

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II

CNPJ (08.098.114/0001-28)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II em 31 de dezembro de 2017, 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 Imobiliários.

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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que indica que o Fundo apresenta excesso de passivo circulante sobre ativo circulante, no montante de R\$ 43.904 mil em 31 de dezembro de 2017. Conforme apresentado na Nota 1, essa condição indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo, que está diretamente relacionada à capacidade de aporte de recursos por parte de seu cotista exclusivo para fazer frente às suas obrigações. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis um principal assunto de auditoria das demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa 8.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela administração do Fundo na nota explicativa anteriormente mencionada;
- análise de uma amostra de contratos, para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela administração do Fundo na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com

a avaliação da Administradora, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas dos contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise da matrícula para teste amostral de existência e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela administração do Fundo na nota explicativa 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquele 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 da 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 às 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

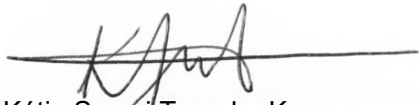
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos 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, 19 de março de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kátia', is written over a horizontal line.

Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC-1SP272354/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2017	2016
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.004	2.741
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	4.310	5.041
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(69)	(69)
Adiantamentos a fornecedores		-	196
Valores a receber - venda de imóveis	20.2	9.454	-
Outros valores a receber		172	181
Outros créditos		12	28
		15.883	8.118
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados		177.380	182.859
Obras em andamento		17	2.022
Ajuste de avaliação ao valor justo		412.933	379.413
	7	590.330	564.294
Total do ativo		606.213	572.412
Passivo e Patrimônio líquido			
	Nota	2017	2016
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	10.950	8.641
Provisões e contas a pagar	20.3	175	5.997
Obrigações por captação de recursos	10	48.662	49.020
		59.787	63.658
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por captação de recursos	10	236.360	257.097
		236.360	257.097
Total do passivo		296.147	320.755
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		406.284	406.284
Cotas de investimento a integralizar		(440.862)	(440.862)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		412.933	379.413
Prejuízos acumulados		(68.289)	(93.178)
Total do patrimônio líquido	12	310.066	251.657
Total do passivo e patrimônio líquido		606.213	572.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2017	2016
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	53.507	62.279
Receitas de estacionamento	8	499	407
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	9
Receitas de multas rescisórias		91	83
Descontos concedidos	14	(74)	(6.030)
Constituição / reversão de provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	-	(44)
		54.023	56.704
Custo de propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7	16.819	41.292
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7	(7.734)	(15.468)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7	(2.227)	(1.680)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	50.016	43.505
		56.874	67.649
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	14	(28.916)	(31.863)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	14	(5.455)	(15.180)
		(34.371)	(47.043)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	13	(33)	-
Despesas de comissões	14	(1.074)	(2.408)
Despesas de condomínio	14	(31)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(22)	-
		(1.160)	(2.408)
Resultado líquido de propriedades para investimento			
		75.366	74.902
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		318	206
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(87)	(10)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-	446
		231	642
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	9 e 14	(33)	(48)
Despesa da avaliação	14	(125)	(209)
Despesa legais	14	(249)	-
Taxa de administração - Fundo	9 e 14	(565)	(514)
Outras receitas (despesas) operacionais	14 e 20.4	4.172	(204)
		3.200	(975)
Lucro líquido do exercício			
		78.797	74.569
Quantidade de cotas integralizadas			
		3.568.083	3.568.083
Lucro líquido por cota integralizada - R\$			
		22,08	20,90
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$			
		86,90	70,53

