
***BB Fundo de Investimento
Imobiliário Progressivo***
(CNPJ no 07.000.400/0001-46)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório dos auditores independentes***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e Cotistas
BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", 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 2017 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários.

Base para opinião com ressalvas

Conforme descrito na Nota 5, em 31 de dezembro de 2017, o Fundo detém propriedades para investimento no valor de R\$ 337.731 mil. Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo reconheceu contabilmente como o valor justo da propriedade para investimento denominada "CARJ", o valor de R\$ 247.300 mil, conforme laudo de avaliação emitido em 23 de dezembro de 2016. Não obstante, em 26 e 29 de dezembro de 2016 a Administradora divulgou os fatos relevantes descritos na Nota 23 e solicitou ao avaliador a revisão do referido laudo, com isso o laudo revisado apresentou o valor justo de R\$ 202.320 mil. Entretanto, não foi ajustada contabilmente a diferença negativa de R\$ 44.980 mil nos livros do Fundo em 31 de dezembro de 2016, sendo que a mesma foi regularizada contabilmente em julho de 2017. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2015, o valor justo contabilizado da propriedade para investimento referente ao imóvel "Sede I", apresentava-se a menor em aproximadamente R\$ 38.000 mil, sendo tal valor regularizado nos livros do Fundo ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Desta forma, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 está apresentado a menor em R\$ 44.980 mil (2016 – a menor em R\$ 6.980 mil), sem efeitos no patrimônio líquido do Fundo nessa mesma data. Nesse contexto, o ativo e o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 encontram-se apresentados a maior em R\$ 44.980 mil, com o correspondente reflexo no valor da cota do Fundo nessa data.

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 "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

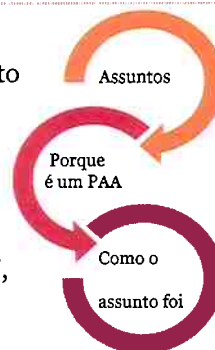
responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 9, o Fundo apura e registra Reserva Estatutária, a qual é deduzida da base de cálculo dos rendimentos a distribuir. A referida reserva e os rendimentos a distribuir serão objeto de apreciação e deliberação na Assembleia de Cotistas que irá aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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. Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.



Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários 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 Administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar e resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

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 detectarão 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 de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem 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.



BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto 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, 29 de março de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', is written over the printed name of the firm.

PricewaterhouseCoopers
Audítores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Laerte da Silva', is written over the printed name of the accountant.

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Balço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Nome do Fundo:	BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo	CNPJ:	07.000.400/0001-46
Instituição Administradora:	Caixa Econômica Federal	CNPJ:	00.360.305/0001-04

ATIVO	2017	% PL	2016	% PL
Circulante				
Disponibilidades	1.155	0,33%	1.305	0,28%
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	20.687	5,92%	18.855	3,98%
Outros valores a receber	102	0,03%	20	0,00%
	<u>21.944</u>	<u>6,28%</u>	<u>20.180</u>	<u>4,26%</u>
Não Circulante				
Investimento				
Propriedades para Investimento				
Imóvel para renda - CARJ	184.917	52,92%	247.300	52,17%
Imóvel para renda - Ed.Sede I	152.814	43,73%	217.000	45,78%
	<u>337.731</u>	<u>96,65%</u>	<u>464.300</u>	<u>97,95%</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>359.675</u>	<u>102,93%</u>	<u>484.480</u>	<u>102,21%</u>
PASSIVO				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	4.092	1,17%	4.311	0,91%
Provisão de despesas com reformas	6.000	1,72%	6.000	1,27%
Taxa de administração e custódia	98	0,03%	112	0,02%
Outros valores a pagar	53	0,02%	53	0,01%
	<u>10.243</u>	<u>2,93%</u>	<u>10.476</u>	<u>2,21%</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>10.243</u>	<u>2,93%</u>	<u>10.476</u>	<u>2,21%</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Cotas de investimento integralizadas	130.000	37,20%	130.000	27,43%
Reserva estatutária	11.947	3,42%	10.052	2,12%
Ajuste de avaliação a valor justo	145.032	41,51%	271.601	57,30%
Lucros Acumulados	62.453	17,87%	62.351	13,15%
	<u>349.432</u>	<u>100,00%</u>	<u>474.004</u>	<u>100,00%</u>
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>359.675</u>	<u>102,93%</u>	<u>484.480</u>	<u>102,21%</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado do Exercício
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Nome do Fundo: BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo **CNPJ: 07.000.400/0001-46**
Instituição Administradora: Caixa Econômica Federal **CNPJ: 00.360.305/0001-04**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u>		
Propriedades para Investimento		
Receita de Aluguéis	38.591	35.803
Ajuste ao Valor Justo (Nota 5(b))	(126.569)	(59.700)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	<u>(87.978)</u>	<u>(23.897)</u>
Outros Ativos Financeiros		
Receita de Juros s/ Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas	<u>1.705</u>	<u>2.118</u>
Outras Receitas/Despesas		
Despesas com Taxa de Administração e Custódia	(1.348)	(1.711)
Despesas Tributárias	(712)	(797)
Despesas com Auditoria	(69)	(55)
Taxa de Fiscalização CVM	(46)	(55)
Serviços Técnicos Especializados	(79)	(45)
Outras Receitas/Despesas	(70)	(125)
	<u>(2.324)</u>	<u>(2.788)</u>
(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	<u>(88.597)</u>	<u>(24.567)</u>
Quantidade de cotas	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
(Prejuízo) por cotas - R\$	<u>(681,5154)</u>	<u>(188,9769)</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Nome do Fundo: BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
Institui o Administradora: Caixa Econômica Federal

