
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

***(CNPJ nº 14.410.722/0001-29)
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

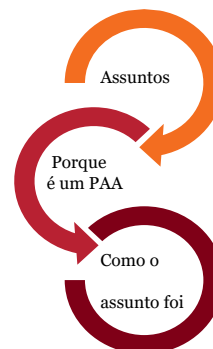
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do fundo de investimento BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (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.





BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.d e 5)

O Fundo possui investimentos, substancialmente, representados por propriedades para investimento registradas ao valor justo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento são obtidas com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foram consideradas área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração na do mensuração valor justo desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 Instrução CVM nº 516, 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 resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 políticas 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Wiliam Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 18:24 BRT


Wiliam Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.410.722/0001-29

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	30/06/2023	%PL	30/06/2022	%PL
CIRCULANTE	97.767	6,15	93.164	5,85
Disponibilidade	209	0,01	212	0,01
Banco do Brasil S.A.	209	0,01	209	0,01
Itaú Unibanco S.A.	-	-	4	0,00
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	59.766	3,76	69.781	4,38
Cotas de Fundos de investimento - ICVM 555	59.766	3,76	69.781	4,38
De natureza imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	7.256	0,46	7.917	0,50
Certificados de Recebíveis Imobiliários	7.256	0,46	7.917	0,50
Outras Rendas a Receber	30.536	1,92	15.254	0,96
Aluguéis	30.481	1,92	15.199	0,96
Demais valores a receber	55	0,00	55	0,00
NÃO CIRCULANTE	1.510.316	95,10	1.516.612	95,16
Propriedades para investimento	1.510.316	95,10	1.516.612	95,16
Imóveis para renda	1.510.316	95,10	1.516.612	95,16
TOTAL DO ATIVO	1.608.083	101,25	1.609.776	101,01
PASSIVO				
CIRCULANTE	19.898	1,25	16.107	1,01
Encargos a Pagar	19.898	1,25	16.107	1,01
Taxa de administração	349	0,02	298	0,02
Auditoria e custódia	113	0,01	76	0,00
Imposto e contribuições a recolher	68	0,00	186	0,01
Distribuição de rendimentos	15.247	0,96	14.965	0,94
Demais valores a pagar	4.120	0,26	583	0,04
TOTAL DO PASSIVO	19.898	1,25	16.107	1,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.588.185	100,00	1.593.669	100,00
Cotas integralizadas	1.591.969	100,24	1.591.969	99,89
Reserva de contingência	15.580	0,98	15.580	0,98
Lucros acumulados	16.892	1,06	6.212	0,39
Ajuste de imóveis a valor justo	(36.256)	(2,28)	(20.092)	(1,26)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.608.083	101,25	1.609.776	101,01

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.410.722/0001-29

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	30/06/2023	30/06/2022
Propriedades para Investimento	166.176	252.529
Ajuste ao valor justo	(16.164)	80.466
Receitas de Aluguéis	187.782	180.756
Avaliação e consultoria de imóveis	(3.376)	(5.943)
Despesa de condomínio	(24)	(48)
Despesas com obras	(2.042)	(2.702)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	1.312	519
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	167.488	253.048
Outros Ativos Financeiros	6.273	5.585
Rendas de aplicação em fundos de investimento	6.273	5.585
Outras Despesas	(5.402)	(8.375)
Despesa de taxa de administração	(3.822)	(4.127)
Despesas com auditoria e custódia	(353)	(90)
Despesas administrativas	(226)	(1)
Despesas tributárias	(237)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(57)	(43)
Despesa de cartório	(163)	(1)
Despesas de serviços advocatícios	(15)	-
Outras despesas	(528)	(4.113)
Lucro líquido do exercício	168.359	250.258
Quantidade de cotas	15.919.690	15.919.690
Resultado por cota (Em reais)	10,5755	15,7200

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.410.722/0001-29

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Ajuste de imóveis a valor justo	Lucros acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2021	1.591.969	15.580	(100.558)	24.028	1.531.019
Lucro líquido do exercício	-	-	-	250.258	250.258
Ajuste de imóveis a valor justo			80.466	(80.466)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-		(187.608)	(187.608)
Saldos em 30 de junho de 2022	1.591.969	15.580	(20.092)	6.212	1.593.669
Lucro líquido do exercício	-	-	-	168.359	168.359
Ajuste de imóveis a valor justo			(16.164)	16.164	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-		(173.843)	(173.843)
Saldos em 30 de junho de 2023	1.591.969	15.580	(36.256)	16.892	1.588.185

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 14.410.722/0001-29
 Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	172.500	184.075
Pagamento de auditoria e custódia	(316)	(126)
Pagamento de avaliação e consultoria de imóveis	(3.111)	(5.943)
Pagamento de cartório	(163)	(1)
Pagamento de despesa com condomínio	(24)	(48)
Pagamento de taxa de administração	(3.771)	(4.251)
Pagamento de taxa da CVM	(57)	(91)
Pagamento de tributos	(403)	(210)
Pagamento de advogados	(15)	-
Despesa com obras	(2.018)	(2.702)
Gastos com propriedades para investimento	(9.868)	(7.572)
Demais recebimentos e pagamentos	2.545	(303)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>155.299</u>	<u>162.828</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações e resgates de cotas de fundos de investimento	16.287	10.472
Aplicações e resgates de certificado de recebíveis imobiliários	1.972	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>18.259</u>	<u>10.472</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(173.561)	(173.298)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(173.561)</u>	<u>(173.298)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(3)</u>	<u>3</u>
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	212	209
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>209</u>	<u>212</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 30 de setembro de 2011 e iniciou suas operações em 23 de agosto de 2012, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam elas pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou qualquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código BBPO11.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação (“Ativos Alvo”) com vistas à obtenção de renda através da locação destes ao Banco do Brasil S.A., ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A. (“Locatários”), ou ativos de investimento, observados os termos e condições do regulamento do Fundo.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Alvo, poderá ser investido em ativos de renda fixa, tais como: Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH”), títulos públicos federais e operações compromissadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliário, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis

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 período do relatório.

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

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

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

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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.

c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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.

d) Propriedades para investimento

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

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

e) 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:

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado 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.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

f) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data-base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data baseado Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Ativos financeiros

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundos de Investimentos	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	984.408	59.766	1.302.927	69.781

Referem-se a cotas de fundo de investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 30 de junho de 2023 e 2022, os Certificados de Recebíveis Imobiliários estavam assim representados:

Emissor	Taxa % a.a.	Índice	Emissão	Qtde.	Vencimento	30/06/2023		30/06/2022	
						PU	Valor (2)	PU	Valor(2)
Gaia Securitizadora S/A (1)	3,20%	CDI	27/06/2014	5	20/05/2025	2.295	7.256	2.295	7.917

(1) Lastro: créditos imobiliários decorrentes de debênture emitida pela Reserva Raposo Empreendimentos S.A. (devedora), o que inclui o principal, assim como todas as garantias, penalidades, juros, e demais encargos contratuais e legais previstos na Debênture. Garantia: quando consideradas em conjunto a fiança e as garantias outorgadas no âmbito da escritura da debênture, quais sejam (i) a alienação fiduciária de ações da devedora; (ii) a alienação fiduciária da quotas da Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda.; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações da NS Empreendimentos Imobiliários; (iv) penhor de cotas do Reserva Raposo Fundo de Investimento em Participações FIP (FIP); (v) alienação fiduciária de cotas do FIP; (vi) a alienação fiduciária de imóvel; e (vii) fiança.

(2) Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a administração realizou um ajuste negativo nos certificados de recebíveis imobiliários. O ajuste foi constituído considerado as informações apresentadas no laudo do ativo a partir da marcação do equity apresentado e da projeção de seus fluxos de caixa resultante para o certificado de recebíveis imobiliários. Considerando-se que a taxa da dívida do certificado de recebíveis imobiliários da Gaia Securitizadora S.A. deveria ser menor devido sua estrutura (sênior) e optou-se por uma taxa de 12% para descontar o fluxo de pagamento das projeções apresentadas obtendo-se assim um ajuste de 37% sobre o valor do ativo. O ajuste em 30 de junho de 2023 é de R\$ 4.217 (R\$ 3.557 em 2022).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.972 referente a juros e amortização do certificado de recebível imobiliário.

5. Propriedades para investimento

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve aquisição ou venda de empreendimentos.

Descrição dos empreendimentos:

	Descrição	Município	30 de junho de 2023	30 de junho de 2022
1	Ag. Leblon (RJ)	Rio de Janeiro	27.860	27.780
2	Agência 7 de Setembro (PR) *	Toledo	8.695	8.778
3	Agência Afonso Pena (MG)	Uberlândia	16.296	16.214
4	Agência Afonso Pena (MS)	Campo Grande	22.155	22.300
5	Agência Alameda dos Jurupis (SP) **	São Paulo	35.359	34.745
6	Agência Araçatuba (SP)	Araçatuba	10.767	11.108
7	Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF) *	Brasília	24.009	24.715
8	Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)	Brasília	10.258	10.207
9	Agência Augusto Ribas (PR) *	Ponta Grossa	10.417	10.095
10	Agência Av. 13 de Maio (RJ) *	Rio de Janeiro	18.613	18.673
11	Agência Av. Duque de Caxias (PR)	Maringá	10.271	10.288
12	Agência Av. Governador Pedro Toledo (SP)	Campinas	18.241	18.497
13	Agência Av. Penha Franca (SP) **	São Paulo	9.676	9.692
14	Agência Av. Presidente Kennedy (RJ)	Duque de Caxias	14.445	14.313
15	Agência Av. Rio Branco (SP) **	São Paulo	15.758	16.062

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

	Descrição	Município	30 de junho de 2023	30 de junho de 2022
16	Agência Av. Santa Marina (SP) **	São Paulo	8.479	8.687
17	Agência Baroré (SP) **	São Paulo	7.490	7.589
18	Agência Bauru (SP)	Bauru	10.523	10.825
19	Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE) *	Fortaleza	19.104	19.464
20	Agência BB Manaus (AM)	Manaus	25.609	26.551
21	Agência Belém Centro (PA)	Belém	26.019	26.821
22	Agência Belo Horizonte (MG) * **	Belo Horizonte	40.859	41.221
23	Agência Bento Gonçalves (RS)*	Passo Fundo	9.291	9.256
24	Agência Bernardino de Campos (SP) **	São Paulo	13.393	13.346
25	Agência Besc Florianópolis (SC) **	Florianópolis	15.147	15.221
26	Agência Bom Pastor (SP) **	São Paulo	12.833	14.020
27	Agência Carijós (MG)	Belo Horizonte	12.158	13.165
28	Agência Caxias do Sul (RS)	Caxias do Sul	13.172	13.001
29	Agência Conde de Bonfim (RJ)	Rio de Janeiro	14.308	14.370
30	Agência Condomínio Rua Bahia (MG) *	Belo Horizonte	48.851	47.857
31	Agência Conjunto Nacional (DF) *	Brasília	21.980	21.203
32	Agência Conselheiro Carrão (SP) **	São Paulo	9.540	9.660
33	Agência CSL BSB PLAT - (DF)	Goiânia	29.642	30.664
34	Agência CSL Curitiba (PR) * **	Curitiba	44.582	44.654
35	Agência Dom Moraes (SP) **	São Paulo	12.160	11.972
36	Agência Dr. Costa Aguiar (SP)	Campinas	15.068	15.592
37	Agência Dr. Nelson da Vila (SP) **	São José Dos Campos	18.984	18.066
38	Agência Edifício Cacex (SP) *	São Paulo	35.252	38.635
39	Agência Edifício Sede III (DF)	Brasília	287.768	281.234
40	Agência Ernani Amaral (RJ) *	Niterói	19.467	19.349
41	Agência Florianópolis (SC)	Florianópolis	21.825	22.110
42	Agência General Valadão (SE) **	Aracaju	16.094	16.661
43	Agência Geremário Dantas (RJ)	Rio de Janeiro	7.908	7.951
44	Agência Jabaquara (SP) **	São Paulo	11.949	11.963
45	Agência Joaquim Nabuco (SP) **	São Paulo	11.946	12.051
46	Agência Juiz de Fora (MG)	Juiz de Fora	32.879	32.226
47	Agência Júlio Conceição (SP)	São Paulo	11.142	11.212
48	Agência Nossa Sra. Lapa (SP) *	São Paulo	16.926	17.149
49	Agência Paulo Eiró (SP) **	São Paulo	20.368	20.637
50	Agência Pinheiros (SP) **	São Paulo	15.228	15.170
51	Agência Praça 4 Jornadas (RJ) *	Campos dos Goytacazes RJ	28.734	29.192
52	Agência Praça Cardeal Arco Verde (SP) *	São Caetano do Sul	9.226	9.172
53	Agência Praça José Bonifácio (SP)	Piracicaba	12.871	13.121
54	Agência Rangel Pestana (SP) *	São Paulo	11.772	11.884
55	Agência Ribeirão Preto (SP) **	Ribeirão Preto	6.861	6.919
56	Agência Rua Voluntários (SP)	São José do Rio Preto	8.790	8.907
57	Agência São João Líbero (SP) * **	São Paulo	110.060	115.267
58	Agência Sorocaba (SP)	Sorocaba	12.175	12.590
59	Agência Super Felinto (MT)	Cuiabá	10.113	9.741
60	Agência Superintendência Rio Grande do Sul (RS)	Porto Alegre	18.443	17.791
61	Agência Tamoios (MG) *	Belo Horizonte	33.827	32.610
62	Agência Voluntários da Pátria (SP) **	São Paulo	12.935	12.670

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

	Descrição	Município	30 de junho de 2023	30 de junho de 2022
63	Agência XV de Novembro (SP)	Sorocaba	5.229	5.140
64	Agência Zona Sul (RJ)	Rio de Janeiro	38.516	38.588
	Total		1.510.316	1.516.612

*Imóveis onde não foi finalizado o processo de transferência da propriedade fiduciária.

**Dos 64 imóveis que o Fundo possui, 20 imóveis constam penhoras lançadas na matrícula devido a diferentes tipos de processos em face do Banco do Brasil S.A. O cancelamento ou substituição da penhora é responsabilidade do antigo proprietário, para que então seja averbado na matrícula.

Cumprir destacar que este é um Fundo que possui 64 imóveis localizados em 33 diferentes cidades e que a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas. Consoante a situação indicada, quando da Oferta Pública Secundária das Cotas do Fundo, fez-se constar no Prospecto a existência de um risco relacionado à transferência da propriedade fiduciária dos imóveis, justamente por identificarmos que se trataria de um processo extenso. Em todos os 64 imóveis, a BV Asset já realizou a prenotação da respectiva Escritura Pública de Conferência de Bens, sendo que o processo do devido registro nas respectivas matrículas foi concluído em 46 imóveis.

5.1 Detalhamento dos empreendimentos:

Imóvel 01:	Agência Leblon (RJ)
Endereço:	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A - Leblon (RJ)
Área Terreno:	298,73 m ²
Área Construída:	1.373,42 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 02:	Agência Toledo (PR)
Endereço:	Rua Sete de Setembro, 1209 - Toledo (PR)
Área Terreno:	2.000,00 m ²
Área Construída:	4.696,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 03:	Agência Uberlândia (MG)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 745 - Uberlândia (MG)
Área Terreno:	1.294,00 m ²
Área Construída:	6.241,00 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 04:	Agência Afonso Pena (MS)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 2202 - Campo Grande (MS)
Área Terreno:	1.670,00 m ²
Área Construída:	8.103,28 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 05:	Agência Moema - São Paulo (SP)
Endereço:	Alameda dos Jurupis, 1.156 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	2.406,00 m ²
Área Construída:	2.353,66 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 06:	Agência Araçatuba - São Paulo (SP)
Endereço:	Praça Rui Barbosa, 322 - Araçatuba (SP)
Área Terreno:	844,00 m ²
Área Construída:	6.070,59 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Imóvel 07:	Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)
Endereço:	SEPN Quadra 504 - Bloco B - Edifício Virgo - BSB (DF)
Área Terreno:	1.585,08 m ²
Área Construída:	4.593,67 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 08:	Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)
Endereço:	Av. W3 - Quadra 7 (507) - Lotes 7, 8 e 9 Brasília (DF)
Área Terreno:	664,80 m ²
Área Construída:	1.757,82 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 09:	Agência Ponta Grossa (PR)
Endereço:	Rua Augusto Ribas, nº 555 - Ponta Grossa (PR)
Área Terreno:	2.176,00 m ²
Área Construída:	7.562,77 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 10:	Agência Cinelândia (RJ)
Endereço:	Av. 13 de maio, nº 13 - Centro - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno:	635,00 m ²
Área Construída:	1.834,10 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 11:	Agência Maringá (PR)
Endereço:	Av. Duque de Caxias, 448 - Maringá (PR)
Área Terreno:	1.080,00 m ²
Área Construída:	7.623,37 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 12:	Agência Bonfim - Campinas (SP)
Endereço:	Av. Governador Pedro de Toledo, 1.099 - Campinas (SP)
Área Terreno:	3.880,00 m ²
Área Construída:	8.170,67 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 13:	Agência Penha Franca - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Penha de Franca, 549 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.025,00 m ²
Área Construída:	2.312,10 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 14:	Agência Duque de Caxias (RJ)
Endereço:	Av Presidente Kennedy, 1.461 - Centro - D. de Caxias (RJ)
Área Terreno:	1.476,00 m ²
Área Construída:	3.535,61 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 15:	Agência Campos Elíseos - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Rio Branco, 1.437 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.094,33 m ²
Área Construída:	5.991,07 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 16:	Agência Freguesia do ó - São Paulo (SP)
Endereço:	AV. Santa Marina, 2.618 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	900,00 m ²
Área Construída:	2.259,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 17:	Agência Casa Verde - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Baroré, 284 - São Paulo (SP)

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Área Terreno:	2.320,00 m ²
Área Construída:	2.268,37 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 18:	Agência Bauru - São Paulo (SP)
Endereço:	Praça Rui Barbosa, 1-55 - Bauru - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.398,00 m ²
Área Construída:	4.085,67 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 19:	Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE)
Endereço:	Avenida Santos Dumont, 2889 - Aldeota - Fortaleza (CE)
Área Terreno:	1.700,00 m ²
Área Construída:	5.476,78 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 20:	Agência BB Manaus (AM)
Endereço:	Rua Guilherme Moreira, nº 315 - Manaus (AM)
Área Terreno:	1.251,00 m ²
Área Construída:	9.269,63 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 21:	Agência Belém Centro (PA)
Endereço:	Av. Presidente Vargas, 248 - Centro - Belém (PA)
Área Terreno:	1.483,00 m ²
Área Construída:	10.514,51 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 22:	Agência Belo Horizonte (MG)
Endereço:	Rua Rio de Janeiro, 750 - Centro - Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	2.012,00 m ²
Área Construída:	18.909,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 23:	Agência Bento Gonçalves - Passo Fundo (RS)
Endereço:	Rua Bento Gonçalves, 516 - Esq. Av. Brasil - Passo Fundo (RS)
Área Terreno:	506,00 m ²
Área Construída:	4.526,26 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 24:	Agência Paraíso - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Bernardino de Campos, 250 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	840,00 m ²
Área Construída:	1.447,47 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 25:	Agência BESC Florianópolis (SC)
Endereço:	Praça XV de Novembro, 329 - Florianópolis (SC)
Área Terreno:	353,00 m ²
Área Construída:	3.663,99 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 26:	Agência Ipiranga - Bom Pastor - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Bom Pastor, 153/169 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.750,22 m ²
Área Construída:	7.007,05 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 27:	Agência Carijós (MG)
Endereço:	Rua Espírito Santo, 571 - Centro - Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	855,00 m ²
Área Construída:	5.407,00 m ²

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Características:	Imóvel vago
Imóvel 28:	Agência Caxias Sul - Caxias Sul (RS)
Endereço:	Rua Marquês do Herval, 1.354 - Caxias do Sul (RJ)
Área Terreno:	1.046,00 m ²
Área Construída:	5.778,75 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 29:	Agência Conde de Bonfim - Tijuca (RJ)
Endereço:	Rua Conde de Bonfim, 369 - A - Tijuca - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno:	156,00 m ²
Área Construída:	1.291,87 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 30:	CSL Belo Horizonte (MG)
Endereço:	Rua da Bahia, 2.500 - Bairro Lourdes - B. Horizonte (MG)
Área Terreno:	2.400,00 m ²
Área Construída:	14.176,09 m ²
Características:	Prédio comercial de serviços logísticos
Imóvel 31:	Agência Conjunto Nacional (DF)
Endereço:	SDN - Conjunto A - Loja C03 - Brasília (DF)
Área Terreno:	170,62 m ²
Área Construída:	1.609,08 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 32:	Agência Vila Carrão - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Conselheiro Carrão, 2.411 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.173,00 m ²
Área Construída:	2.538,15 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 33:	CSL - Brasília (DF)
Endereço:	Av Goiás, Qd 14 - Lotes 91/93/95/102/104/106 - Goiânia (GO)
Área Terreno:	3.491,95 m ²
Área Construída:	11.133,35 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 34:	CSL Curitiba (PR)
Endereço:	Praça Tiradentes, 410 - Curitiba (PR)
Área Terreno:	2.140,00 m ²
Área Construída:	14.619,73 m ²
Características:	Prédio comercial de serviços logísticos
Imóvel 35:	Agência Ana Rosa - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Domingos de Moraes, 438 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.123,00 m ²
Área Construída:	1.688,50 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 36:	Agência Campinas - Campinas (SP)
Endereço:	Rua Dr. Costa Aguiar, 626 - Campinas - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.252,00 m ²
Área Construída:	5.981,84 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 37:	Agência São José dos Campos (SP)
Endereço:	Rua Dr. Nelson D'Ávila, 149 - São José dos Campos (SP)
Área Terreno:	2.587,89 m ²
Área Construída:	6.501,15 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Imóvel 38:	Edifício CACEX - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua São Bento, 483 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	794,00 m ²
Área Construída:	8.367,60 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 39:	Agência Edifício Sede III (DF)
Endereço:	SBS - Setor Bancário Sul - Qd 1 - Bl G - Lote 32 - BSB (DF)
Área Terreno:	1.275,00 m ²
Área Construída:	46.054,40 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 40:	Agência Niterói - Centro (RJ)
Endereço:	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347 - Centro - Niterói (RJ)
Área Terreno:	553,73 m ²
Área Construída:	4.431,34 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 41:	Agência Florianópolis (SC)
Endereço:	Praça XV de Novembro, 321 - Florianópolis (SC)
Área Terreno:	872,00 m ²
Área Construída:	6.788,73 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 42:	Agência General Valadão - Aracaju (SE)
Endereço:	Praça General Valadão, 377 - Aracaju (SE)
Área Terreno:	1.110,10 m ²
Área Construída:	6.077,92 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 43:	Agência Jacarepaguá (RJ)
Endereço:	Av. Geremário Dantas, 78 - Tanque - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno:	1.243,00 m ²
Área Construída:	1.300,96 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 44:	Agência Praça da Árvore - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Jabaquara, 424 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	768,00 m ²
Área Construída:	2.506,37 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 45:	Agência Brooklin Paulista - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Joaquim Nabuco, 246 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Área Construída:	1.843,34 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 46:	Agência Juiz de Fora (MG)
Endereço:	Rua Halfeld, 770 - Juiz de Fora (MG)
Área Terreno:	2.015,00 m ²
Área Construída:	6.587,20 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 47:	Agência Bairro Bom Retiro - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Júlio Conceição, 438 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.067,00 m ²
Área Construída:	2.962,72 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 48:	Agência Nossa Senhora da Lapa - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Nossa Senhora da Lapa, 281 - São Paulo (SP)

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Área Terreno:	956,00 m ²
Área Construída:	3.878,31 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 49:	Agência Santo Amaro Paulista - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Paulo Eiró, 471 - Santo Amaro Paulista (SP)
Área Terreno:	684,00 m ²
Área Construída:	4.879,82 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 50:	Agência Pinheiros - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua dos Pinheiros, 1.492 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	560,77 m ²
Área Construída:	2.375,04 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 51:	Agência Campos dos Goytacazes (RJ)
Endereço:	Praça das Quatro Jornadas, 11 - Campos dos Goytacazes (RJ)
Área Terreno:	863,00 m ²
Área Construída:	7.322,74 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 52:	Agência São Caetano do Sul (SP)
Endereço:	Praça Cardeal Arcoverde, 52 - São Caetano do Sul (SP)
Área Terreno:	633,00 m ²
Área Construída:	3.733,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 53:	PSO Piracicaba - Piracicaba (SP)
Endereço:	Praça José Bonifácio, 945 - Piracicaba (SP)
Área Terreno:	787,00 m ²
Área Construída:	5.122,37 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 54:	Agência Brás - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Rangel Pestana, 2.128 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	841,00 m ²
Área Construída:	4.247,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 55:	Agência Ribeirão Preto - Ribeirão Preto (SP)
Endereço:	Rua Duque de Caxias, 725 - Ribeirão Preto (SP)
Área Terreno:	936,00 m ²
Área Construída:	3.642,79 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 56:	Agência São José Rio Preto (SP)
Endereço:	Rua Voluntários de São Paulo, 2.975 - São José do Rio Preto (SP)
Área Terreno:	741,00 m ²
Área Construída:	3.042,94 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 57:	Agência S. João - Líbero - São Bento (SP)
Endereço:	Av. São João, 32 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.438,00 m ²
Área Construída:	29.550,10 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 58:	Agência Centro - Sorocaba (SP)
Endereço:	Rua XV de Novembro, 191 - Sorocaba - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.454,00 m ²
Área Construída:	6.614,50 m ²

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 59:	Superintendência de Varejo e Governo (MT)
Endereço:	Rua Felinto Muller, 2.104 - Cuiabá (MT)
Área Terreno:	9.630,00 m ²
Área Construída:	371,71m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 60:	Superintendência de Varejo e Governo (RS)
Endereço:	Rua Honório Silveira Dias, 1.830 - Porto Alegre (RS)
Área Terreno:	3.917,00 m ²
Área Construída:	4.280,00 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 61:	Agência Tamoios (MG)
Endereço:	Rua dos Tamoios, 731 - Centro - Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	2.077,00 m ²
Área Construída:	14.829,70 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 62:	Agência Santana - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Voluntários da Pátria, 1.769 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.258,00 m ²
Área Construída:	2.061,96 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 63:	Agência Catedral - Sorocaba (SP)
Endereço:	Rua XV de Novembro, 63 - Sorocaba - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.214,00 m ²
Área Construída:	2.089,12 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 64:	Agência Zona Sul - Copacabana (RJ)
Endereço:	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 594 - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno:	800,00 m ²
Área Construída:	2.062,03 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento

Método de determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2023 e 2022, os valores justos dos imóveis estavam suportados por laudos de avaliação, elaborados pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda, que é uma empresa nacional, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, os laudos produzidos pelos especialistas foram elaborados de acordo com os Padrões da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Para avaliação dos imóveis, utilizou-se o fluxo de caixa descontado, que considerou as receitas e despesas esperadas. A data-base do laudo foi 30 de junho de 2023 e foi informado grau de fundamentação II, segundo a NBR 14.653. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Valor para locação: metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução de aluguel (IPCA). Aplicação de um deflator que ajusta a perda pela inflação em função do reajuste não ser feito em periodicidade inferior a 12 meses (2022 - idem).

Inflação: 4,1% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos, mantendo-se constante até o final da projeção (2022–9,8% a.a. tendendo a 3,5% a.a em cinco anos).

Níveis de vacância ou inadimplência: considerados apenas entre o término dos contratos (dezembro de 2023 e dezembro de 2030), através de uma provisão, variando de 5,0% a.a. a 7,0% a.a. (2022 - 5% a.a. a 7% a.a.). Taxa de desconto: equivalente a 8,47% ao ano. (2022 – 8,47%).

Despesas recorrentes: vacância ou inadimplência, conforme item acima e adicionalmente foram provisionadas despesas mensalmente referentes à gestão e comercialização de contratos de locação. (2022 - Idem).

A Administradora aprovou em Reunião do Comitê Interno do Fundo os laudos de avaliação de forma a refletir os valores justos das propriedades para investimento em 30 de junho de 2023 e 30 de junho de 2022.

Movimentação das Propriedades para Investimento

	Saldo contábil
Posição em 30 de junho de 2021	1.428.574
Ajuste a valor justo	80.466
Gastos com propriedade para investimento	7.572
Posição em 30 de junho de 2022	1.516.612
Ajuste a valor justo	(16.164)
Gastos com propriedade para investimento	9.868
Posição em 30 de junho de 2023	1.510.316

Demais informações dos empreendimentos

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram realizadas despesas com obras no montante de R\$ 2.042 (2022 - R\$ 2.702), que referem-se a 26 imóveis.

As propriedades para investimento, relacionadas acima, encontram-se seguradas para prédio e conteúdo, pela Tokio Marine Seguradora, que renovou a apólice, com valor em risco contratado cobrindo riscos diversos (incêndio, aluguel de imóveis, danos elétricos, despesas de contenção de sinistros e outros) no total de R\$ 1.844.520 (2022 - R\$ 1.676.479) (risco máximo coberto).

6. Receita com aluguéis

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

As unidades de locações das propriedades para investimentos são agências, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 187.782 (2022 – R\$ 180.756), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita com aluguéis”. Todos os contratos de locação possuem como locatário o Banco do Brasil S.A. e possuem prazo de duração de 120 (cento e vinte meses).

No exercício findo em 30 de junho de 2023, 62 imóveis estão locados integralmente, 1 locado parcialmente e 1 está vago. No exercício findo de 30 de junho de 2022 todos os imóveis estavam locados e sem inadimplência de aluguel.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo possui aluguéis a receber em R\$ 30.481 (2022 – R\$ 15.199).

7. Demonstrativo do valor justo

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

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	59.766	-	59.766
Certificado de recebível imobiliários	-	7.256	-	7.256
Propriedades para investimento	-	-	1.510.316	1.510.316
Total do ativo	-	67.022	1.510.316	1.577.338

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	69.781	-	69.781
Certificado de recebível imobiliários	-	7.917	-	7.917
Propriedades para investimento	-	-	1.516.612	1.516.612
Total do ativo	-	77.698	1.516.612	1.664.091

8. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

8.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

8.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Não há qualquer garantia do Administrador 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.

8.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

8.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

8.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

8.6. Não existe garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

8.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

8.8. Risco de potencial conflito de interesses. Tendo em vista que a Instituição Administradora e o Locatário são entidades que possuem relevante vinculação societária, tal situação poderá acarretar hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações bastante específicas, tais como, mas não se limitando, (i) nos assuntos que envolverem os Contratos de Locação Atípica, sem que haja previsão específica no referido contrato com relação ao assunto em discussão e que, eventualmente, exista alguma margem de interpretação subjetiva por parte da Instituição Administradora, dentro dos limites que estiverem previstos no Regulamento do Fundo; (ii) quando do encerramento da vigência do Contrato de Locação Atípica, caso não tenha sido formalizada a nova locação, o contrato atual passaria a ter vigência por prazo indeterminado, excetuando-se as cláusulas de atipicidade e poderia ser rescindido a qualquer momento, o que demandaria uma ação da Instituição Administradora na defesa dos interesses do Fundo, ainda que não haja tempo suficiente para convocação e instalação da assembleia geral de cotistas; (iii) na renovação do Contrato de Locação Atípica, ao serem definidos os novos valores de locação a partir de negociação entre a Instituição Administradora e o Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; (iv) na hipótese de alienação do(s) ativo(s) do Fundo por meio de negociação do(s) valor(es) de venda ao Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; ou ainda; (v) na aprovação para a realização das Benfeitorias Necessárias dos Ativos Alvo do Fundo poderá ocorrer distorções dos valores. Estas situações, caso concretizadas podem acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

8.9. Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. A Instituição Administradora e o Locatário possuem uma vinculação societária relevante. Adicionalmente, o Fundo adquiriu os Ativos Alvo do Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao Locatário, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo foi acordado entre a Instituição Administradora e o Locatário e não está sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação de 120 (cento e vinte) meses, não é possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

8.10. Risco de distorções nos valores de aquisição dos Ativos Alvo. O Fundo possui em seu portfólio Ativos Alvo que foram adquiridos do Locatário, mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pela Instituição Administradora com base nos laudos de avaliação. Ocorre que a Instituição Administradora possui vinculação societária com o Locatário, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

8.11. Risco de potencial conflito de interesses entre o escriturador das Cotas, o ofertante e o Locatário. O Locatário, o Ofertante (conforme aplicável) e o Escriturador são a mesma pessoa jurídica, ou seja, o Banco do Brasil S.A. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica pode, em determinados casos, colocar o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do Fundo ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

8.12. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

8.13. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

8.14. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

8.15. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

8.16. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

8.17. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

8.18. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

8.19. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

8.20. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

8.21. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos Locatários, das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel ou pela sua nova locação, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Alvo que integram o patrimônio do Fundo.

8.22. Risco de amortização extraordinária. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

8.23. Risco Imobiliário. É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

8.24. Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Alvo descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Banco do Brasil, na condição de Locatário dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (vi) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação que afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.

8.25. Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores

ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

8.26. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
30/06/2023	1.607.015	99,7623	15.919.690	10,48%
30/06/2022	1.520.444	100,1068	15.919.690	16,46%

(*) Rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

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

10. Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	168.359	250.258
Ajuste ao valor justo	16.164	(80.466)
Variação na realização com CRI	(1.312)	(519)
Resultado com cotas de fundos de investimento	(6.273)	(5.594)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	176.938	163.679
Rendimentos destinados no exercício	173.843	187.608
Rendimentos (a distribuir)	(15.247)	(14.965)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	14.965	17.230
Total dos Rendimentos pagos no exercício	173.561	189.873
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,25%	114,62%

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 foram de R\$ 173.843 e R\$ 187.608, respectivamente.

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício findo em	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30/06/2023	173.843	15.919.690	10,92
30/06/2022	187.608	15.919.690	11,78

11. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2023 está composto por 15.919.690 cotas (15.919.690 cotas em 2022), com valor unitário de R\$ 99,76 (2022 – R\$ 100,11), totalizando R\$ 1.588.185 (2022 – R\$ 1.593.669), todas já integralizadas.

b) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após a obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

d) Reserva de Contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme previsto em seu regulamento, o Administrador constituiu no Fundo uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 2% dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 30 de junho de 2023 e 2022 a Reserva de Contingência totaliza R\$ 15.580.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

e) Ajuste a valor justo

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste é apropriado ao lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

12. Negociação de Cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 sob o código BBPO11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022:

BBPO11 (Valores expressos em reais)	2023	2022
Julho	80,25	115,39
Agosto	89,70	115,25
Setembro	91,90	97,76
Outubro	93,54	89,92
Novembro	90,10	87,60
Dezembro	85,50	94,72
Janeiro	86,80	94,10
Fevereiro	83,12	90,69
Março	84,72	89,40
Abril	84,45	85,80
Maior	92,76	83,86
Junho	98,96	80,25

13. Remuneração da administração

A Administradora é remunerada com taxa de administração de 0,277% calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (“índice”); ou (ii) caso as cotas do fundo deixem de integrar o índice, sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis.

A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a taxa de administração totalizou R\$ 3.822 (2022 – R\$ 4.127).

14. Serviços de gestão, custódia, tesouraria

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

15. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas e encargos do Fundo	2023		2022	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Avaliação e consultoria de imóveis	3.376	0,21%	5.943	0,39%
Despesas condominiais	24	0,00%	48	0,00%
Despesas com obras	2.042	0,13%	2.702	0,18%
Outras despesas	5.402	0,34%	8.375	0,28%
Taxa de administração	3.822	0,24%	4.127	0,27%
Despesas com auditoria e custódia	353	0,02%	90	0,01%
Despesas administrativas	226	0,01%	1	0,00%
Despesas tributárias	237	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	43	0,00%
Despesa de cartório	163	0,01%	1	0,00%
Despesas de serviços advocatícios	15	0,00%	-	0,00%
Outras despesas	528	0,03%	4.113	0,27%

16. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 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.

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, 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%.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, somente contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18. Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

19. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

20. Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía saldos de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$ 209 (2022 - R\$212), junto ao Banco Votorantim S.A, e taxa de administração a pagar, no montante de R\$349 (2022 – R\$298), junto ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, foram pagos ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas Explicativas nos 12 e 13, respectivamente.

21. Alterações Estatutárias

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

22. Instrumentos financeiros de derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

23. Outras Informações

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários “CVM” a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova Resolução entrará em

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

vigor a partir de abril de 2023 e revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555, que estava em vigor desde 2015.

No dia 28 de março de 2023 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários “CVM” a Resolução CVM nº 181 que dispõe, dentre outras alterações, o início de vigência da Resolução CVM nº 175 para 2 de outubro de 2023.

A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações que deverão ser feitas para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

24. Eventos subsequentes

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 31 de agosto 2023, foram aprovadas, dentre outras, as seguintes deliberações:

(i) A transferência da administração fiduciária do Fundo para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., permanecendo a atual Administradora como Gestora do Fundo. A transferência da administração não ensejará alterações das taxas atualmente vigentes;

(ii) A transferência da custódia, controladoria, tesouraria dos ativos do Fundo e a escrituração das cotas do Fundo para o Banco Bradesco S.A.;

(iii) Alteração da denominação atual do Fundo para “Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário”.

As alterações entram em vigor na abertura do dia 02 de outubro de 2023.

* * *

Marcos Charcon Dainesi
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4

Certificate Of Completion

Envelope Id: 289810B2040F4C2B9298456A440E5A08	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Combinado_BBPROGRESSIVOIIFII23.JUN.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 37	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Alexandra de Sousa Lyrio
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	alexandra.lyrio@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.80


Record Tracking

Status: Original 28 September 2023 18:19	Holder: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 28 September 2023 18:24	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe
 wilian.shigueaki@pwc.com
 PwC
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 426B6DD8DFAE45F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 134.238.158.15

Timestamp

Sent: 28 September 2023 | 18:19
 Viewed: 28 September 2023 | 18:21
 Signed: 28 September 2023 | 18:24

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

Certified Delivery Events **Status** **Timestamp**

Carbon Copy Events **Status** **Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 28 September 2023 18:24 Viewed: 28 September 2023 18:24 Signed: 28 September 2023 18:24
---	---------------	---

Witness Events **Signature** **Timestamp**

Notary Events **Signature** **Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023 18:19
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023 18:21
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023 18:24
Completed	Security Checked	28 September 2023 18:24

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------