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Cotas a integralizar	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	12	406.284	(471.876)	366.126	(89.858)	210.676
Cotas de investimentos integralizadas		-	31.014	-	-	31.014
Lucro líquido do exercício		-	-	-	74.569	74.569
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	43.505	(43.505)	-
Reversão do ajuste a valor justo de imóveis vendidos	7	-	-	(30.218)	1.680	(28.538)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(36.064)	(36.064)
Em 31 de dezembro de 2016	12	406.284	(440.862)	379.413	(93.178)	251.657
Lucro líquido do exercício		-	-	-	78.797	78.797
Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento	7	-	-	50.016	(50.016)	-
Reversão do ajuste a valor justo de imóveis vendidos	7	-	-	(16.496)	2.227	(14.269)
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(6.119)	(6.119)
Em 31 de dezembro de 2017	12	406.284	(440.862)	412.933	(68.289)	310.066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	49.014	61.514
Recebimento de receitas de estacionamento	499	407
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	-	9
Recebimento de receitas de multas rescisórias	91	83
Pagamento de despesa de avaliação	(167)	(209)
Pagamento de despesas de consultoria	(33)	(48)
Pagamento de despesas de comissões	(1.074)	(2.408)
Pagamento de despesas legais	(259)	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(563)	(513)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(35)	(41)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(618)	(82)
Reembolso de despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	4.322	-
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(69)	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	51.108	58.675
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	1.055	(1.212)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(250)	(260)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	-	(351)
Venda de imóveis para renda	7.363	41.292
Caixa líquido das atividades de investimento	8.168	39.469
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	31.014
Pagamento de custos de reestruturação de captação	-	(4.325)
Pagamento de despesas de juros e atualização monetária por obrigações de captação de recursos	(29.372)	(32.592)
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(26.094)	(62.370)
Rendimentos distribuídos	(3.810)	(29.872)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(59.276)	(98.145)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	78.797	74.569
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(50.016)	(43.505)
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	3.192	6.675
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	44
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(7.273)	(19.531)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	26.408	40.423
Caixa líquido das atividades operacionais	51.108	58.675

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 09 de junho de 2006, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de junho de 2006 e o início de suas atividades em 09 de junho de 2006.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento de tais unidades comerciais, além da cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento de tais imóveis.

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo apresenta capital circulante negativo no montante de R\$ 43.904 (2016 - R\$ 55.540) e considerando que o mesmo efetua pagamento de rendimentos conforme o art. 10, p.u., da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, há uma dependência de aportes de seu cotista exclusivo para honrar com seus compromissos financeiros. Em 31 de março de 2015, o cotista exclusivo subscreveu 5.000 cotas ao valor de R\$ 100,00, perfazendo o valor total de R\$ 500.000, deste montante, até 31 de dezembro de 2017, o cotista integralizou R\$ 59.138 (2016 - R\$ 59.138). Caso o Fundo necessite de recursos para o pagamento das suas despesas diárias, o administrador realizará as chamadas para integralização, nos termos do Compromisso de Integralização.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 15 de março de 2018.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o 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.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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 o período de divulgação 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 após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Contas a receber: essa categoria inclui as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de fluxos de caixa futuros de recebíveis imobiliários e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo 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").

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

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 período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, 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 de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF

	2017	2016
	2.004	2.741
	2.004	2.741

- (a) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2017	2016
A vencer	4.241	4.972
Vencidos de 121 a 180 dias	-	19
Vencidos de 181 a 360 dias	69	50
	4.310	5.041

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2017	2016
Vencidos de 121 a 180 dias	-	(19)
Vencidos de 181 a 360 dias	-	(50)
Vencidos acima de 360 dias	(69)	-
	(69)	(69)

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

Saldo no início do exercício	(69)	(25)
Constituição da provisão	-	(59)
Reversão da provisão	-	15
Saldo ao final do exercício	(69)	(69)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Propriedades para investimento

Descrição dos empreendimentos	Valor justo de 2017	Valor justo de 2016
1 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping ABC), localizado na Avenida Pereira Barreto, 42, Jardim Bela Vista, Município de Santo André, Estado de São Paulo. O empreendimento possui uma fração ideal de 4,1775% do total do terreno e uma área construída de 2.113,25 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 14º tabelião de notas da Comarca de São Paulo.	9.640	8.216
2 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Pátio Belém), localizado na Travessa Padre Eutíquio, 1.078, bairro Batista Campos, Município de Belém, Estado do Pará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.978,58 m ² do terreno com 8.772,52 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.364,47 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém / PA.	20.720	20.739
3 Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua dos Goitacazes, 182, bairro central, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento está situado em um terreno de 1.200,00 m ² com 5.931,94 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.	26.710	25.408
4 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja número 2.140 situada no piso L2 do Shopping Del Rey), localizado na Avenida Presidente Carlos Luz, 3.001, esquina com rodovia BR-262, Município Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,046400% do terreno com 3.355,08 m ² de área construída total.	14.830	12.651
5 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja situada no Minas Shopping), localizado na Avenida Cristiano Machado, 4.000, bairro União, Município Belo Horizonte, Estado MG. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 7.599,61 m ² do terreno com 4.701,43 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.204,50 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 4º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.	15.850	13.846
6 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Pátio Brasil Shopping Center), localizado na Via W3/SUL no Bloco A da Quadra 07 do SC/SUL, Cidade Satélite Brasília, Distrito Federal. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,04901 do terreno com 4.633,35 m ² de área construída total e uma área privativa de 2.962,32 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.	15.030	13.870
7 Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas, Estado de São Paulo. O empreendimento está situado um terreno de 767,74 m ² com 4.569,80 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	19.670	18.449
8 Corresponde ao imóvel denominado "Call Center", localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84, Centro, Município e Estado de São Paulo. O empreendimento possui 1.448,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	6.110	3.522
9 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Curitiba), localizado na Rua Brigadeiro Franco, 2.300, bairro Batel, Município de Curitiba, Estado do Paraná. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,0849765% do terreno com 9.894,66 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.857,00 m ² . O imóvel encontra-se registrado na 5ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba, PR.	11.640	10.140
10 Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Sendas", localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749, Loja A, bairro Copacabana, Município Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os dois empreendimentos somados possuem 5.696,00 m ² de área construída total. Os dois imóveis encontram-se registrados no 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital - RJ.	43.950	34.494
11 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Parque Dom Pedro), localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Jd. Santa Genebra, Município de Campinas, Estado de São Paulo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 4.905,08 m ² de área construída total e uma área privativa de 3.602,75 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	14.160	13.000
12 Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui um terreno de 843,40 m ² com 2.989,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6º Serviço Registral - Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito) de Duque de Caxias / RJ.	19.070	17.944
13 Corresponde ao imóvel Centro Empresarial e Industrial Alphaville "Sede C&A", localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville Industrial, Município de Barueri, Estado de São Paulo. O empreendimento possui um terreno de 7.906,50 m ² com 6.918,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – Alphaville – Barueri/SP.	39.150	34.299
14 Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza), localizado na Avenida Washington Soares, 85, bairro Água Fria, Município de Fortaleza, Estado do Ceará. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1,93532% do terreno com 192.521,98 m ² o qual possui uma área construída total de 124.112,5 m ² . A área privativa correspondente à fração ideal do fundo é de 2.320,66 m ² . O imóvel encontra-se registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.	16.860	15.232
15 Corresponde a 65 vagas de estacionamento localizadas no imóvel denominado Edifício Garagem, localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana, Município e Estado do Rio de Janeiro. A fração ideal de cada vaga corresponde a 0,46296% do terreno e cada uma possui 17,00 m ² , levando a uma área total de 1.105,00 m ² .	2.080	2.005

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Goiânia Shopping), localizado na Rua T-10, nº 1.300, Setor Bueno, Município de Goiânia, Estado de Goiás. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.789,43 m ² do terreno com 2.814,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.	10.750	10.370
17	Corresponde aos imóveis denominados "C&A" e "Brookfield" (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió), situados na Avenida Gustavo Paiva, 2.990, bairro Mangabeiras, Município de Maceió, Estado de Alagoas. Os imóveis somados correspondem a uma fração ideal de 9.739,32 m ² do terreno com 4.498,24 m ² de área construída total. Os imóveis encontram-se registrados no 1º cartório de registro Geral de Imóveis de Maceió/AL.	27.250	23.851
18	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 1.093,20 m ² e possui 4.592,64 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu / RJ.	20.970	20.322
19	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Plaza Shopping Niterói), localizado na Rua Quinze de Novembro, 8, Loja 123, Centro, Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento está situado em um terreno de 12.226,00 m ² e possui 4.501,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Ofício de Justiça de Niterói – Registro de Imóveis - 1ª Circunscrição de Niterói.	27.860	27.678
20	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Norte Shopping), localizado na Avenida Dom Helder Câmara, 5474, Cachambi, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,03688% (Loja S-I.701), 0,03758% (Loja G-I.801) e 0,04421% (Loja G-L.801). O empreendimento possui 4.159,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 6º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.	28.340	27.903
21	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.092,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	32.760	32.163
22	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife, Estado de Pernambuco. O empreendimento situa-se em um terreno de 1.900,00 m ² e possui 6.238,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório Geral de Registro de Imóveis de Recife / PE.	26.980	25.860
23	Corresponde ao imóvel "C&A", localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória, Estado do Espírito Santo. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,16443% do terreno e 3.551,02 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória.	10.620	11.851
24	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja Boulevard Rio Shopping), localizado na Rua Barão de São Francisco, 236, Loja E, Vila Isabel, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 2.299,99 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro / RJ.	9.590	7.198
25	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Oswaldo Cruz (antiga Rua Grande), 290 e 298, Centro, Município de São Luís, Estado do Maranhão. O empreendimento está situado em um terreno de 1.053,40 m ² e possui 4.663,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís / MA.	15.820	15.200
26	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84, Centro, Município e Estado de São Paulo. O empreendimento possui 3.787,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	23.080	21.407
27	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Barra Salvador), localizado na Avenida Centenário, 2.992, Chame, Município de Salvador, Estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 0,038935% do terreno com 4.839,00 m ² de área construída total e 2.132,31 m ² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 1º ofício de registro de imóveis e hipotecas de Salvador / BA.	12.060	11.153
28	Corresponde ao imóvel denominado "C&A" (loja no Shopping Center Piedade), localizado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, 08, bairro São Pedro, Município de Salvador, Estado da Bahia. O empreendimento corresponde a uma fração ideal de 2.153,97 m ² do terreno e 4.115,52 m ² de área privativa. O imóvel encontra-se registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador / BA.	22.800	21.292
29	Corresponde ao imóvel denominado "C&A", localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca, Município e Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 5.649,00 m ² de área construída total. O imóvel encontra-se registrado no 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital Rio de Janeiro / RJ.	31.570	31.240
30	Corresponde ao 8º pavimento comercial no Edifício Santa Catarina composto 4 subsolos (estacionamentos), andar térreo com lobby e controle de acesso, 18 pavimentos tipo, com área privativa total, por pavimento, de 2.064,6m ² , dividido em 2 conjuntos cada, localizado na Avenida Paulista, 283 - São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 103.685 a 103.688 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	14.410	32.991
		590.330	564.294

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	565.155
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	43.505
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(30.218)
Custo das propriedades para investimento vendidas	(15.468)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.320
Saldo em 31 de dezembro de 2016	564.294
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	50.016
Venda de propriedades para investimento (reversão do ajuste ao valor justo)	(16.496)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Custo das propriedades para investimento vendidas	(7.734)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	250
Saldo em 31 de dezembro de 2017	590.330

No exercício de 2017, o Fundo realizou a venda de 2 (2016 - 4) unidades imóveis. Abaixo a reconciliação dos valores da venda:

	2017	2016
Valor da venda das propriedades para investimento	16.819	41.292
Custo histórico das propriedades para investimento vendidas	(9.393)	(18.786)
Comissões pela venda	(1.074)	(2.408)
Lucro venda dos imóveis	6.352	20.098
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento do exercício corrente	(2.227)	(1.680)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento de exercícios anteriores	(14.269)	(28.538)
Depreciação acumulada da unidade vendida	1.659	3.318
Prejuízo na venda das propriedades para investimento	(8.485)	(10.120)

Em 31 de dezembro de 2017, os valores justos correspondentes aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Engebanc, datado de dezembro de 2017, e formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2016 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2016, e formalmente aprovados pela administração em fevereiro de 2017, respectivamente.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2017

Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
1 C&A (loja no Shopping ABC)	10 anos	10,25%	9,25%
2 C&A (loja no Shopping Pátio Belém)	10 anos	10,25%	9,25%
3 C&A, (loja na Rua dos Goitacazes, 182)	10 anos	10,25%	9,25%
4 C&A (loja no Shopping Del Rey)	10 anos	10,50%	9,50%
5 C&A (loja no Minas Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
6 C&A (loja no Pátio Brasil Shopping Center)	10 anos	10,50%	9,50%
7 C&A (localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas)	10 anos	10,00%	9,00%
8 Call Center (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10 anos	10,00%	9,00%
9 C&A (loja no Shopping Curitiba)	10 anos	10,25%	9,25%
10 C&A e Sendas (localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749)	10 anos	10,50%	9,50%
11 C&A (loja no Shopping Parque Dom Pedro)	10 anos	10,25%	9,25%
12 C&A (localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município de Duque de Caxias)	10 anos	10,50%	9,50%
13 Sede C&A (localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville)	10 anos	10,50%	9,50%
14 C&A (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza)	10 anos	10,25%	9,25%
15 Edifício Garagem (localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana)	10 anos	10,50%	9,50%
16 C&A (loja no Goiânia Shopping)	10 anos	10,25%	9,25%
17 C&A e Brookfield (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió)	10 anos	10,25%	9,25%
18 C&A (localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu)	10 anos	10,50%	9,50%
19 C&A (loja no Plana Shopping Niterói)	10 anos	10,50%	9,50%
20 C&A (loja no Norte Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
21 C&A (localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	9,75%	8,75%
22 C&A (localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife)	10 anos	10,50%	9,50%
23 C&A (localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória)	10 anos	10,00%	9,00%
24 C&A (loja Boulevard Rio Shopping)	10 anos	10,50%	9,50%
25 C&A (localizado na Rua Oswaldo Cruz - antiga Rua Grande)	10 anos	10,25%	9,25%
26 C&A (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10 anos	10,00%	9,00%
27 C&A (loja no Shopping Barra Salvador)	10 anos	10,25%	9,25%
28 C&A (loja no Shopping Center Piedade)	10 anos	10,25%	9,25%
29 C&A (localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	10,75%	9,75%
30 Edifício Santa Catarina	10 anos	8,00%	7,00%

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

2016			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
1 C&A (loja no Shopping ABC)	10 anos	10,25%	9,00%
2 C&A (loja no Shopping Pátio Belém)	10 anos	10,25%	9,00%
3 C&A, (loja na Rua dos Goitacazes, 182)	10 anos	10,75%	9,50%
4 C&A (loja no Shopping Del Rey)	10 anos	10,25%	9,00%
5 C&A (loja no Minas Shopping)	10 anos	10,25%	9,00%
6 C&A (loja no Pátio Brasil Shopping Center)	10 anos	10,25%	9,00%
7 C&A (localizado na Rua Treze de Maio, 520, bairro Centro, Município de Campinas)	10 anos	10,75%	9,50%
8 Call Center (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	15 anos	11,50%	10,50%
9 C&A (loja no Shopping Curitiba)	10 anos	10,25%	9,00%
10 C&A e Sendas (localizados na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 749)	10 anos	10,75%	9,50%
11 C&A (loja no Shopping Parque Dom Pedro)	10 anos	10,25%	9,00%
12 C&A (localizado na Praça do Pacificador, 39, Centro, Município de Duque de Caxias)	10 anos	10,75%	9,50%
13 Sede C&A (localizado na Alameda Araguaia, 1.222, bairro Alphaville)	15 anos	11,00%	10,50%
14 C&A (loja no Shopping Iguatemi Fortaleza)	10 anos	10,25%	9,00%
15 Edifício Garagem (localizado na Ladeira dos Tabajaras, 50, bairro de Copacabana)	10 anos	11,50%	8,50%
16 C&A (loja no Goiânia Shopping)	10 anos	10,25%	9,00%
17 C&A e Brookfield (lojas no Shopping Center Iguatemi Maceió)	10 anos	10,25%	9,00%
18 C&A (localizado na Avenida Nilo Peçanha, 176, Centro, Município de Nova Iguaçu)	10 anos	10,75%	9,50%
19 C&A (loja no Plana Shopping Niterói)	10 anos	10,25%	9,00%
20 C&A (loja no Norte Shopping)	10 anos	10,25%	9,00%
21 C&A (localizado na Rua do Ouvidor, 186, Centro, Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	10,75%	9,50%
22 C&A (localizado na Avenida Conde da Boa Vista, 484, Centro, Município de Recife)	10 anos	10,75%	9,50%
23 C&A (localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, 1.000, Centro, Município de Vitória)	10 anos	10,75%	9,50%
24 C&A (loja Boulevard Rio Shopping)	10 anos	10,25%	9,00%
25 C&A (localizado na Rua Oswaldo Cruz - antiga Rua Grande)	10 anos	10,75%	9,50%
26 C&A (localizado na Avenida São João, 455 X Rua 24 de Maio, 80 e 84)	10 anos	10,75%	9,50%
27 C&A (loja no Shopping Barra Salvador)	10 anos	10,25%	9,00%
28 C&A (loja no Shopping Center Piedade)	10 anos	10,25%	9,00%
29 C&A (localizado na Rua Conde de Bonfim, 366, Tijuca Município e Estado do Rio de Janeiro)	10 anos	10,75%	9,50%
30 Edifício Santa Catarina	10 anos	10,00%	8,50%

Em 31 de dezembro de 2017, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 4,91% (2016 - 4,33%).

A Engebanc Real Estate ("especialistas") é uma das empresas do Grupo Engebanc, que conta com uma vasta experiência adquirida em mais de 22 anos de existência. A administradora do Fundo avaliou que a equipe de profissionais responsável pelos laudos tinham a capacitação e especialização adequada.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício Santa Catarina	(1)	116.644
C&A - 28 imóveis, distribuídos por diversas regiões do País e vagas de garagem	(2)	356.011

(1) Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos; derrame de sprinklers; desmoronamento, quebra de máquinas, quebra de vidros, espelhos e mármore; roubo de bens do condomínio (excluído bens ao ar livre); tumultos, greves e lock out; vazamento de tanques e tubulações; vendaval, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos e fumaça (excluído bens ao ar livre); RC do condomínio; RC danos morais condomínio; RC garagista - colisão, incêndio e roubo; RC portões automáticos; RC síndico; alagamento / inundação; LC decorrente de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza (P.I 12 meses)

(2) Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos; derrame de sprinklers; desmoronamento, quebra de máquinas, quebra de vidros, espelhos e mármore; roubo de bens do condomínio (excluído bens ao ar livre); tumultos, greves e lock out; vazamento de tanques e tubulações; vendaval, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos e fumaça (excluído bens ao ar livre); RC do condomínio; RC danos morais condomínio; RC garagista - colisão, incêndio e roubo; RC portões automáticos; RC síndico; alagamento / inundação; LC decorrente de incêndio, raio,

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 compreendem aluguéis e estacionamento das áreas ocupadas dos empreendimentos no valor de R\$ 54.006 (2016 - R\$ 62.686). As unidades de locações correspondem a 3 edifícios comerciais e 27 lojas, pelas quais 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 e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor fixo de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada correspondente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ao mês, incluído na remuneração os valores referentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO a ser pago a terceiros.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2017 foi de R\$ 565 (2016 - R\$ 514), e é calculada e paga ao Administrador mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício, o Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário, no montante de R\$ 33 (2016 - R\$ 48), as quais referem-se substancialmente aos serviços de acompanhamento de obras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Obrigação por captação de recursos

Em 20 de janeiro de 2011, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 48,294% dos créditos imobiliários (352ª série da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de janeiro de 2011, por um prazo total de 120 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 235.958.

Em 22 de setembro de 2014, o Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., 51,706% dos créditos imobiliários (196ª série da 1ª emissão) decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo, percebidos a partir de outubro de 2014, por um prazo total de 80 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 188.969, e os gastos com a colocação da captação de recursos foi no montante de R\$ 5.625.

Em 27 de setembro e 30 de setembro de 2016, conforme Atas das Assembleias Gerais de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª e 196ª série da 1ª emissão, respectivamente, foram aprovados os seguintes itens: (i) desconto no valor global do aluguel anual de quase a totalidade das lojas da C&A Modas Ltda; (ii) renovação dos contratos de locação da C&A por mais 74 meses; (iii) prorrogação do fluxo de pagamento dos CRIs em 24 meses; (iv) dispensa do pagamento do aluguel tampão por parte da CB Empreendimentos Imobiliários enquanto os recursos dos demais aluguéis forem suficientes para cobrir o valor das parcelas do CRI.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários monta R\$ 285.022 (2016 - R\$ 306.117). Durante o exercício o Fundo incorreu juros e correção monetária no montante de R\$ 34.371 (2016 - 47.043).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obrigações por captação de recursos (circulante)	48.662	49.020
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	236.360	257.097
	<u>285.022</u>	<u>306.117</u>

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o dia 10/agosto e 10/fevereiro de cada ano após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	78.797	74.569
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(50.016)	(43.505)
Reversão do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	2.227	1.680
Reversão de depreciação de propriedades para investimentos vendidas	(1.659)	(3.318)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	44
Despesas de juros e atualização monetária com captação de recursos	3.192	6.675
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	(4.176)	-
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	30	(52)
Outros ajustes	(38)	(29)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<u>28.357</u>	<u>36.064</u>
Retenção de rendimentos do segundo semestre de 2016 (1)	(8.641)	-
Retenção de rendimentos do primeiro semestre de 2017 (1)	(13.597)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	<u>(22.238)</u>	<u>-</u>
Rendimentos apropriados	<u>6.119</u>	<u>36.064</u>
Rendimentos (a distribuir)	(10.950)	(8.641)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	8.641	2.449
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u>3.810</u>	<u>29.872</u>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	52,05%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

(1) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, foram destinados 100% do lucro base caixa. As retenções foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 de março de 2017 para o segundo semestre de 2016 em 17 de julho de 2017 para o primeiro semestre de 2017, por unanimidade de votos válidos dos presentes. A aprovação para a retenção do segundo semestre de 2017 será realizada até 30 de abril de 2018.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 7,30 (sete reais e trinta centavos) e em 2016 de R\$ 10,04 (dez reais e quatro centavos).

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2017 está composto de 3.568.083 cotas (2016 - 3.568.083 cotas), com valor de R\$ 0,1138661 cada (2016 - R\$ 0,1138661), totalizando R\$ 406.284 (2016 - R\$ 406.284).

Em 31 de março de 2015, foi subscrita a 8ª emissão de 5.000.000 sendo R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 500.000, dos quais R\$ 59.138 já foram integralizados, restando a integralizar R\$ 440.862.

12.2 Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na notas 3.3 e 3.7 - II. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício) foi positivo em -31,31% (2016 - positivo em 30,85%).

14. Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de condomínio	31	0,01%	-	0,00%
Despesa de comissão	1.074	0,41%	2.408	1,18%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	22	0,01%	-	0,00%
Despesa legais	249	0,09%	-	0,00%
Despesas de tributos municipais e federais	33	0,01%	-	0,00%
Descontos concedidos	74	0,03%	6.030	2,96%
Despesas de consultoria	33	0,01%	48	0,02%
Taxa de administração - Fundo	565	0,22%	514	0,25%
Despesa da avaliação	125	0,05%	209	0,10%
Despesas de juros com captação de recursos	28.916	11,02%	31.863	15,65%
Despesas de atualização monetária com captação de recursos	5.455	2,08%	15.180	7,46%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	87	0,03%	10	0,00%
Encargos diversos	-	-	204	0,10%
	36.664	13,97%	56.466	27,74%

Para 31 de dezembro de 2017, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 262.305 (2016 - R\$ 203.553).

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 31 de dezembro de 2017, o valor envolvido nesses processos em risco para o Fundo monta a R\$ 0 (2016 R\$ 20).

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas notas 5, 9 e 10.

19. Demonstrativo ao 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 estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	2.004	-	-	2.004
Propriedades para investimento	-	-	590.330	590.330
Total do ativo	2.004	-	590.330	592.334

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Comercial Progressivo II
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 31 de dezembro de 2017, as cotas de fundo de investimento renda fixa, estão sendo apresentadas como nível 1, pois o administrador reavaliou a classificação desses ativos considerando a hierarquia do valor justo, a composição do seu portfólio e o seu alto grau de liquidez .

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	-	2.741	-	2.741
Propriedades para investimento	-	-	564.294	564.294
Total do ativo	-	2.741	564.294	567.035

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

- 20.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 20.2** Valores a receber - venda de imóveis no total de R\$ 9.454, referem-se a valores a receber relacionados a venda das unidades 91 e 92 do Edifício Santa Catarina. O montante foi liquidado em janeiro de 2017.
- 20.3** Provisões e contas a pagar no total de R\$ 175 (2016 - R\$ 5.997), referem-se substancialmente a aluguéis pagos a maior pelo locatário, que foram compensados integralmente até agosto de 2017.
- 20.4** Outras receitas (despesas) operacionais no total de R\$ 4.176, referem-se substancialmente ao valor baixado das PMT's das series 152 e 396 pagos pelo cotista do Fundo no montante de R\$ 4.322 e outras despesas no valor de R\$ 150 (2016 - 244).

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *