



BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO
(07.000.400/0001-46)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Documento e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Efeitos da Política Econômica do Governo Federal

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

Em adição a esse histórico de instabilidade no Brasil, não há como prever quais diretrizes das políticas econômica e monetária serão adotadas pelo novo governo eleito em outubro de 2002 e qual será o impacto dessas medidas sobre o Fundo.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.

Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário e ao Empreendimento

Inovação

Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos Fundos Imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento.

Liquidez reduzida

Os Fundos Imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos Imobiliários sempre serem constituídos na forma de



condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de Fundos Imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das quotas dos Fundos Imobiliários no mercado secundário.

Valor mobiliário X propriedade do imóvel

Apesar de os Fundos Imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de quotas dos Fundos Imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo Imobiliário ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Administração do Imóvel pela Locatária

Nos termos do Contrato de Locação a ser firmado entre a instituição administradora do Fundo, como locadora, e a CAIXA, como locatária, ficou definido que a administração do Imóvel caberá a própria CAIXA ou a empresa por ela contratada, sendo vedada a eleição de síndico ou a contratação de administrador pelo locador.

Essa atribuição à CAIXA do direito de administrar o Imóvel sem a interferência direta do Fundo pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Imóvel que possa considerar adequadas. A existência dessa limitação confere à CAIXA um grau de autonomia para administrar o Imóvel que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração do Imóvel adotadas pela CAIXA não irão prejudicar as condições do Imóvel ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

Exceção à Garantia de Locação por Prazo Mínimo

A CAIXA assumiu perante o Fundo a obrigação pelo pagamento ou complementação do valor de aluguel do Imóvel por um prazo de até 5 anos. Na hipótese de vir a desocupar o Imóvel antes do término do prazo inicial da locação (10 anos), a CAIXA deverá pagar ao Fundo o montante equivalente aos aluguéis dos meses restantes. (Ver Seção Condições de Locação do Imóvel, item Garantia de Locação).

Nos casos em que for caracterizado o sinistro total do Imóvel, por motivo de incêndio, explosão ou quaisquer outros, declarada a desapropriação do Imóvel ou, ocorrendo ainda o inadimplemento de obrigações assumidas pela instituição administradora do Fundo no Contrato de Locação, este Contrato será rescindido, perdendo o Fundo o direito ao recebimento de qualquer indenização, inclusive aquela correspondente ao pagamento ou complementação do valor de aluguel do Imóvel por um prazo mínimo de 5 anos.

Maior Influência da CAIXA nas decisões do Fundo

O Regulamento do Fundo estabelece que nenhum quotista poderá deter mais do que 1% do total de quotas emitidas pelo Fundo. Contudo, essa limitação não se aplica à CAIXA, que estará livre para adquirir até 25% do total de quotas emitidas.

Cada quota confere ao seu titular o direito a I voto nas deliberações tomadas pela Assembléia de Quotistas. Assim, dependendo do número de quotas que venha a adquirir, a CAIXA terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembléia de Quotistas do que qualquer quotista do Fundo, isoladamente.

Riscos Relativos ao Imóvel e ao Mercado Imobiliário

Concentração da carteira

O Fundo destinará, inicialmente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas quotas para aquisição do Imóvel, a ser locado para a CAIXA e com garantia de locação por um período inicial de 5 anos.

Apesar da expectativa de que existam boas possibilidades futuras de locação das unidades autônomas do Imóvel à CAIXA ou a terceiros, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades autônomas do Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do Imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Adicionalmente, o Contrato de Locação do Imóvel entre a instituição administradora do Fundo e a CAIXA estipula determinadas penalidades aplicáveis ao locador e à locatária em casos de infração às suas provisões. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas do Contrato de Locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

Exposição do Fundo a Riscos de Crédito

Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pela CAIXA a título de locação do Imóvel. Assim, por todo tempo em que o Imóvel estiver locado à CAIXA, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da CAIXA.

Na eventualidade de não renovação do Contrato de Locação do Imóvel à CAIXA ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do Imóvel, não sendo a instituição 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.

Condições externas

Propriedades imobiliárias como o Imóvel estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de



desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor do Imóvel e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel.

Informações contidas neste Documento

Este Documento contém informações acerca do Fundo, do Imóvel e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.