fundo é impactada pelos seus custos e despesas, inclusive taxa de administração

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos até 120 dias	-	14.683
Vencidos de 121 a 180 dias	-	7.342
Vencidos de 181 a 360 dias	-	11.161
Vencidos acima de 360 dias	-	11.268
	-	44.454

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Banco do Brasil locatário do imóvel Centro Administrativo do Andaraí de propriedade do Fundo, ingressou com a ação renovatória nº 0159226-38.2020.8.19.0001 de locação. Em 1º de dezembro de 2021 o aluguel de competência novembro de 2020 foi pago com acréscimo de correção desde a época até a data da liquidação. Ainda em decorrência desta ação, os aluguéis de competência de outubro de 2021 até dezembro de 2023 apresentaram inadimplência parcial, conforme ação renovatória mencionada na Nota 15. Os valores vencidos e relacionados ao cliente Banco do Brasil foram registrados como provisões para créditos de liquidação duvidosa.

No fato relevante de 07 de março de 2024 foi divulgado que o Fundo assinou, nesta data, acordo extrajudicial ofertado pelo Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, para pôr fim aos processos judiciais envolvendo o Contrato de Locação nº 2004/1966-6368 e seus aditivos. No âmbito do Acordo, o Banco do Brasil se comprometeu a pagar a quantia de R\$ 50.000. O Valor do Acordo, foi deliberado em pauta em assembleia geral extraordinária de cotistas datada em 22 de dezembro de 2023, com pagamento à vista, em moeda corrente nacional, para plena quitação das obrigações de inadimplência no Imóvel CARJ e, consequente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso do Fundo. O recurso foi recebido ainda dentro do mês de março de 2024.

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos de 121 a 180 dias	-	7.342
Vencidos de 181 a 360 dias	-	11.161
Vencidos acima de 360 dias	-	11.268
Efeito vagão ("arrasto") (*)	-	14.683
	-	44.454

(*) Efeito vagão se refere ao procedimento que provisiona todos os aluguéis vincendos ou vencidos há menos de 120 dias de um locatário inadimplente há mais de 120 dias.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	44.454	7.765
Constituição/reversão da provisão	(44.454)	36.689
Saldo ao final do exercício	-	44.454

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 31/12/2024	Valor justo de 31/12/2023
*(1) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Edifício Sede I, localizado SBS – Setor Bancário Sul – Quadra 4 – Brasília – DF, registrado sob a matrícula nº 160.411 a 160.414 do 1º Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Federal. O empreendimento possui: Área privativa: 31.118,78 m²; Área do terreno: 6.887,64 m² com 27 pavimentos denominados 3º subsolo, 2º subsolo, 1º subsolo, Térreo (Loja), Sobreloja, 2º a 21º pavimentos-tipo, 22º pavimento e 23º pavimento (cobertura); 393 vagas de garagem.	-	161.695
(2) Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Centro Administrativo do Andaraí, localizado na Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí - Rio de Janeiro - RJ, registrado sob a matrícula nº 54.954 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui: Área privativa: 40.176,00 m²; Área do terreno: 35.500 m² com 9 blocos, 1 agência bancária, 680 vagas de garagem e ar condicionado central.	69.404	87.541
	69.404	249.236

*(1) Em fato relevante divulgado em 06 de junho de 2024, O Fundo, devidamente representado por sua Administradora, informa que, na data de 05 de junho de 2024, procedeu a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, que tem por objeto a venda do Edifício Sede 1, conforme depende-se da leitura do Termo de Apuração divulgado em 06 de fevereiro de 2024. Assim, cumpre do presente para informar que o montante recebido à título da Venda do Imóvel, qual seja, R\$ 82.450, já contemplando a dedução do percentual relativo a título de Intermediação para a Venda do Imóvel, de modo que tal valor será pago aos cotistas em data a ser oportunamente informada pela Administradora, de acordo com a regulamentação aplicável.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	261.846
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(12.766)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	156
Saldo em 31 de dezembro de 2023	249.236
Receitas de vendas de propriedade para investimento	82.450
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(256.725)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	95.030
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(18.137)
Venda de imóveis para renda	(82.450)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	69.404

Em fato relevante divulgado em 06 de junho de 2024, foi informado que um dia antes o Fundo procedeu a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, que tem por objeto a venda do Edifício Sede 1, conforme depende-se da leitura do Termo de Apuração divulgado em 06 de fevereiro de 2024. Assim, cumpre do presente para informar que o montante recebido à título da Venda do Imóvel, qual seja, R\$ 82.450, já contemplando a dedução do percentual relativo a título de Intermediação para a Venda do Imóvel. Esta venda gerou ao Fundo um prejuízo de R\$ 79.245.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Administrativo do Andaraí	(a)	100,00%	10 anos	12,75% a.a.	12,50% a.a.
Empreendimento	31/12/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Sede I	(a)	60,00%	10 anos	10,50% a.a.	10,25% a.a.
Centro Administrativo do Andaraí	(a)	100,00%	10 anos	12,50% a.a.	12,25% a.a.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de outubro de 2024 e setembro de 2023, e aprovados pela Administração em janeiro de 2025 e 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A Binswanger Brazil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receitas de aluguel

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aluguel	6.144	57.337
	6.144	57.337

As unidades de locações das propriedades para investimento são edifícios comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	2.187	1.013
	2.187	1.013

A Administradora receberá, pelos serviços de gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra, a seguinte remuneração, cobrada mensalmente: o equivalente à 5,10% (cinco inteiros e dez centésimos) 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 (trinta e seis mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV. Pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas, a Administradora recebe o equivalente a 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos) ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, a contar da data de transferência, sendo certo que o valor total será deduzido da taxa de administração.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, apurado no mês anterior em balancete referente ao último dia de cada mês, pelo regime de caixa, sendo os rendimentos devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês de competência do pagamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/(Prejuízo) do exercício	(54.470)	5.811
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(76.893)	12.766
(-) Provisão para crédito em liquidação duvidosa	(44.453)	36.689
Inadimplência com rendas	44.454	(33.186)
Despesas/(receitas) não pagas/ recebidas	(6)	17
(Prejuízo)/Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(131.368)	22.097
Reversão/(constituição) de reserva para contingência	(57)	(949)
Benfeitorias em imóveis	-	(156)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(57)	(1.105)
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (**)	167.878	-
Rendimentos declarados	36.453	20.992
Rendimentos (a distribuir)/prejuízo caixa a compensar	-	(966)
Cotistas a disposição pagos/constituídos no exercício (*)	(2.154)	(396)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	966	3.541
Rendimentos líquidos pagos no exercício	35.265	23.171
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	271,27	178,24
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-27,7%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	57	1.105

(*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

(**) Como previsto no § 1º do Art. 21 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, é distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 167.878 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no exercício.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Patrimônio líquido
11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	130.000	130.000	130.000	130.000
	130.000	130.000	130.000	130.000

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas na forma e para os fins previstos no Regulamento. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do Fundo, as condições e finalidades da emissão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de novas de cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

	31/12/2024	31/12/2023
	(82.450)	-
	(82.450)	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi amortizado o montante de R\$ 82.450 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

11.4 Reserva de contingência

	31/12/2024	31/12/2023
Reserva de contingência	12.162	12.105
	12.162	12.105

Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o Fundo pode destinar à formação de reserva especial montante até que este atinja o limite de 5% de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% do resultado líquido mensal. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve constituição de reserva de contingência no montante de R\$ 57 (2023 - R\$ 949).

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/(Prejuízo) do exercício	(54.470)	5.811
Patrimônio líquido inicial	266.473	281.654

Adições/deduções

Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(82.450)	-
Total das adições/deduções	(82.450)	-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-29,60%	2,06%
---	----------------	--------------

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	4.917	2,50%	464	0,17%
Despesas com água, energia e gás	54	0,03%	-	0,00%
Despesas de condomínio	715	0,36%	1.660	0,59%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	3.317	1,69%	477	0,17%
Taxa de administração - Imóvel	374	0,19%	-	0,00%
Despesa de consultoria	39	0,02%	194	0,07%
Despesa jurídicas	397	0,20%	9	0,00%
Taxa de administração - Fundo	2.187	1,11%	1.013	0,36%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,02%	30	0,01%
Outras despesas operacionais	116	0,06%	224	0,08%
	12.146	6,18%	4.071	1,45%
Patrimônio líquido médio do exercício		196.420		279.266

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo respondia a processo cível relativos a ação renovatória de locação que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda era avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R\$ 32.591, em 31 de dezembro de 2023, a probabilidade de perda estimada foi alterada para remota, tendo em vista a sentença homologatória do pedido de renúncia ao direito sobre o qual se funda a ação, formulado pelo Banco do Brasil, foi transitada em julgado em 30 de novembro de 2023.

Em 07 de março de 2024, conforme fato relevante divulgado pelo Fundo, foi assinado um acordo extrajudicial ofertado pelo Banco do Brasil S.A., para pôr fim aos processos judiciais envolvendo o Contrato de Locação. De comum acordo e sem o reconhecimento de culpa, decidiram por livre e espontânea vontade pôr fim aos processos judiciais (i) Ação Renovatória de Locação c/c Obrigação de fazer nº 0159226-38.2020.8.19.0001; ii) Ação de Consignação de Chaves com Pedido de Tutela de Urgência nº.0845805-32.2023.8.19.0001; iii) Ação de Execução por Título Extrajudicial nº. 0884530-90.2023.8.19.0001 e iv) Ação de Embargos à Execução nº. 0905893-36.2023.8.19.0001 em curso perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. No âmbito do Acordo, o Banco do Brasil pagou a quantia de R\$ 50.000 em março de 2024.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 16.

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		31/12/2024			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundos de renda fixa		-	30.417	-	30.417
Propriedades para investimento		-	-	69.404	69.404
Total do ativo		-	30.417	69.404	99.821
		31/12/2023			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundos de renda fixa		-	22.715	-	22.715
Propriedades para investimento		-	-	249.236	249.236
Total do ativo		-	22.715	249.236	271.951

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

19. Outras informações

- 19.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 19.3** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.
- 19.4** Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 19.5** Conforme divulgado em ato do administrador em 13 de maio de 2024, na qualidade de Administradora do Fundo, considerando que as alterações realizadas no regulamento do Fundo ("Regulamento") decorem de atendimento às exigências solicitadas pela B3, o que justifica a utilização do art. 17-A; resolve independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, aprovar a nova versão do Regulamento.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *