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 2015
e relatório dos auditores independentes

pwc

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, 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 por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

PricewaterhouseCoopers, SHS Quadra 6, Cj. A, Bloco C, Ed. Business Center Tower, Salas 801 a 811, Brasília, DF, Brasil 70322-915
Caixa Postal 08850, T: (61) 2196-1800, F: (61) 2196-1820, www.pwc.com/br

pwc

BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito na Nota 5, o Fundo reconheceu contabilmente o valor justo de propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2015, no montante de R$ 251 milhões (2014 – R$ 267 milhões), apurado conforme laudos de avaliação. Posteriormente o avaliador atualizou sua análise com base em novas informações disponibilizadas, apurando o valor de R$ 213 milhões (2014 – R$ 219 milhões). A diferença negativa de R$ 48 milhões apurada sobre o valor do laudo de 2014 foi registrada contabilmente ao longo de 2015, sendo que a diferença negativa de R$ 38 milhões referente ao laudo de 2015 deverá ser registrada contabilmente ao longo do primeiro semestre de 2016. Houvesse os valores revisados do imóvel sido contabilizados nos seus respectivos exercícios de competência, o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 estaria apresentado a maior em R$ 10 milhões (2014 – a menor em R$ 48 milhões), o total do ativo e do patrimônio líquido estariam apresentados a menor em aproximadamente R$ 48 milhões (2014 – R$ 38 milhões), com os correspondentes reflexos no valor das cotas do Fundo. Adicionalmente, as premissas adotadas para absorção de vacância de um dos imóveis, são altamente dependentes da autorização a ser concedida ao Fundo para utilização do imóvel conforme descrito na Nota 19 (ii). Consequentemente, não foi praticável determinar o ajuste que eventualmente seria necessário no ativo e no patrimônio líquido, e os correspondentes reflexos no valor da cota do Fundo em 31 de dezembro de 2015, caso tal autorização não seja concedida.

Opinião com ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos quantificados e não quantificados dos assuntos descritos no parágrafo "Base para opinião com ressalva", 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 2015, 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 - CVM.

Brasília, 5 de abril de 2016

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" DF

Luís Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1 "S" DF

Balanço Patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(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	**2015**	**% PL**	**2014**	**% PL**
Circulante				
Disponibilidades	953	0,18%	732	0,13%
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	16.564	3,11%	10.740	1,90%
Outros valores a receber	17	0,00%	-	0,00%
	17.534	3,30%	11.472	2,03%
Não Circulante				
Investimento				
Propriedades para Investimento				
Imóvel para renda - CARJ	273.000	51,32%	291.460	51,61%
Imóvel para renda - Ed.Sede I	251.000	47,19%	267.000	47,28%
	524.000	98,51%	558.460	98,90%
TOTAL DO ATIVO	**541.534**	101,80%	**569.932**	100,93%
PASSIVO				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	3.402	0,64%	5.001	0,89%
Provisão de despesas com reformas	6.000	1,13%	-	0,00%
Taxa de administração	139	0,03%	243	0,04%
Outros valores a pagar	51	0,01%	-	0,00%
	9.592	1,80%	5.244	0,93%
TOTAL DO PASSIVO	**9.592**	1,80%	**5.244**	0,93%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Cotas de investimento integralizadas	130.000	24,44%	130.000	23,02%
Reserva estatutária	8.298	1,56%	6.654	1,18%
Ajuste de avaliação a valor justo	331.301	62,28%	365.761	64,77%
Lucros Acumulados	62.343	11,72%	62.273	11,03%
	531.942	100,00%	564.688	100,00%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**541.534**	101,80%	**569.932**	100,93%

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

Demonstração do Resultado do Exercício
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(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**

	2015	2014
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receita de Aluguéis	35.902	55.344
Ajuste ao Valor Justo (Nota 5(b))	-34.460	3.510
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**1.442**	**58.854**
Outros Ativos Financeiros		
Receita de Juros s/ Aplicações Interfianceiras de Liquidez - Operações Compromissadas	1.641	765
Outras Receitas/Despesas		
Despesas com Taxa de Administração	-1.870	-2.844
Despesas Tributárias	-652	-176
Despesas com Auditoria	-90	-20
Taxa de Fiscalização CVM	-43	-38
Serviços Técnicos Especializados	-44	-84
Outras Despesas	-52	-26
	-2.751	-3.188
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**332**	**56.431**
Quantidade de cotas	**130.000**	**130.000**
Resultado líquido por cotas - R$	**2,5538**	**434,0846**

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

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(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**

	Cotas Integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	130.000	4.577	362.251	62.283	559.111
Lucro líquido do exercício	-	-	-	56.431	56.431
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	-	-	3.510	(3.510)	-
Constituição de reserva	-	2.646	-	(2.646)	-
Utilização de reserva	-	(569)	-	-	(569)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(50.285)	(50.285)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014	130.000	6.654	365.761	62.273	564.688
Lucro líquido do exercício	-	-	-	332	332
Alocação do ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(34.460)	34.460	-
Constituição de reserva	-	1.736	-	(1.736)	-
Utilização de reserva	-	(92)	-	-	(92)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(32.986)	(32.986)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	130.000	8.298	331.301	62.343	531.942

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Exercício - Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(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**

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**2015**	**2014**
Recebimento de aluguel	35.902	55.344
Recebimento de juros de aplicações financeiras	1.641	765
Pagamento de tributos	-652	-166
Pagamento de serviços de manutenção de imóveis	-92	-569
Pagamento de serviços técnicos especializados	-134	-84
Pagamento de taxa de administração	-1.974	-2.832
Demais pagamentos	-61	-83
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**34.630**	**52.375**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recebimento de indenização para reforma do imóvel	6.000	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	-170
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**6.000**	**-170**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	-34.585	-50.050
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**-34.585**	**-50.050**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**6.045**	**2.156**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Ínicio do Exercício	**11.472**	**9.316**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	**17.517**	**11.472**

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 2015
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.

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 integralizadas no mercado.

O Fundo possui suas cotas negociadas no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, sendo a última negociação no exercício de dezembro de 2015, realizada em 30 de dezembro de 2015, ao valor da cota de R$ 2.143,76, conforme nota 14.

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.

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 incluídos, 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:

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 o 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.

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 2015	Vencimento
Letras do Tesouro Nacional (Vencimento lastro da operação 01/10/2016)	684	04/01/2016
Notas do Tesouro Nacional (Vencimento lastro da operação 15/05/2035)	15.880	04/01/2016

Operações Compromissada	Valor de mercado 2014	Vencimento
Letras do Tesouro Nacional (Vencimento lastro da operação 01/07/2016)	10.740	05/01/2015

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.

5 Propriedades para investimentos

a) Imóveis para renda

Imóvel:	Edifício Sede I
Endereço:	SBS – Setor Bancário Sul – Quadra 4 – Brasília – DF.
Metragem:	Área privativa: 25.410,60 m²; Área do terreno: 4.848,68 m²
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$ 251.000 (2014 – R$ 267.000)

Imóvel	Centro Administrativo do Andaraí
Endereço:	Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí - Rio de Janeiro - RJ
Metragem:	Área privativa: 40.176,69 m²; Área do terreno: 36.949,04 m²
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$ 273.000 (2014 – R$ 291.460)

A avaliação dos imóveis CARJ e SEDE I, conforme laudo realizado para registro do valor justo dos imóveis para renda resultou no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 uma desvalorização total de R$ (34.460) (2014 valorização de R$ 3.510).

b) Métodos e estimativas para determinação do valor justo

As avaliações dos imóveis foram realizadas pela empresa Colliers International em dezembro de 2015 e levou em consideração o cenário atual, locado, aplicando-se o método comparativo direto de dados do mercado, através de um fluxo de caixa descontado considerando 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.

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 analisando-se o cenário atual, locado, através de Fluxo de Caixa Descontado.

Considerando 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.

O fluxo considera o contrato vigente até sua extinção, com a renovação considerando um período de vacância de três meses até o início do segundo contrato, com a saída do investimento no décimo ano. Durante o período de vacância, as seguintes despesas foram consideradas:

i) IPTU: R$ 2,50/m² (dois reais e cinquenta centavos) por mês
ii) Condomínio: R$ 15,00 (quinze reais)/m² por mês

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$ 2.197/mês

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 9,50% ao ano.

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3,00% 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 2,00% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, considerado a partir do início do horizonte de análise.

Considerou-se a remuneração de 1,00% sobre a receita mensal para a administração do imóvel.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 10,50% ao ano.

ii. Edifício Sede I

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se o cenário atual, parcialmente locado, através de Fluxo de Caixa Descontado.

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 2015

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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 (doze mil, oitocentos e trinta metros quadrados) 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.

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$ 770/mês

Ao término do contrato vigente com o Banco do Brasil, foi considerada a locação hipotética do imóvel a valor de mercado. Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

i) Área Locável Homogeneizada: 13.001,00m²;
ii) Valor de Locação de Mercado: R$ 770 /mês;
iii) Prazo do contrato: 10 anos
iv) Crescimento Real (acima da inflação) 0,25%

Para as demais lajes foi considerada a locação hipotética do imóvel a valor de mercado, conforme item Valor de Locação, em 3 (três) fases:

i) Área Locável Homogeneizada por fase: 5.966 m²;
ii) Valor de Locação de Mercado por fase: R$ 414 /mês;
iii) Prazo do contrato: 10 anos
iv) Início da 1ª fase: abril/16
v) Início da 2ª fase: junho/16
vi) Início da 3ª fase: setembro/16
vii) Crescimento Real (acima da inflação) 0,25%

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade. O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de terminal cap rate de 10,50% ao ano.

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel, após o termino do contrato, será correspondente ao valor de 1 aluguel.

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 3,00% do valor de venda residual.

Não foi considerado período de vacância.

A remuneração pela gestão do contrato de locação foi considerada de 1% do valor do aluguel.

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

O montante a ser provisionado varia de acordo com a tipologia do imóvel e suas condições de uso, considerou-se para este caso um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,00% ao ano, taxa de desconto que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação.

Na avaliação do imóvel Sede I para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o avaliador Colliers não considerou que o imóvel estava sendo desocupado e as bases do novo contrato de locação da fração que permaneceria locada ao Banco do Brasil.

Com isso o valor encontrado para o imóvel Sede I, que foi contabilizado em dezembro/2014, foi de R$ 267.000. Posteriormente, o Gestor passou a informação da desocupação do imóvel e as novas condições de locação da parte que permaneceu ocupada com o Banco de Brasil para o avaliador e com isso a Colliers atualizou o valor de mercado encontrado com base nessas novas informações, considerou uma vacância de 8 meses e com base nessas informações enviou uma carta de atualização do valor que passou a ser de R$ 219.000.

A Administração do Fundo, com base nessa carta de atualização, efetuou a contabilização do novo valor do imóvel em abril de 2015.

Na avaliação do imóvel Edifício Sede I com database 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, fará a contabilização do novo valor no primeiro semestre de 2016.

Desta forma, do ajuste ao valor justo da propriedade para investimento do imóvel Sede I registrado em 2015, R$ 48.000 negativos refere-se ao exercício de 2014 e R$ 32.000 positivos ao exercício de 2015.

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 2012	**3.174**
(+) Constituição de reserva estatutária no período	2.640
(-) Despesas de Manutenção e reparos de imóveis	(1.237)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	**4.577**
(+) Constituição de reserva estatutária no período	2.646
(-) Despesas de Manutenção e reparos de imóveis	(569)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	**6.654**
(+) Constituição de reserva estatutária no período	1.736
(-) Despesas de Manutenção e reparos de imóveis	(92)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	**8.298**

d) Movimentação contábil nos imóveis para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2012	**532.870**
(+) Ajuste a valor justo – Ed. Sede I	12.310
(+) Ajuste a valor justo – CARJ	9.770
Saldo em 31 de dezembro de 2013	**554.950**
(+) Ajuste a valor justo – Ed. Sede I	1.300
(+) Ajuste a valor justo – CARJ	2.210
Saldo em 31 de dezembro de 2014	**558.460**
(+) Ajuste a valor justo – Ed. Sede I	(16.000)
(+) Ajuste a valor justo – CARJ	(18.460)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	**524.000**

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, 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 subseqüente ao dos serviços prestados.

Os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestados pelo Banco do Brasil S.A., que recebe o equivalente a 2,87% ao mês sobre o total de receitas do Fundo, 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.

No exercício findo em 2015, a taxa de administração e o serviço de custódia, controladoria e escrituração de cotas totalizaram R$ 1.870 (2014: R$ 2.844) e representou 0,35% (2014: 0,50%) 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.

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 2015 a Administradora optou por aplicar os recursos não investidos em Empreendimentos Imobiliários em Títulos Públicos Federais através de operações compromissadas sendo que em 31/12/2015 o fundo possuía aplicação em LTN e NTN (2014 – LTN) com valor de R$ 684 e R$ 15.880 (2014 – R$ 10.740).

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 clausula 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, 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 clausula 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 2015 o laudo de avaliação do imóvel com data-base dezembro auferiu o valor de mercado dos imóveis CARJ e SEDE I em R$ 273.000 e R$ 251.000 (2014 - R$ 291.460) e (2014 - R$ 267.000) respectivamente, com uma desvalorização de aproximadamente R$ (18.460) e R$ (16.000) (2014 - R$ 2.210) e R$ (2014 - R$ 1.300) se comparado com os valores até então contabilizados na carteira do Fundo (Nota 5(b)).

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 BM&FBovespa, 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, 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.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 2015 e 2014, pode ser assim demonstrada:

	2015	**2014**
Recebimento de alugueis	35.902	55.344
Receitas financeiras, líquidas de imposto de renda na fonte	1.641	765
Despesas administrativas	(2.821)	(3.178)
Resultado pelo regime de caixa	**34.722**	**52.931**
Reserva estatutária	(1.736)	(2.646)
Rendimentos a distribuir no exercício	32.986	50.285
Rendimentos pagos no exercício	(29.584)	(46.655)
Rendimentos pagos do exercício anterior (i)	(5.001)	(3.395)
Rendimentos a pagar do próximo exercício (ii)	3.402	5.001

Na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 25 de maio de 2015 os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014 e a Administradora esclareceu que foi distribuído 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa durante o exercício de 2014 e 5% foram destinados à formação da reserva especial.

(i) O valor de R$ 635 (2014: R$ 410) 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$ 317 (2014: R$ 287) 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.

10 Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2015, totalizam 130.000 cotas, com valor patrimonial de R$ 4.091,857852 por cota, totalizando R$ 531.942 (2014 – 130.000 cotas com valor patrimonial de R$ 4.343,753138 por cota totalizando R$ 564.688).

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. O Fundo utilizou a reserva em gastos com elaboração de projeto para Retrofit no Edifício Sede I.

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 possuírem, 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.

Compete exclusivamente à Administradora propor á 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 2015 e 2014.

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 (%) (**)
31/12/2015	535.372	4.091,857852	(5,80)%	25,37%
31/12/2014	564.424	4.343,753138	1,00%	38,68%

(*) A rentabilidade percentual média da cota do Fundo é calculada considerando-se a variação do valor da cota em 31/12/2015 e 31/12/2014.

(**) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício é calculado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre o valor das cotas integralizadas.

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 BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Os preços médios da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês nos exercícios de 2015 e 2014 foram os seguintes:

Data	Preço médio	Data	Preço médio
30.01.2015	2.661,73	31.01.2014	2.926,69
27.02.2015	2.545,41	28.02.2014	2.818,57
31.03.2015	2.342,41	31.03.2014	2.804,59
30.04.2015	2.476,05	30.04.2014	2.823,46
29.05.2015	2.453,99	30.05.2014	2.870,52
30.06.2015	2.413,99	30.06.2014	3.049,62
31.07.2015	2.400,67	31.07.2014	3.313,91
31.08.2015	2.338,12	29.08.2014	3.115,82
30.09.2015	2.316,68	30.09.2014	3.205,82
30.10.2015	2.107,00	31.10.2014	3.083,87
30.11.2015	2.201,64	28.11.2014	3.008,21
30.12.2015	2.143,76	30.12.2014	2.545,49

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 2015, 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, no exercício de 2015:

- Processo nº 0032223-35.2014.4.01.3400 instaurado em 07/05/2014 – em trâmite perante a 13ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal. 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 (dez) anos (até dez/24) no valor inicial de R$ 2.157 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, e cem reais) mensais.
  A audiência de conciliação, designada em 28/03/2016 foi cancelada por conta de petição da Caixa de extinção do processo por perda do objeto, motivado pela assinatura do novo contrato de locação do CARJ em 06/10/2015. Por isso, determinou o juízo vista ao Banco do Brasil acerca do contrato firmado.
  O valor da causa corresponde a 12 vezes o valor proposto para a locação, assim, o Banco do Brasil indicou o valor de R$ 25.885. Não há depósitos nos autos nem pedido processual do Banco do Brasil S.A. nesse sentido.

18 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

Em 2015	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras	16.564	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	524.000
Em 2014	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras	10.740	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	558.460

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 5.

19 Receita de aluguel

i. Centro Administrativo do Andaraí CARJ

Em 31 de janeiro de 2005 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 10 de dezembro de 2004 com vigência de 10 anos. De acordo com o Quadro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel datado de 15 de fevereiro de 2013, o valor do aluguel do imóvel é de R$ 2.064, e será reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M.

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, o valor do aluguel mensal de janeiro a setembro foi de R$ 2.281, em outubro foi de R$ 2.178 e de novembro e dezembro foi de R$ 2.157 (2014 – janeiro a novembro – R$ 2.201 e dezembro R$ 2.281).

ii. Edifício Sede I

Em 31 de janeiro de 2005 o Fundo firmou com o Banco do Brasil S.A. o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" que determinou a locação parcial do Edifício Sede I a partir de 10 de dezembro de 2004 com vigência de 10 anos. De acordo com o "Quarto Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" firmado em 27 de fevereiro de 2013, o valor do aluguel mensal do imóvel é de R$ 2.252 e será reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M.

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$ 0,700 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 pela Administradora, sem a devida autorização da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

No exercício de 2015, o valor do aluguel mensal de janeiro de 2015 foi de R$ 1.177, e de fevereiro a novembro de 2015 foi de R$ 0,700 (2014 – janeiro a novembro – R$ 2.401 e dezembro R$ 2.489).

No exercício de 2015 a receita de aluguel de ambos os imóveis totalizou R$ 35.902 (2014 - R$ 55.344).

20 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 á cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

21 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2015, 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 2015 um montante de R$ 139 (2014 – R$ 243) relativo à taxa de administração a pagar a Administradora, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R$ 1.870 (2014 – R$ 2.844).

22 Outras informações

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 cobertura dos gastos com reformas no Edifício Sede I.

* * *

Marcos Roberto Vasconcelos
Diretor

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