



Demonstração dos Fluxos de Caixa do 1º Semestre de 2016 - Método Direto

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

30/06/2016
Em mil R\$

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Recebimento de Aluguéis	17.565
Recebimento de Juros de TVM	1.027
Pagamento de Taxa de Administração	(914)
Pagamento de Tributos	(281)
Demais Pagamentos	(160)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	17.237

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(16.016)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(16.016)

Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa

1.221

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período

17.517

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período

18.738

Marcos Roberto Vasconcelos
Diretor

Nádja Maria S. da Silva
Contadora - CRC RJ 075503/O



BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ nº. 07.000.400/0001-46

Administração – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. Paulista, 2300 – 11º andar – São Paulo/SP – CEP 01310-300 – Fone: (11) 3555-6350

RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2016

Em atenção ao disposto no Artigo 39, Inciso IV, alínea “b”, da Instrução CVM 472/08, apresentamos o relatório do administrador do BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO (“Fundo”), cujo início das atividades se deu em 06 de dezembro de 2004.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre.

Durante o 1º semestre de 2016, a Administradora do Fundo seguiu empenhada na prospecção de possíveis locatários para as áreas vagas do Edifício SEDE I e na realização de estudos para um futuro retrofit a ser realizado no imóvel, com o objetivo de adequar suas instalações ao mercado de Brasília.

Com relação ao Edifício SEDE I, por conta da nova característica do Edifício, que passou a ser multiusuário, haja vista a ocupação apenas parcial do edifício, foi finalizada a individualização da matrícula do imóvel para futura instalação do condomínio.

No 1º semestre de 2016 foram auferidos R\$ 4.623.005,33 (quatro milhões seiscentos e vinte e três mil cinco reais e trinta e três centavos) como receita de aluguel do SEDE I, R\$ 12.942.600,00 (doze milhões novecentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais) como receita de aluguel do CARJ e R\$ 1.024.116,16 (um milhão vinte e quatro mil cento e dezesseis reais e dezesseis centavos) como receita de operações financeiras.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

O projeto de retrofit foi protocolado junto ao Governo do Distrito Federal. No próximo semestre as obras deverão ser cotadas juntos aos possíveis prestadores e oportunamente submetidas à assembleia de cotistas. Com relação ao CARJ, não estão previstos novos investimentos para o próximo semestre.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao exercício.

Centro Administrativo do Andaraí

Em pesquisa imobiliária realizada pela Jones Lang LaSalle ("JLL") sobre o segundo trimestre de 2016, foi dado o seguinte diagnóstico de mercado:

"A taxa de vacância atingiu patamar recorde de 27,1%. A vacância ajustada, que considera pré-locações e espaços a serem devolvidos, totalizou o período em 27,5%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento. (...)

Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas. (...)

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5mil m², acumulando no ano o valor negativo de 22,2 mil m². O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações.

O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de 64,7mil m², impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m² dessa absorção.

Pelas projeções JLL, a absorção líquida voltará a cair nos próximos trimestres por dois motivos: os edifícios entregues para as Olimpíadas estarão desocupados assim que terminarem os Jogos e o Centro continuará apresentando, em 2016, valores negativos elevados, devido à devolução da área ocupada pela Petrobrás nos edifícios Torre Almirante e Torre Castelo. (...)

A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m²/mês, tendendo à estabilização. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015 e de 18,6% em relação ao segundo trimestre de 2014.

Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.

O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m², maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico.

Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72mil m²: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de

Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

O novo estoque de alto padrão entregue no ano de 2016 totaliza 92,5 mil m², 17% menor que no mesmo período em 2015. Quase 240 mil m² de novo estoque ainda são previstos para o ano de 2016 na cidade do Rio de Janeiro. Com isto, o estoque total de alto padrão do Rio de Janeiro deve alcançar a marca dos 2,3 milhões de m².

2017 deverá ser um ano com uma baixa entrega de novo estoque em razão da falta de demanda e um alto volume de um espaço já vago. Os developers estão atrasando as entregas dos novos edifícios e cancelando projetos.”

Edifício Sede I

O mercado de Brasília apresenta forte atividade movida pelos diversos setores da administração pública, especialmente da esfera federal, e dos setores de comércio e serviços ligados a ela. A região é organizada em diversas áreas planejadas divididas em setores, como a Asa Sul, Asa Norte, Setor Militar Urbano, Eixo Monumental, Esplanada dos Ministérios, Setor de Embaixadas, entre outras.