CNPJ: 07.000.400/0001-46
CNPJ: 00.360.305/0001-04

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Reserva estatutária</u>	<u>Ajuste de avalia�o a valor justo</u>	<u>Lucros/(Prejuízos) Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	<u>130.000</u>	<u>8.298</u>	<u>331.301</u>	<u>62.343</u>	<u>531.942</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(24.567)	(24.567)
Aloca�o do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(59.700)	59.700	-
Constitui�o de reserva	-	1.754	-	(1.754)	-
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(33.371)	(33.371)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	<u>130.000</u>	<u>10.052</u>	<u>271.601</u>	<u>62.351</u>	<u>474.004</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(88.597)	(88.597)
Aloca�o do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(126.569)	126.569	-
Constitui�o de reserva	-	1.895	-	(1.895)	-
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(35.975)	(35.975)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>130.000</u>	<u>11.947</u>	<u>145.032</u>	<u>62.453</u>	<u>349.432</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstra es financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Exercício - Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Nome do Fundo: BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
Instituição Administradora: Caixa Econômica Federal

CNPJ: 07.000.400/0001-46
CNPJ: 00.360.305/0001-04

	2017	2016
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de aluguel	38.591	35.803
Recebimento de juros de aplicações financeiras	1.705	2.118
Pagamento de tributos	(712)	(797)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(148)	(100)
Pagamento de taxa de administração e custódia	(1.362)	(1.738)
Demais recebimentos / pagamentos	(198)	(181)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	37.876	35.105
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(36.194)	(32.462)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(36.194)	(32.462)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.682	2.643
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	20.160	17.517
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	21.842	20.160

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

1 Contexto operacional

O BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 26 de julho de 2004 e iniciou suas operações em 6 de dezembro de 2004, com prazo indeterminado de duração, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

O Fundo tem por objeto exclusivo a aquisição e a gestão patrimonial do imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco "A", Brasília - DF (Edifício Sede I) e do imóvel constituído por blocos interligados, localizado na Rua Gomes Braga, 65, no Rio de Janeiro - RJ (Centro Administrativo do Andaraí), com entrada suplementar pela Rua Barão São Francisco, 177. 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 celebrados com o Banco do Brasil S.A., por um período de 10 anos. Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal em 06 de fevereiro de 2017, foi deliberada a aprovação da alteração do regulamento de forma a permitir a locação dos imóveis do Fundo para locatários diversos do Banco do Brasil (Nota 18).

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas com objetivo de investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação de imóveis comerciais conforme descrito no Anexo I do regulamento do Fundo.

O Banco do Brasil integralizou 126 mil cotas do Fundo com a entrega ao Fundo da propriedade dos imóveis, tomando por base laudo de avaliação emitido por Patrimônio Engenharia Ltda., datado de 26 de junho de 2003, no valor de R\$ 48 milhões para o Edifício Sede I, e em laudo emitido por Symetron Engenharia Ltda., datado de 20 de junho de 2003, no valor de R\$ 78 milhões, para o Centro Administrativo do Andaraí. As 4 mil cotas remanescentes foram subscritas e integralizadas no mercado.

O Fundo possui suas cotas negociadas no mercado de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a última negociação no exercício de dezembro de 2017, realizada em 28 de dezembro de 2017, ao valor da cota de R\$ 2.950,00.

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 7.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentadas pelas Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

3 Resumo das principais práticas contábeis 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 resultado do exercício. O uso de estimativas se estende para, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos e às provisões necessárias como contas a pagar e outras provisões similares. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 classificados, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

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 depósito à vista.

. Aplicações Interfinanceiras de Liquidez: as operações compromissadas referem-se à compra de títulos com o compromisso de revenda em data futura com rentabilidade ou parâmetro de remuneração estabelecido na data da contratação, ou seja, são aplicações financeiras, com lastro em títulos públicos federais, sendo realizadas sempre com instituições financeiras do mercado.

b) Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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 ou 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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio 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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

f) Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro-rata dia.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

g) 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

. 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 nas Notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio 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 descontados a valor presente.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

(a) Operações compromissadas

Operações compromissadas	Valor de mercado	Vencimento
	2017	
Letras Financeiras do Tesouro (Vencimento lastro da operação 01/09/2022)	17.463	02/01/2018
Letras do Tesouro Nacional (Vencimento lastro da operação 01/07/2018)	3.224	02/01/2018

Operações compromissadas	Valor de mercado	Vencimento
	2016	
Letras Financeiras do Tesouro (Vencimento lastro da operação 01/09/2020)	16.828	02/01/2017
Notas do Tesouro Nacional (Vencimento lastro da operação 15/05/2035)	2.027	02/01/2017

O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

5 Propriedades para investimentos

a) Imóveis para renda

Imóvel:	Edifício Sede I
Endereço:	SBS – Setor Bancário Sul – Quadra 1 – Brasília – DF.
Metragem:	Área privativa: 22.940,07 m ² ; Área do terreno: 4.848,68 m ²
Estágio:	Locado somente para o Banco do Brasil o 1º e o 2º subsolos, o térreo e a sobreloja.
Características:	Imóvel comercial 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.
Valor contábil:	R\$ 152.814 (2016 – R\$ 217.000)

Imóvel	Centro Administrativo do Andaraí
Endereço:	Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí - Rio de Janeiro - RJ
Metragem:	Área privativa: 39.960,48 m ² ; Área do terreno: 35.500,00 m ²
Estágio:	Locado para o Banco do Brasil
Características:	Imóvel comercial com 9 blocos, 1 agência bancária, 200 vagas de garagem e ar condicionado central.
Valor contábil:	R\$ 184.917 (2016 - R\$ 247.300)

A reavaliação dos imóveis CARJ e SEDE I, conforme laudos elaborados para registro do valor justo dos imóveis para renda resultou no exercício findo em 2017 um ajuste negativo a valor justo de R\$ (126.569) (2016 – ajuste negativo a valor justo de R\$ 59.700).

b) Métodos e estimativas para determinação do valor justo

As avaliações dos imóveis foram realizadas pela empresa Cushman & Wakefield Brasil em dezembro de 2017 e levou em consideração os cenários atuais, locados, aplicando-se o método da capitalização da renda – por fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa apresentam horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda das propriedades.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar os seus valores.

i. Centro Administrativo do Andaraí CARJ

A avaliação do imóvel foi realizada considerando-se o cenário atual, locado, por meio de um fluxo de caixa descontado.

Para as receitas projetadas de aluguéis, foi considerado o contrato vigente iniciado em outubro de 2015 com término em outubro de 2020, com as seguintes características:

- i) Valor inicial do contrato: R\$ 2.157/mês;
- ii) Prazo do contrato: 5 anos
- iii) Índice de reajuste IGP-M
- iv) Valor Acruado para a data de referência: R\$ 2.388/mês

O fluxo considera o contrato de aluguel vigente até a sua extinção, outubro de 2020, desta forma, o imóvel está vago a partir desta data. Foi considerada a absorção em 12 meses e mais 6 meses de carência e a probabilidade de renovação de 80% é aplicada no término dos novos contratos.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de *terminal cap rate* de 10,0% ao ano.

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,5% do valor de venda residual.

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,0% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,13% ao ano.

Na avaliação do imóvel CARJ para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o avaliador Colliers não considerou o Fato Relevante e o Comunicado ao Mercado divulgados pela Administradora nos dias 26 e 29 de dezembro de 2016, respectivamente, nos quais foram informados que o atual locatário Banco do Brasil não pretende renovar o contrato de locação do imóvel CARJ, vigente até 05 de outubro de 2020. Com isso, o imóvel CARJ foi avaliado pelo valor de R\$ 247.300.

Posteriormente, conforme solicitação do Gestor, a Colliers atualizou o valor de mercado com base nessas novas informações, considerando o contrato vigente até a sua extinção, após isso, a absorção do espaço vago em até 4 anos, com 5.022,09 m² absorvidos a cada semestre. O fluxo ainda considera a saída do investimento no décimo ano. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de *terminal cap rate* de 10,50% ao ano e o valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,50% ao ano. A Colliers emitiu um novo laudo e o valor justo apurado do imóvel foi de R\$ 202.320.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Desta forma, houve um ajuste negativo do valor justo da propriedade para investimento do imóvel CARJ de R\$ 44.980 relativo a 2016, registrado contabilmente em julho de 2017.

ii. Edifício Sede I

A avaliação do imóvel foi realizada considerando-se o cenário atual, parcialmente locado, por meio de um fluxo de caixa descontado.

Nas condições definitivas do contrato de locação firmado em 09 de janeiro de 2015 referente à locação parcial do Edifício Sede I foram locadas a loja, sobreloja, 1º e 2º subsolos, totalizando aproximadamente 12.830 m² de área construída, correspondente a aproximadamente 28% (vinte e oito por cento) da área construída total. O valor de aluguel é R\$ 700 mensais, corrigidos anualmente por IGP-M a partir do início da vigência do contrato. O restante do imóvel continua desocupado, desde a sua desocupação pelo Banco do Brasil.

O laudo considerou o contrato atual e a sua possibilidade de renovação, o fluxo de caixa apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade. Seguem características:

- i) Valor inicial do contrato: R\$ 700/mês;
- ii) Prazo do contrato: 10 anos
- iii) Índice de reajuste IGP-M
- iv) Valor Acruado para a data de referência: R\$ 829/mês

Foi considerada a absorção dos espaços vagos em 20 meses e a probabilidade de renovação dos contratos de 90% para a agência e 80% para os escritórios.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de *terminal cap rate* de 10,0% ao ano.

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,5% do valor de venda residual.

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 3,0% sobre a receita base de locação programada, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,13% ao ano.

Na avaliação do imóvel Edifício Sede I com data base dezembro/2015, o avaliador Colliers utilizou o quadro de área útil do imóvel como área privativa, gerando uma divergência entre os elementos comparativos. Com isso, o valor encontrado para o imóvel, que foi contabilizado em dezembro de 2015, foi de R\$ 251.000.

Posteriormente, a Colliers atualizou o valor de mercado encontrado e emitiu novo laudo, sendo que o valor do imóvel passou a ser R\$ 213.000. A Administradora do Fundo, com base nesse novo laudo, efetuou a contabilização do ajuste negativo de R\$ 38.000 ao valor do imóvel em maio de 2016.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

c) Manutenção e reparos de imóveis para renda

Obras realizadas no Ed. Sede I e no CARJ, cujos recursos foram oriundos do fundo de reserva estatutária constituídos para esta finalidade e sua utilização aprovadas em assembleias extraordinárias, conforme descritos abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	8.298
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	1.754
Saldo em 31 de dezembro de 2016	10.052
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	1.895
Saldo em 31 de dezembro de 2017	11.947

d) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2015	524.000
(+) Ajuste a valor justo – Ed. Sede I	(34.000)
(+) Ajuste a valor justo – CARJ	(25.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	464.300
(+) Ajuste a valor justo – Ed. Sede I	(64.186)
(+) Ajuste a valor justo – CARJ	(62.383)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	337.731

Em 31 de dezembro de 2017 os imóveis encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados, considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais perdas:

Edifício Sede I

Riscos	Limite máximo de indenização
Incêndio Incluindo Decorrente de Tumultos/ Raio/Explosão de Qualquer Natureza e Implosão Incluindo Queda de Aeronaves	186.000
Danos elétricos	3.000
Quebra de vidros, espelhos e mármore	1.000
Impacto de veículos Terrestres	5.000
Tumultos, Greve e Lock Out Incluindo Atos Dolosos	5.000
Vendaval até Fumaça (Ciclone, Tornado, Granizo) - Excluindo bens ao ar livre	10.000
Responsabilidade Civil Operações	2.000

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Edifício CARJ

Riscos

Limite máximo de indenização

Incêndio/Raio/Explosão de qualquer natureza

152.797

6 Taxas de administração e custódia

A administradora é remunerada com taxa de administração equivalente a 5,10% ao mês sobre o total de receitas do Fundo, excluindo o ajuste a valor justo, e deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da referida taxa, observado o valor mínimo mensal de R\$ 36, corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M da FGV.

A taxa de administração é calculada e paga a administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestados pelo Banco do Brasil S.A., que recebeu, no período de 1º de janeiro a 07 de setembro de 2016, o equivalente a 2,87% ao mês sobre o total de receitas do Fundo, excluindo o ajuste a valor justo, e deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16, sendo certo que o valor total será deduzido da taxa de administração.

A partir de 08 de setembro de 2016 o Banco do Brasil passou a receber, pelos serviços de custódia e controladoria o equivalente a 0,08% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do dia anterior, calculado diariamente à taxa de 1/252 avos de forma linear, tendo como piso mensal o valor de R\$ 17,5, corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV e pelo serviço de escrituração de cotas passou a receber o equivalente a R\$ 5, corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV, somando ao valor unitário de R\$ 1,15 (um real e quinze centavos) por investidor, sendo pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 2017, a taxa de administração e o serviço de custódia, controladoria e escrituração de cotas totalizaram R\$ 1.348 (2016 - R\$ 1.711) e representaram 0,30% (2016 - 0,33%) do patrimônio líquido médio do exercício.

7 Riscos associados ao fundo

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação a um investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando aos mencionados abaixo e no prospecto do Fundo. Por esta razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas no Prospecto e, em particular, na seção "Fatores de Risco". Caso qualquer dos riscos ou incertezas descritos aqui ou no prospecto do Fundo efetivamente ocorra, o preço das Cotas poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Riscos de Crédito

Inexistência de garantia das aplicações do Fundo. As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Inadimplência dos emissores dos ativos. Os recursos financeiros que não estiverem investidos em empreendimentos imobiliários serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

Durante o exercício de 2017 a Administradora optou por aplicar os recursos não investidos em Empreendimentos Imobiliários em Títulos Públicos Federais através de operações compromissadas sendo que em 31/12/2017 o Fundo possuía aplicação em LFT e LTN (2016 – LFT e NTN) com valor de R\$ 17.463 e R\$ 3.224 (2016 – R\$ 16.828 e R\$ 2.027).

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do embolso, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelo Banco do Brasil a título de locação dos imóveis, deduzidos por despesas de manutenção e acrescidos de rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os imóveis estiverem locados ao Banco do Brasil, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito do Banco do Brasil.

Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação dos Imóveis, não sendo a Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação do Imóvel a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Em nome do Fundo o Administrador firmou com o Banco do Brasil S.A. (“Locatário”) em 09 de janeiro de 2015 o Instrumento Particular de Contrato de Locação do Imóvel SEDE I (“Contrato de Locação SEDE I”).

O Contrato de Locação SEDE I foi firmado pelo prazo de 10 (dez) anos e prevê que na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, a importância em débito será acrescida da multa de 2% (dois por cento), além de juros legais de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação dos índices ajustados na cláusula quarta do Contrato de Locação SEDE I.

Na eventualidade de o Locatário vir a desocupar as áreas locadas ou na hipótese de rescisão do Contrato de Locação SEDE I antes do prazo de vigência pactuado, com base nos itens 13.1.1 e 13.1.4 da cláusula décima terceira do Contrato de Locação SEDE I, o locatário obriga-se a promover o pagamento mês a mês do aluguel vigente das Áreas Locadas, pelos meses remanescentes, até que se complete o prazo mínimo de 10 (dez) anos para o período de Locação que estiver em curso (período inicial ou de renovação), ou à eleição deste, o pagamento de valor equivalente ao saldo dos aluguéis remanescentes,

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

trazidos a valor presente, com aplicação da taxa de desconto estimada pela média do IGPM dos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da efetiva desocupação do imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação.

Em nome do Fundo o Administrador firmou com o Banco do Brasil S.A. (“Locatário”) em 06 de outubro de 2015 o Instrumento Particular de Contrato de Locação do Imóvel CARJ (“Contrato de Locação CARJ”).

O Contrato de Locação CARJ foi firmado pelo prazo de 05 (cinco) anos e prevê que na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, a importância em débito será acrescida da multa de 2% (dois por cento), além de juros legais de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação dos índices ajustados na cláusula terceira do Contrato de Locação.

Na eventualidade de o Locatário vir a desocupar as áreas locadas ou na hipótese de rescisão do Contrato de Locação CARJ antes do prazo de vigência pactuado, com base nos itens 12.1.1 e 12.1.4 da cláusula décima segunda do Contrato de Locação CARJ, o locatário obriga-se a promover o pagamento conforme cronograma do aluguel vigente das Áreas Locadas, pelos meses remanescentes, até que se complete o prazo mínimo de 05 (cinco) anos para o período de Locação que estiver em curso (período inicial ou de renovação), ou à eleição deste, o pagamento de valor equivalente ao saldo dos aluguéis remanescentes, trazidos a valor presente, com aplicação da taxa de desconto estimada pela média do IGPM dos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da efetiva desocupação do imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação.

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos

Como os recursos captados pelo Fundo destinam-se à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo.

O Administrador acompanha a evolução do mercado imobiliário no Brasil inclusive nas regiões onde estão localizados os imóveis que compõem a carteira do Fundo. Para tanto, em linha com o estipulado na Instrução CVM 516/11, o Administrador providencia a realização de reavaliação periódica dos imóveis CARJ e SEDE I.

Para a reavaliação mencionada no parágrafo acima o Administrador contrata, em nome do Fundo, empresa com notório conhecimento do mercado imobiliário e divulga o resultado da reavaliação ao mercado.

Em 2017 os laudos de avaliação dos imóveis com data-base dezembro auferiram os valores de mercado dos imóveis CARJ e SEDE I em R\$ 184.917 e R\$ 152.814 (2016 - R\$ 247.300) e (2016 - R\$ 217.000) respectivamente, com uma desvalorização de R\$(62.383) e R\$ (64.186) (2016 - R\$ (25.700)) e (2016 - R\$ (34.000)) se comparado com os valores até então contabilizados na carteira do Fundo (Nota 5(b) e (d)).

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Riscos de Liquidez

As cotas do Fundo não poderão ser resgatadas. No caso para eventual necessidade de liquidez, pelo cotista, a alienação das cotas do Fundo dependerá da precificação e condição do mercado secundário.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento no Fundo, exceto (i) por ocasião do pagamento de rendimento mensal, ou (ii) por meio da alienação de suas cotas no mercado secundário. Estando sujeito à variação do valor e liquidez da cota no mercado secundário, o cotista pode ter dificuldade na venda de suas cotas e também vender por preço menor que de aquisição, causando perda de patrimônio ao investidor. Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, preço obtido pelas cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

As cotas do Fundo são negociadas exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, sendo que o valor e volume de negociação são definidos pelas regras de mercado.

Liquidez do Fundo. Conforme o regulamento a parcela do Patrimônio do Fundo que não estiver investida em Empreendimentos Imobiliários deve ser aplicada em renda fixa de acordo com o parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08, observando a Política de Investimentos do Fundo. Em 2012 o Administrador optou por aplicar tais recursos em Títulos Públicos Federais através de operações compromissadas com liquidez diária.

Outros Riscos

O Fundo pode estar exposto a outros fatores de risco, incluindo mas não se limitando aos citados acima e no Prospecto do Fundo.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Os investidores devem analisar cuidadosamente o Prospecto do Fundo, especialmente a seção Fatores de Risco antes de tomar a decisão de investimento.

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Fundo não contratou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribuirá aos seus cotistas até o dia 15 de cada mês, no mínimo 95% do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 2017 e 2016, pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Recebimento de aluguéis	38.591	35.803
Receitas financeiras, líquidas de imposto de renda na fonte	1.705	2.118
Despesas administrativas	(2.396)	(2.830)
Resultado pelo regime de caixa	37.900	35.091
Reserva estatutária	(1.895)	(1.754)
Rendimentos a distribuir no exercício (*)	35.975	33.371
Rendimentos pagos no exercício	(31.883)	(29.060)
Rendimentos pagos do exercício anterior (i)	(4.311)	(3.402)
Rendimentos a pagar do próximo exercício (ii)	4.092	4.311

(*) Durante o exercício de 2016 foi contabilizada uma provisão a maior dos rendimentos a distribuir no montante de R\$ 34. A regularização ocorreu em abril de 2017.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de maio de 2017 os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016 e a Administradora esclareceu que foi distribuído 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa durante o exercício de 2016 e 5% foram destinados à formação da reserva especial.

(i) O valor de R\$ 882 (2016: R\$ 899) relativos a rendimentos dos exercícios anteriores, não foi liquidado em virtude de bloqueio judicial e conta encerrada.

(ii) Da mesma forma, o valor de R\$ 258 (2016: R\$ 392) relativos a rendimentos do exercício, também não foi liquidado pela mesma razão descrita acima.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%.

A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao Art. 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

10 Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2017, totalizam 130.000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 2.687,938541 por cota, totalizando R\$ 349.432 (2016 – 130.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 3.646,186155 por cota totalizando R\$ 474.004).

b) Reserva estatutária especial

De acordo com o seu regulamento, visando assegurar o cumprimento dos seus objetivos, o Fundo destina à formação de reserva estatutária, até que atinja o limite de 5% de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5%, do resultado líquido mensal, de acordo com o regime de caixa.

c) Ajuste de avaliação a valor justo de propriedade para investimento

Representa o ajuste a valor justo da propriedade para investimento, apurado com base em laudo de avaliação, conforme descrito na Nota 3(c). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11 Emissões e amortização de cotas

Encerrado o processo de distribuição da emissão de cotas, o Fundo poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de cotas, com o fim exclusivo de captar recursos necessários ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do patrimônio do Fundo.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes. A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas da nova emissão levando em consideração o valor patrimonial atualizado das cotas em circulação, observado o disposto no art. 16 do regulamento do Fundo, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou da sua cotação no mercado, se houver.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, terão direito de preferência por prazo não inferior a cinco dias para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

Em futuras emissões do Fundo que venham a ser aprovadas pela CVM, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas na forma e para os fins previstos no art. 11 do regulamento do Fundo. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do Fundo, as condições e finalidades da emissão.

Não houve emissões ou amortizações de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

12 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do fundo (%) (*)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%) (**)
31/12/2017	456.173	2.687,938541	(681,51)%	276,73%
31/12/2016	511.637	3.646,186155	(188,98)%	256,70%

(*) A rentabilidade percentual média da cota do Fundo é calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade de cotas existentes em 31/12/2017 e 31/12/2016.

(**) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício é calculado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade de cotas integralizadas existentes em 31/12/2017 e 31/12/2016.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13 Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão

A Administradora contratou o Banco do Brasil S.A. para prestar serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Administradora.

14 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3.

Os preços médios da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês nos exercícios de 2017 e 2016 foram os seguintes:

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Data	Preço médio	Data	Preço médio
31.01.2017	2.555,53	29.01.2016	2.098,74
24.02.2017	2.551,51	29.02.2016	2.268,71
31.03.2017	2.550,69	31.03.2016	2.452,00
28.04.2017	2.705,89	28.04.2016	2.396,25
31.05.2017	2.723,49	31.05.2016	2.400,00
30.06.2017	2.631,30	30.06.2016	2.395,26
31.07.2017	2.412,30	29.07.2016	2.399,85
28.08.2017	2.586,54	31.08.2016	2.454,91
29.09.2017	2.664,76	30.09.2016	2.575,00
31.10.2017	2.817,11	31.10.2016	2.762,62
30.11.2017	2.911,79	30.11.2016	2.505,36
28.12.2017	2.945,78	29.12.2016	2.446,16

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17 Demandas judiciais

Informamos a relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, que são de conhecimento da Administradora, nos exercícios de 2017 e 2016:

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Processo nº 0032223-35.2014.4.01.3400 instaurado perante a 13ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal em 07/05/2014, por meio do qual o Banco do Brasil S.A. ingressou com uma ação renovatória de locação comercial do imóvel CARJ contra a Administradora, proprietária fiduciária do imóvel requerendo a renovação do contrato pelo prazo de 10 anos no valor inicial de R\$ 2.157 mensais. A ação foi julgada e extinta, sem resolução do mérito, em 18/04/2016, transitando em julgado.

18 Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de janeiro de 2017, foi deliberado: (i) a aprovação da proposta dos cotistas que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, conforme art. 19, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, de remunerar cada representante dos cotistas eleitos com R\$ 3 mensais, nos termos do art. 18, item "IX", da Instrução CVM nº 472/08.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal em 06 de fevereiro de 2017, foi deliberado: (i) a aprovação da alteração dos artigos 3º, § 1º, e 4º, II, e a exclusão dos artigos 3º, § 2º, 4º, IV, 23, 24, 25 e 36, IX do Regulamento de forma a permitir a locação dos imóveis do Fundo para locatários diversos do Banco do Brasil.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de maio de 2017 os cotistas aprovaram ordinariamente as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

19 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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.

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

Em 2017	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	20.687	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	337.731
Em 2016	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	18.855	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	464.300

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 5.

20 Receita de aluguel

i. Centro Administrativo do Andaraí CARJ

Em 06 de outubro de 2015 o Fundo firmou com o Banco do Brasil S.A. o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel” que determinou a locação do CARJ imóvel a partir de 06 de outubro de 2015 com vigência de 05 (cinco) anos.

O valor do aluguel pactuado foi de R\$ 2.157 por mês, reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M.

No exercício de 2017, o valor do aluguel mensal foi de R\$ 2.387 (2016 – janeiro a outubro – R\$ 2.157, em novembro foi de R\$ 2.579 e de dezembro foi de R\$ 2.387).

ii. Edifício Sede I

Em 09 de janeiro de 2015 o Fundo firmou com o Banco do Brasil S.A. o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel” que determinou a locação de 28% do Edifício Sede I a partir de 09 de janeiro de 2015 com vigência de 10 (dez) anos. O valor do aluguel pactuado foi de R\$ 700 por mês, reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M.

Em 15 de outubro de 2014 foi realizada consulta formal aos cotistas com o objetivo de deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo de forma a permitir a locação dos imóveis do Fundo para locatários diversos do Banco do Brasil S.A., tendo em vista que o locatário Banco do Brasil S.A. já havia manifestado a intenção de entregar parte do imóvel Sede I. No entanto, não foi atingido quórum para aprovação.

Diante desse quadro, foi protocolado em 15 de dezembro de 2014 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) pedido de alteração unilateral do regulamento de forma a permitir a locação dos imóveis do Fundo para locatários diversos do Banco do Brasil S.A., e evitar severos prejuízos aos cotistas do Fundo com a manutenção de parte do imóvel permanentemente sem locadores. A CVM firmou seu entendimento de não ser cabível efetuar as alterações pretendidas no Regulamento, conforme solicitado

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

pela Administradora, sem a devida autorização da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal em 06 de fevereiro de 2017, foi deliberada a aprovação da alteração do Regulamento de forma a permitir a locação dos imóveis do Fundo para locatários diversos do Banco do Brasil.

No exercício de 2017, o valor do aluguel mensal de janeiro foi de R\$ 813 e de fevereiro a dezembro foi de R\$ 829 (2016 – janeiro – R\$ 754 e de fevereiro a dezembro de 2016 foi de R\$ 774).

No exercício de 2017 a receita de aluguel de ambos os imóveis totalizou R\$ 38.591 (2016 - R\$ 35.803).

21 Divulgação de informações

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, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

22 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não possuía saldo de operações compromissadas com a Caixa Econômica Federal. No exercício, não foram realizadas aplicações com partes relacionadas.

O Fundo mantém em 31 de dezembro de 2017 um montante de R\$ 98 (2016 – R\$ 112) relativo à taxa de administração e custódia a pagar a Administradora, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$ 1.348 (2016 – R\$ 1.711).

23 Outras informações

Em 26 de dezembro de 2016 foi publicado na BM&FBOVESPA S.A. fato relevante informando que o Locatário Banco do Brasil não pretende renovar o contrato de locação do imóvel CARJ, vigente até 05/10/2020, tendo em vista a pretensão de devolução do mesmo até a data fim de sua vigência.

Em 29 de dezembro de 2016 foi publicado na BM&FBOVESPA S.A. comunicado ao mercado referente ao fato relevante divulgado em 26 de dezembro de 2016, que esclarece: (i) não houve manifestação do locatário Banco do Brasil (“Locatário”) sobre como se dará a saída do imóvel CARJ (“Imóvel”); (ii) o contrato de locação possui cláusula de multa/indenização para o caso de rescisão antecipada do contrato pelo Locatário. O Locatário deve pagar ao locador o valor equivalente ao saldo remanescente do contrato. Assim, pelos termos do contrato vigente, no caso de desocupação, o Locatário deverá pagar o saldo remanescente de alugueis da data de desocupação até o fim do contrato, previsto para 05/10/2020; (iii) a Administradora com o objetivo de preservar os direitos do Fundo e o melhor interesse dos cotistas, está em contato com o Locatário para a definição de como e quando se dará a saída, bem como de que forma será paga a multa contratual do saldo remanescente de alugueis, se houver e (iv) com o objetivo de preservar o melhor interesse dos cotistas, há a análise de diferentes opções de investimento para o Imóvel, tais como a venda, locação, permuta, retrofit, reposicionamento

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
CNPJ: 07.000.400/0001/46
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras do exercício de 2017

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

do ativo, entre outras.

Em 27 de fevereiro de 2015 foi publicado na Comissão de Valores Mobiliários fato relevante referente a devolução pelo Banco do Brasil S.A. de parte do Edifício Sede I mediante o pagamento de indenização em contrapartida à não execução dos reparos exigidos pelo Fundo, no valor de R\$ 6.000. Esse valor não será distribuído aos cotistas, mas utilizado para a cobertura dos gastos com reformas no Edifício Sede I.

24 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal em 05 de fevereiro de 2018, foi deliberada a manutenção da taxa de administração do Fundo nos moldes atuais, nos termos dos art. 36, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e do art. 7º, § 1º, I, da Instrução CVM nº 571/15.

* * *

Flávio Eduardo Arakaki
Diretor

Roberto C. da S. R. Fontes
Contador CRC RJ 091.161/O-0