Por conta dessa organização peculiar da cidade e da escassez de terrenos no plano piloto que permitam a incorporação de edifícios novos, o mercado imobiliário de locação de escritórios comerciais sofre um momento de expansão dos estoques após a consolidação de alguns setores comerciais com demanda preponderante de autarquias e setores públicos, mas também por novas empresas que se estabelecem na capital federal, com a consequente criação de novos postos de trabalho e aumento significativo de funcionários públicos observado nos últimos anos. Tendência que tem apresentado sinais de reversão com o ajuste fiscal pretendido pelo Governo Federal.

Conforme publicado pela revista Buildings Escritório e Industrial, ano 8, edição 32 do 1º Trimestre de 2016, os preços de locação para o segmento corporativo variaram entre R\$72,55 e R\$116 por metro quadrado na Asa Norte e entre R\$60 e R\$120 por metro quadrado na Asa Sul.

Os estoques mais significativos de edifícios da cidade estão localizados, respectivamente, na Asa Sul, Asa Norte e Eixo Monumental, representando 86,97% dos estoques de Brasília. A Asa Sul conta com 53 edifícios corporativos, totalizando uma área locável de 491.815 m² e vacância de 3,21%. A Asa Norte conta com 28 edifícios, totalizando a área locável de 368.517 m² e vacância de 2,25%. Já o setor do Eixo Monumental conta com 21 edifícios, totalizando uma área locável de 346.304 m² e vacância de 2,25%. No agregado do mercado de Brasília do setor corporativo, podemos observar uma vacância de cerca de 2,46%.

b) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor de mercado dos imóveis com base no laudo de avaliação realizado em dezembro de 2015 pela Colliers Internacional são os seguintes:



Centro Administrativo do Andaraí:

Valor de mercado: R\$ 273.000.000,00 (duzentos e setenta e três milhões de reais)

Edifício Sede I

Valor de mercado: R\$ 213.000.000,00 (duzentos e treze milhões de reais)

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

	1º Semestre de 2016 (R\$)
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	931.923,24
Taxa CVM	27.598,84
Taxa SELIC	638,00
Serviços de Terceiros	68.874,79
Outras Despesas	70.282,55
Total	1.099.317,42

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Período	Rentabilidade Semestral¹
2º Semestre de 2014	19,38%
1º Semestre de 2015	12,92%
2º Semestre de 2015	12,44%
1º Semestre de 2016	12,61%
Acumulado Últimos 4 Semestres	57,37%

VI – Valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário

Data	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
31/12/2014	130.000	4.343,75
30/06/2015	130.000	3.981,17
31/12/2015	130.000	4.091,85
30/06/2016	130.000	3.806,21

¹ Rentabilidade apurada com base na relação entre os rendimentos distribuídos por cota e o valor inicial da cota.

VII – Relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício

	1º Semestre de 2016 (R\$)	% S/ PL Médio	2º Semestre de 2015 (R\$)	% S/ PL Médio
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	914.247,35	0,18%	930.316,86	0,18%
Taxa CVM	27.598,84	0,01%	23.399,42	0,00%
Taxa SELIC	643,82	0,00%	611,73	0,00%
Serviços de Terceiros	92.315,35	0,02%	69.260,77	0,01%
Outras Despesas	96.100,72	0,02%	267.892,26	0,05%
Total	1.130.906,08	0,22%	1.291.481,04	0,25%

	1º Semestre de 2015 (R\$)	% S/ PL Médio	2º Semestre de 2014 (R\$)	% S/ PL Médio
Taxa Administração/Custódia/ Controladoria/Escrituração	1.043.841,83	0,19%	1.418.956,38	0,25%
Taxa CVM	19.200,00	0,00%	19.200,00	0,00%
Taxa SELIC	635,58	0,00%	687,21	0,00%
Serviços de Terceiros	159.169,21	0,03%	394.087,46	0,07%
Outras Despesas	54.350,86	0,01%	58.679,55	0,01%
Total	1.277.197,48	0,24%	1.891.610,60	0,33%

São Paulo, 29 de agosto de 2016

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL