

## **Demonstrações Financeiras**

### **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

30 de junho de 2019 e 2018

com Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações  
financeiras

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

### Demonstrações financeiras

30 de junho de 2019

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	6
Demonstração do resultado .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração do fluxo de caixa - método direto .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda  
("Administradora do Fundo")  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 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 BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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.

### **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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

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 das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades 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. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

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

### **Distribuição de rendimentos aos cotistas**

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.



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 na nota explicativa 8.

## **Ênfase**

### **Propriedade Fiduciária**

Conforme mencionado na nota explicativa 5, a transferência fiduciária de parte dos imóveis ainda não foi concluída até a data de aprovação destas demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

### **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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 do Fundo, 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.



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, 27 de setembro de 2019.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dario Ramos da Cunha', is written over a circular stamp or seal.

Dario Ramos da Cunha  
Contador CRC – 1SP214144/O-1

**BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Balanço patrimonial  
30 de junho de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades	19	269	120
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	-
De natureza não imobiliária		-	-
Operações compromissadas	4	-	-
Aplicações financeiras		-	-
De natureza imobiliária		-	-
Letras de Crédito Imobiliário	4	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4	-	-
(-) Provisão para Liquidação Duvidosa		-	-
Outros valores a receber - aluguéis		17.272	827
Outros valores a receber - CRI		-	52
De natureza não imobiliária		-	-
Letras Financeiras do Tesouro	4	-	-
(-) Provisão de IR - LFT		-	-
Outros valores a receber	5	113	412
		<u>17.654</u>	<u>1.411</u>
<b>Não circulante</b>			
<b>Aplicações financeiras</b>			
<b>De natureza não imobiliária</b>			
Letras Financeiras do Tesouro	4	-	-
(-) Provisão de IR - LFT		-	-
Cotas de fundos de investimento		109.828	61.259
<b>De natureza imobiliária</b>			
Letras de Crédito Imobiliário	4	-	75.570
Certificados de Recebíveis Imobiliários		9.612	8.763
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóvel para renda	5	1.502.417	1.508.050
		<u>1.621.857</u>	<u>1.653.642</u>
		<u>1.639.510</u>	<u>1.655.002</u>
<b>Total do ativo</b>			
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	8	344	437
Taxa de administração	12	482	477
Serviços contratados pelo Fundo	13	57	67
Outros valores a pagar/recolher		685	760
		<u>1.568</u>	<u>1.742</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimento integralizadas	10	1.591.969	1.591.969
Reserva de contingência	10	15.580	15.580
Ajuste a valor justo	5	(21.165)	(7.326)
Lucros acumulados		51.558	53.088
		<u>1.637.942</u>	<u>1.653.311</u>
		<u>1.639.510</u>	<u>1.655.053</u>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>			

. As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Demonstração do resultado do exercício  
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receita de aluguel	11	222.581	198.443
Ajuste ao valor justo	5	(13.839)	116.627
Avaliação e consultoria de imóveis	13	(160)	(198)
Receitas/despesas de seguros	5	(312)	-
Despesas condominiais		(14)	-
Despesas com obras	5	(29.487)	(24.697)
<b>Resultado líquido de propriedades de investimento</b>		<b>178.769</b>	<b>290.175</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários	4	820	200
Resultado com Letras de Crédito Imobiliários	4	4.183	5.575
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>5.003</b>	<b>5.775</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>183.773</b>	<b>295.950</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Receita de juros sobre aplicações interfinanceiras de liquidez		-	2.501
Receita de juros sobre Títulos Públicos Federais		-	754
Ajuste ao valor justo dos Títulos Públicos Federais		-	2
Resultado nas operações com Títulos Públicos Federais		-	51
Resultado com cotas de fundos de investimento		1.620	401
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>1.620</b>	<b>3.709</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração	12	(5.910)	(6.004)
Serviços contratados pelo Fundo	13	(213)	(833)
Despesas tributárias		(58)	(2.788)
Outras despesas/receitas operacionais		(441)	(246)
		<b>(6.622)</b>	<b>(9.871)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>178.770</b>	<b>289.788</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>15.919.690</b>	<b>15.919.690</b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>		<b>11,23</b>	<b>18,20</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>102,89</b>	<b>103,85</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingência	Ajuste a valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2017</b>		<b>1.591.969</b>	<b>14.678</b>	<b>(123.953)</b>	<b>56.490</b>	<b>1.539.184</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	289.788	289.788
Ajuste de imóveis a valor justo	5	-	-	116.627	(116.627)	-
Distribuição dos rendimentos	8	-	-	-	(175.661)	(175.661)
Reserva de contingência	10	-	902	-	(902)	-
<b>Em 30 de junho de 2018</b>		<b>1.591.969</b>	<b>15.580</b>	<b>(7.326)</b>	<b>53.088</b>	<b>1.653.311</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	178.770	178.770
Ajuste de imóveis a valor justo	5	-	-	(13.839)	13.839	-
Distribuição dos rendimentos	8	-	-	-	(194.140)	(194.140)
<b>Em 30 de junho de 2019</b>		<b>1.591.969</b>	<b>16.482</b>	<b>(21.165)</b>	<b>50.656</b>	<b>1.637.942</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	2019	2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de alugueis	206.135	197.616
Recebimento de juros de operações compromissadas	-	1.258
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(160)	(198)
Pagamento de taxa de administração	(5.912)	(5.056)
Pagamento de taxa de custódia e controladoria	(102)	(1.025)
Pagamentos de tributos	(1.830)	(2.832)
Demais recebimentos e pagamentos	(143)	1.994
Despesas com obras	(29.487)	(24.697)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>168.501</b>	<b>167.060</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Gastos com propriedades para Investimento	(7.295)	(5.665)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	328	802
Aplicações e resgates de Certificado de Recebíveis Imobiliários	(51)	835
Aplicações e resgates de Letras de Crédito Imobiliários	79.753	(20.380)
Aplicação e Resgates de Títulos Públicos Federais	-	44.118
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	(46.948)	(60.858)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>25.787</b>	<b>(41.148)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(194.139)	(190.817)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(194.139)</b>	<b>(190.817)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>149</b>	<b>(64.905)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios</b>	<b>120</b>	<b>65.025</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios</b>	<b>269</b>	<b>120</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **1. Contexto operacional**

O BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 30 de setembro de 2011, inicialmente com a denominação de Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário - FII, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo iniciou suas operações em 23 de agosto de 2012 e em 31 de agosto de 2012 alterou o público-alvo do Fundo, passando a ser destinado a investidores em geral, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário. Em 2 de outubro de 2012 o Fundo alterou sua denominação para BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII e teve suas cotas negociadas em bolsa de valores a partir de 12 de dezembro de 2012, sob o código de negociação BBPO11.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos cotistas do Fundo, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação por igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência ao vencimento do contrato. O aluguel é recebido pelo Fundo no último dia útil do mês de sua competência.

Constituem ativos-alvo do Fundo: imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.

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

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável. No que não houver disposição em contrário nessa Instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

#### Aprovação das demonstrações financeiras

Em 27 de setembro de 2019, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b) 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

#### b) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

##### 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### 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.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

A classificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo está divulgada nas Notas Explicativas nºs 4 e 5.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

#### **c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

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

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.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--  
Continuação

- 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 (Nota Explicativa nº 5).

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. No exercício, o Fundo não se utilizou de instrumentos financeiros derivativos.

d) Propriedades para investimento

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

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

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:



## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

#### f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nºs 3.b e 3.c apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3.c e 3.d, 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 (Nota Explicativa nº 5).

#### g) Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

#### h) Apuração do resultado

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

### **4. Aplicações financeiras**

#### i) Ativos financeiros de natureza imobiliária (custo amortizado)

De acordo com a Administração do Fundo, os CRIs e as LCIs são calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se atualização em contrapartida à adequada conta de receita ou de despesa, no resultado do exercício, e ajustados ao seu valor recuperável, quando aplicável.

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 4. Aplicações financeiras--Continuação

#### i) Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 30 de junho de 2019 e 2018, o valor dos CRI's era de R\$ 9.612 e R\$8.763, respectivamente. A composição dos títulos está detalhada a seguir:

30 de junho de 2019 e 2018

Emissor	Taxa % a.a.	Índice	Emissão	Qtde.	Vencimento	2019		2018	
						PU	Valor	PU	Valor
Gaia Securitizadora S/A (2)	3,20%	CDI	27/06/2014	5	18/06/2021	1.922	9.612	1.568	8.763
<b>Total</b>							<u>9.612</u>		<u>8.763</u>

(2)Lastro: créditos imobiliários decorrentes de debênture emitida pela Reserva Raposo Empreendimentos S.A. (devedora), o que inclui o principal, assim como todas as garantias, penalidades, juros, e demais encargos contratuais e legais previstos na Debênture.

Garantia: quando consideradas em conjunto a fiança e as garantias outorgadas no âmbito da escritura da debênture, quais sejam (i) a alienação fiduciária de ações da devedora; (ii) a alienação fiduciária da quotas da Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda.; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações da NS Empreendimentos Imobiliários; (iv) penhor de cotas do Reserva Raposo Fundo de Investimento em Participações FIP (FIP); (v) alienação fiduciária de cotas do FIP; (vi) a alienação fiduciária de imóvel; e (vii) fiança.

#### ii) Letras de Crédito Imobiliário

Em 30 de junho de 2019 o Fundo não possui investimento em LCIs.

Em 30 de junho de 2018 o valor das LCIs era de R\$ 75.570. A composição dos títulos está detalhada a seguir:

30 de junho de 2018

Emissor	Taxa	Valor	Vencimento
Caixa Econômica Federal	87% do CDI	52.349	13/09/2019
Caixa Econômica Federal	90% do CDI	23.221	24/09/2019
		<u>75.570</u>	

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 5. Propriedades para investimento

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018, não houve aquisição ou venda de empreendimentos.

#### Descrição dos empreendimentos: Nível 3

Descrição	Município	Valor justo em 30 de junho de 2018	Valor justo em 30 de junho de 2019
Agência BB Manaus (AM) *	Manaus	24.848	23.229
Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF) *	Brasília	23.144	22.903
Agência Belo Horizonte (MG) *	Belo Horizonte	40.045	37.764
Agência Besc Florianópolis (SC) *	Florianópolis	14.372	14.218
Agência Florianópolis (SC)	Florianópolis	21.773	21.407
Agência Juiz de Fora (MG) *	Juiz de Fora	30.152	30.659
Ag. Leblon (RJ)	Rio de Janeiro	25.770	25.237
Agência Tamoios (MG) *	Belo Horizonte	37.705	36.556
Agência Zona Sul (RJ)	Rio de Janeiro	37.773	36.401
Agência Alameda dos Jurupis (SP)	São Paulo	28.837	29.784
Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)	Brasília	8.938	8.655
Agência Bom Pastor (SP)	São Paulo	17.963	17.024
Agência Carijós (MG) *	Belo Horizonte	14.720	14.446
Agência Conjunto Nacional (DF) *	Brasília	19.890	19.836
Agência Ernani Amaral (RJ) *	Niterói	18.214	18.159
Agência General Valadão (SE) *	Aracaju	16.298	15.670
Agência Dr. Nelson da Vila (SP)	São José Dos Campos	19.560	18.878
Agência Nossa Sra. Lapa (SP) *	São Paulo	16.012	16.371
Agência Av. Rio Branco (SP)	São Paulo	15.034	14.929

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
30 de junho de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE) *	Fortaleza	19.273	18.457
Agência Afonso Pena (MG)	Uberlândia	16.109	16.195
Agência Araçatuba (SP)	Araçatuba	11.579	11.127
Agência Av. 13 de Maio (RJ) *	Rio de Janeiro	18.090	17.508
Agência Conselheiro Carrão (SP)	São Paulo	9.310	8.935
Agência Geremário Dantas (RJ)	Rio de Janeiro	7.793	7.462
Agência Av. Governador Pedro Toledo (SP)	Campinas	18.623	17.859
Agência Av. Penha Franca (SP)	São Paulo	8.769	8.754
Agência Av. Presidente Kennedy (RJ) *	Duque de Caxias	10.300	10.269
Agência Av. Santa Marina (SP)	São Paulo	8.704	8.818
Agência Bauru (SP)	Bauru	11.397	11.006
Agência Belém Centro (PA) *	Belém	29.030	27.840
Agência Bernadino de Campos (SP)	São Paulo	11.613	11.649
Agência Caxias do Sul (RS) *	Caxias do Sul	12.497	12.393
Agência Av. Duque de Caxias (PR) *	Maringá	14.598	14.382
Agência Condomínio Rua Bahia (MG) *	Belo Horizonte	47.524	46.827
Agência CSL BSB PLAT - (DF)	Goiânia	31.705	30.814
Agência CSL Curitiba (PR) *	Curitiba	55.866	53.255
Agência Dr. Costa Aguiar (SP)	Campinas	15.518	15.199
Agência Edifício Cacex (SP) *	São Paulo	37.770	38.885
Agência Edifício Sede III (DF) *	Brasília	286.844	300.861
Agência Super Felinto (MT) *	Cuiabá	6.751	7.140
Agência Afonso Pena (MS) *	Campo Grande	23.277	22.270
Agência Paulo Eiro (SP)	São Paulo	20.899	20.037
Agência Jabaquara (SP)	São Paulo	11.443	11.284

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
30 de junho de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Agência Joaquim Nabuco (SP)	São Paulo	11.749	11.333
Agência Júlio Conceição (SP) *	São Paulo	10.634	10.765
Agência Praça Cardeal Arco Verde (SP) *	São Caetano do Sul	9.208	9.355
Agência Praça José Bonifácio (SP) *	Piracicaba	13.409	12.431
Agência Pinheiros (SP)	São Paulo	14.513	14.494
Agência Conde de Bonfim (RJ) *	Rio de Janeiro	13.783	13.391
Agência Praça 4 Jornadas (RJ) *	Campos dos Goytacazes RJ	27.733	28.567
Agência 7 de Setembro (PR) *	Toledo	9.447	9.122
Agência Rangel Pestana (SP) *	São Paulo	11.832	11.453
Agência Augusto Ribas (PR) *	Ponta Grossa	10.143	10.017
Agência Baroré (SP)	São Paulo	7.271	6.953
Agência Bento Gonçalves (RS) *	Passo Fundo	9.473	9.452
Agência Dom Moraes (SP)	São Paulo	11.684	10.481
Agência Ribeirão Preto (SP)	Ribeirão Preto	7.129	6.666
Agência Rua Voluntários (SP)	São Jose do Rio Preto	8.396	8.149
Agência XV de Novembro (SP)	Sorocaba	5.027	4.978
Agência São João Libero (SP) *	São Paulo	109.722	112.357
Agência Sorocaba (SP)	Sorocaba	12.748	12.306
Agência Superintendência Rio Grande do Sul (RS) *	Porto Alegre	16.998	17.211
Agência Voluntários da Pátria (SP)	São Paulo	10.822	11.591
<b>Total</b>		<b>1.508.050</b>	<b>1.502.424</b>

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

Cumpra destacar que este é um Fundo que possui 64 imóveis localizados em 33 diferentes cidades e que a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas.

Consoante a situação indicada, quando da Oferta Pública Secundária das Cotas do Fundo, fez-se constar no Prospecto a existência de um risco relacionado à transferência da propriedade fiduciária dos imóveis, justamente por identificarmos que se trataria de um processo extenso.

Em todos os 64 imóveis, a Votorantim Asset já realizou a prenotação da respectiva Escritura Pública de Conferência de Bens, sendo que o processo do devido registro nas respectivas matrículas foi concluído em 42 imóveis.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **5. Propriedades para investimento--Continuação**

Em 30 de junho de 2019 e 2018, os valores justos dos imóveis estavam suportados por laudos de avaliação, elaborados pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda, que é uma empresa nacional, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

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

Para avaliação dos imóveis, dado o fato que estes já se encontram com contrato de locação com vigência até agosto de 2022 (renováveis ao fim do período), utilizou-se o fluxo de caixa descontado, que considerou as receitas e despesas esperadas. A data-base do laudo foi junho de 2018 e foi informado grau de fundamentação II, segundo a NBR 14.653. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

*Valor para locação:* metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução de aluguel (IPCA). Aplicação de um deflator que ajusta a perda pela inflação em função do reajuste não ser feito em periodicidade inferior a 12 meses (2018 - idem).

*Receitas financeiras das reservas de caixa livre:* projetadas com base em uma rentabilidade líquida de impostos de 82,5% do CDI em moeda constante (2018 - 82,5% do CDI).

*Inflação:* 4,7% a.a. tendendo a 3,7% a.a em cinco anos mantendo-se constante até o final da projeção (2018 – 5,6% a.a. tendendo a 4,1% a.a em cinco anos).

*Níveis de vacância ou inadimplência:* considerados apenas entre o término dos contratos (agosto de 2022 e dezembro de 2026), através de uma provisão, variando de 5% a.a. a 7% a.a. (2018 - 5% a.a. a 7% a.a.).

*Taxa de desconto:* equivalente a 7,1% ao ano. (2018 –7,2%).

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 5. Propriedades para investimento--Continuação

*Despesas recorrentes:* vacância ou inadimplência, conforme item acima e adicionalmente foram provisionadas despesas mensalmente referentes à gestão e comercialização de contratos de locação. (2018 - Idem).

	<u>30 de junho de 2019</u>	<u>30 de junho de 2018</u>
Valor apurado (em R\$)	3.131	2.908

A Administradora aprovou em Reunião do Comitê Interno do Fundo os laudos de avaliação de forma a refletir os valores justos das propriedades para investimento em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018.

As propriedades para investimento, relacionadas acima, encontram-se seguradas para prédio e conteúdo, pela Generali Brasil Seguros S.A., que renovou a apólice, com valor em risco contratado cobrindo riscos diversos (incêndio, aluguel de imóveis, danos elétricos, despesas de contenção de sinistros e outros) no total de R\$ 1.321.913 (2018: R\$1.321.913) (risco máximo coberto).

#### Movimentação das Propriedades para Investimento

Posição em 30 de junho de 2017	1.385.758
Ajuste a valor justo	116.627
Gastos com propriedade para investimento	5.665
Posição em 30 de junho de 2018	1.508.050
Ajuste a valor justo	(13.839)
Gastos com propriedade para investimento	8.206
Posição em 30 de junho de 2019	1.502.417

#### Descrição dos empreendimentos: Nível 3--Continuação

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2019, foram realizadas despesas com obras no montante de R\$ 29.487 (2018 – R\$ 24.697), que referem-se substancialmente a substituição de revestimentos de fachada, solução de problemas de infiltração e caixilhos, impermeabilização em reservatórios de água e substituição de tubulações de ferro.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos**

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

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

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

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

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

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

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

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



## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

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

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Contnuação**

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

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

**6.21. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos Locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

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

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

**6.22. Risco de amortização extraordinária.** Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

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

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.



## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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

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

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

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

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 6. Gerenciamento de riscos--Continuação

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

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

**6.26. Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

### 7. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) <sup>(*)</sup>	Rendimentos distribuídos por cota <sup>(**)</sup>
30/06/2019	1.635.962	102,8878	15.919.690	10,93	12,19
30/06/2018	1.533.048	103,85	15.919.690	18,9	11,03

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

(\*\*) Rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício.

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

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 8. Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

	2019	2018
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>178.770</b>	<b>289.788</b>
Ajuste ao valor justo	13.839	-116.627
Juros recebidos no caixa de venda de LCI no exercício	-4183	-5.576
Juros recebidos no caixa de venda de títulos públicos no exercício	-	-754
Variação na realização com CRI	492	696
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>188.919</b>	<b>167.527</b>
Reserva de contingência	0	-902
Outros valores retidos	0	-
<b>Parcela de rendimentos retidos até o limite de 5%</b>	<b>0</b>	<b>-902</b>
<b>Rendimentos destinados no exercício</b>	<b>194.139</b>	<b>175.661</b>
Rendimentos (a distribuir)	344	437
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	15.592	15.593
<b>Total dos Rendimentos pagos no exercício</b>	<b>209.387</b>	<b>190.817</b>
<b>% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)</b>	<b>102,76%</b>	<b>104,86%</b>

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, nos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018 foram de R\$ 194.139 e R\$ 175.661, respectivamente.

## BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### 9. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil. Bolsa, Balcão, e nos exercícios foram negociadas aos preços médios/fechamento, conforme demonstrado abaixo:

Data	Cotação média	Cotação de fechamento	Data	Cotação média	Cotação de fechamento
31/07/2018	127,01	131,00	31/07/2017	134,93	135,51
31/08/2018	127,03	126,82	31/08/2017	139,40	140,00
28/09/2018	127,67	126,70	30/09/2017	153,08	154,50
31/10/2018	138,07	138,00	31/10/2017	152,99	154,00
30/11/2018	139,25	139,31	30/11/2017	148,72	148,55
28/12/2018	140,01	139,88	29/12/2018	144,00	144,00
31/01/2019	139,81	139,99	31/01/2018	143,52	143,69
28/02/2019	139,17	138,81	28/02/2018	146,75	146,50
29/03/2019	139,83	140,18	29/03/2018	149,04	149,04
30/04/2019	140,87	141,25	30/04/2018	148,25	148,02
31/05/2019	142,87	138,49	30/05/2018	139,41	139,11
28/06/2019	146,02	146,00	30/06/2018	124,97	124,99

### 10. Patrimônio líquido

#### a) Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2019 está composto por 15.919.690 cotas (2018: 15.919.690), com valor unitário de R\$ 102,8878290 (2018: R\$103,8532456), totalizando R\$ 1.637.942 (2018: R\$1.539.184), todas já integralizadas.

#### b) Reserva de Contingência

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

Em 30 de junho de 2019 e 2018 a Reserva de Contingência totaliza R\$ 15.580.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **10. Patrimônio líquido--Continuação**

#### c) Ajuste a valor justo

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

### **11. Receita com alugueis**

Representam as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento. No exercício findo em 30 de junho de 2019, o total das receitas com alugueis no montante de R\$ 222.581 (2017 - R\$ 198.443), esta apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento – Receita com alugueis". Todos os contratos de locação possuem como locatário o Banco do Brasil S.A. e possuem prazo de duração de 120 (cento e vinte meses).

### **12. Taxa de administração**

A Administradora é remunerada com taxa de administração de 0,277% calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo ("índice"); ou (ii) caso as cotas do fundo deixem de integrar o índice, sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2019, a taxa de administração totalizou R\$ 5.910 (2018: R\$ 6.004).

### **13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria**

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

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **14. Emissões e amortizações de cotas**

Desde o encerramento da primeira distribuição de cotas, o Fundo pode, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas cotas.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes. A Assembleia deverá fixar o preço de emissão das cotas.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição. Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia a emissão de novas cotas. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017 não houve novas emissões e nem amortização de cotas.

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

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

### **15. Tributação**

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

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **15. Tributação--Continuação**

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

### **16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que o Fundo, no exercício, 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.

### **17. Demandas judiciais**

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

### **18. Divulgação de informações**

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

### **19. Partes relacionadas**

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía saldos de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$ 269 (2018 - R\$120), junto ao Banco Votorantim S.A, e taxa de administração a pagar, no montante de R\$477, junto ao Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018, foram pagos ao Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas Explicativas nºs 12 e 13, respectivamente.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **20. Detalhamento das propriedades para investimentos**

#### Propriedades para investimentos - Imóveis para renda: Nível 3

<b>Imóvel 01:</b>	Agência BB Manaus (AM)
<b>Endereço:</b>	Rua Guilherme Moreira, nº 315 - Manaus (AM)
<b>Área Terreno:</b>	1.251,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	9.269,63 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 02:</b>	Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE)
<b>Endereço:</b>	Avenida Santos Dumont, 2889 - Aldeota - Fortaleza (CE)
<b>Área terreno:</b>	1.700,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.476,78 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 03:</b>	Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)
<b>Endereço:</b>	SEPN Quadra 504 - Bloco B - Edifício Virgo - BSB (DF)
<b>Área Terreno:</b>	1.585,08 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.593,67 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 04:</b>	Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)
<b>Endereço:</b>	Av. W3 - Quadra 7 (507) - Lotes 7, 8 e 9 Brasília (DF)
<b>Área Terreno:</b>	664,80 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.757,82 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 05:</b>	Agência Conjunto Nacional (DF)
<b>Endereço:</b>	SDN - Conjunto A - Loja C03 - Brasília (DF)
<b>Área Terreno:</b>	170,62 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.207,40 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 06:</b>	Agência Edifício Sede III (DF)
<b>Endereço:</b>	SBS - Setor Bancário Sul - Qd 1 - BI G - Lote 32 - BSB (DF)
<b>Área Terreno:</b>	1.275,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	46.054,40 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 07:</b>	CSL - Brasília (DF)
<b>Endereço:</b>	Av Goiás, Qd 14 - Lotes 91/93/95/102/104/106 - Goiânia (GO)
<b>Área Terreno:</b>	3.491,95 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	11.133,35 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Prédio comercial de serviços logísticos
<b>Imóvel 08:</b>	Agência Carijós (MG)
<b>Endereço:</b>	Rua Espírito Santo, 571 - Centro - Belo Horizonte (MG)
<b>Área Terreno:</b>	855,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.407,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
	Agência Juiz de Fora (MG)



## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

**Imóvel 09:**

**Endereço:** Rua Halfeld, 770 - Juiz de Fora (MG)

**Área Terreno:** 2.015,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 6.587,20 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 10:** Agência Tamoios (MG)

**Endereço:** Rua dos Tamoios, 731 - Centro - Belo Horizonte (MG)

**Área Terreno:** 2.077,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 14.829,70 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 11:** Agência Uberlândia (MG)

**Endereço:** Av. Afonso Pena, 745 - Uberlândia (MG)

**Área Terreno:** 1.294,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 6.241,00 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 12:** Agência Belo Horizonte (MG)

**Endereço:** Rua Rio de Janeiro, 750 - Centro - Belo Horizonte (MG)

**Área Terreno:** 2.012,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 18.909,00 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 13:** CSL Belo Horizonte (MG)

**Endereço:** Rua da Bahia, 2.500 - Bairro Lourdes - B. Horizonte (MG)

**Área Terreno:** 2.400,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 14.176,09 m<sup>2</sup>

**Características:** Prédio comercial de serviços logísticos

**Imóvel 14:** Agência Afonso Pena (MS)

**Endereço:** Av. Afonso Pena, 2202 - Campo Grande (MS)

**Área Terreno:** 1.670,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 8.103,28 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 15:** Superintendência de Varejo e Governo (MT)

**Endereço:** Rua Felinto Muller, 2.104 - Cuiabá (MT)

**Área Terreno:** 9.630,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 2.264,96m<sup>2</sup>

**Características:** Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

**Imóvel 16:** Agência Belém Centro (PA)

**Endereço:** Av. Presidente Vargas, 248 - Centro - Belém (PA)

**Área Terreno:** 1.483,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 10.514,51 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 17:** Agência Maringá (PR)

**Endereço:** Av. Duque de Caxias, 448 - Maringá (PR)

**Área Terreno:** 1.080,00 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 7.623,37 m<sup>2</sup>

**Características:** Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

<b>Imóvel 18:</b>	Agência Ponta Grossa (PR)
<b>Endereço:</b>	Rua Augusto Ribas, nº 555 - Ponta Grossa (PR)
<b>Área Terreno:</b>	2.176,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	7.562,77 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 19:</b>	Agência Toledo (PR)
<b>Endereço:</b>	Rua Sete de Setembro, 1209 - Toledo (PR)
<b>Área Terreno:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.686,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 20:</b>	CSL Curitiba (PR)
<b>Endereço:</b>	Praça Tiradentes, 410 - Curitiba (PR)
<b>Área Terreno:</b>	2.140,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	14.619,73 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Prédio comercial de serviços logísticos
<b>Imóvel 21:</b>	Agência Leblon (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A - Leblon (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	298,73 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.373,42 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 22:</b>	Agência Campos dos Goytacazes (RJ)
<b>Endereço:</b>	Praça das Quatro Jornadas, 11 - Campos dos Goytacazes (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	863,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	7.322,74 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 23:</b>	Agência Cinelândia (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av. 13 de maio, nº 13 - Centro - Rio de Janeiro (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	635,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.834,10 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 24:</b>	Agência Duque de Caxias (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av Presidente Kennedy, 1.461 - Centro - D. de Caxias (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	1.476,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	3.535,61 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

<b>Imóvel 25:</b>	Agência Jacarepaguá (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av. Geremário Dantas, 78 - Tanque - Rio de Janeiro (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	1.243,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.300,96 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 26:</b>	Agência Niterói - Centro (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347 - Centro - Niterói (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	553,73 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.431,34 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 27:</b>	Agência Conde de Bonfim - Tijuca (RJ)
<b>Endereço:</b>	Rua Conde de Bonfim, 369 - A - Tijuca - Rio de Janeiro (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.291,87 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 28:</b>	Agência Zona Sul - Copacabana (RJ)
<b>Endereço:</b>	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 594 - Rio de Janeiro (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.062,03 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 29:</b>	Agência Caxias Sul - Caxias Sul (RS)
<b>Endereço:</b>	Rua Marques do Herval, 1.354 - Caxias do Sul (RJ)
<b>Área Terreno:</b>	1.046,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.778,75 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 30:</b>	Agência Bento Gonçalves - Passo Fundo (RS)
<b>Endereço:</b>	Rua Bento Gonçalves, 516 - Esq. Av. Brasil - Passo Fundo (RS)
<b>Área Terreno:</b>	506,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.526,26 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 31:</b>	Superintendência de Varejo e Governo (RS)
<b>Endereço:</b>	Rua Honório Silveira Dias, 1.830 - Porto Alegre (RS)
<b>Área Terreno:</b>	3.917,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.280,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 32:</b>	Agência Florianópolis (SC)
<b>Endereço:</b>	Praça XV de Novembro, 321 - Florianópolis (SC)
<b>Área Terreno:</b>	872,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	6.788,73 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

<b>Imóvel 33:</b>	Agência BESC Florianópolis (SC)
<b>Endereço:</b>	Praça XV de Novembro, 329 - Florianópolis (SC)
<b>Área Terreno:</b>	353,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	3.663,99 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 34:</b>	Agência General Valadão - Aracaju (SE)
<b>Endereço:</b>	Praça General Valadão, 377 - Aracaju (SE)
<b>Área Terreno:</b>	1.110,10 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	6.077,92 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 35:</b>	Agência Ana Rosa - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Domingos de Moraes, 438 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.123,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.688,50 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 36:</b>	Agência Araçatuba - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Praça Rui Barbosa, 322 - Araçatuba (SP)
<b>Área Terreno:</b>	844,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	6.070,59 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 37:</b>	Agência Bairro Bom Retiro - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Julio Conceição, 438 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.067,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.962,72 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 38:</b>	Agência Bonfim - Campinas (SP)
<b>Endereço:</b>	Av. Governador Pedro de Toledo, 1.099 - Campinas (SP)
<b>Área Terreno:</b>	3.880,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	8.170,67 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 39:</b>	Agência Brás - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Av. Rangel Pestana, 2.128 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	841,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.247,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 40:</b>	Agência Brooklin Paulista - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Joaquim Nabuco, 246 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	1.843,34 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

<b>Imóvel 41:</b>	Agência Campinas - Campinas (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Costa Aguiar, 626 - Campinas - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.252,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.981,84 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 42:</b>	Agência Campos Elíseos - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Av. Rio Branco, 1.437 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.094,33 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.991,07 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 43:</b>	Agência Casa Verde - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Baroré, 284 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	2.320,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.268,37 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 44:</b>	Agência Catedral - Sorocaba (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua XV de Novembro, 63 - Sorocaba - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.214,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.089,12 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 45:</b>	Agência Centro - Sorocaba (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua XV de Novembro, 191 - Sorocaba - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.454,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	6.614,50 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 46:</b>	Agência Freguesia do O - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	AV. Santa Marina, 2.618 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.259,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 47:</b>	Agência Ipiranga - Bom Pastor - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Bom Pastor, 153/169 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.750,22 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	7.007,05 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 48:</b>	Agência Moema - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Alameda dos Jurupis, 1.156 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	2.406,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.353,66 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

**Imóvel 49:** Agência Nossa Senhora da Lapa - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Rua Nossa Senhora da Lapa, 281 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 956,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 3.878,31 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 50:** Agência Paraiso - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Av. Bernardino de Campos, 250 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 840,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 1.447,47 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 51:** Agência Bauru - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Praça Rui Barbosa, 1-55 - Bauru - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 1.398,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 4.085,67 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 52:** Agência Penha França - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Av. Penha de França, 549 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 1.025,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 2.312,10 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 53:** Agência Pinheiros - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Rua dos Pinheiros, 1.492 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 560,77 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 2.375,04 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 54:** Agência Praça da Árvore - São Paulo (SP)  
**Endereço:** Av. Jabaquara, 424 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 768,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 2.506,37 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 55:** Agência Ribeirão Preto - Ribeirão Preto (SP)  
**Endereço:** Rua Duque de Caxias, 725 - Ribeirão Preto (SP)  
**Área Terreno:** 936,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 3.642,79 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

**Imóvel 56:** Agência S. João - Libero - São Bento (SP)  
**Endereço:** Av. São João, 32 - São Paulo (SP)  
**Área Terreno:** 1.438,00 m<sup>2</sup>  
**Área Construída:** 29.550,10 m<sup>2</sup>  
**Características:** Agência bancária em funcionamento

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

<b>Imóvel 57:</b>	Agência Santana - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Voluntários da Pátria, 1.769 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.258,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.061,96 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 58:</b>	Agência Santo Amaro Paulista - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Paulo Eiró, 471 - Santo Amaro Paulista (SP)
<b>Área Terreno:</b>	684,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	4.879,82 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 59:</b>	Agência São Caetano do Sul (SP)
<b>Endereço:</b>	Praça Cardeal Arcoverde, 52 - São Caetano do Sul (SP)
<b>Área Terreno:</b>	633,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	3.733,00 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 60:</b>	Agência São José dos Campos (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Dr. Nelson D'Ávila, 149 - São José dos Campos (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.648,51 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	6.501,15 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 61:</b>	Agência São José Rio Preto (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua Voluntários de São Paulo, 2.975 - São José do Rio Preto (SP)
<b>Área Terreno:</b>	741,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	3.042,94 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 62:</b>	Agência Vila Carrão - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Av. Conselheiro Carrão, 2.411 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	1.173,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	2.538,15 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Agência bancária em funcionamento
<b>Imóvel 63:</b>	Edifício CACEX - São Paulo (SP)
<b>Endereço:</b>	Rua São Bento, 483 - São Paulo (SP)
<b>Área Terreno:</b>	794,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	8.367,60 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
<b>Imóvel 64:</b>	PSO Piracicaba - Piracicaba (SP)
<b>Endereço:</b>	Praça José Bonifácio, 945 - Piracicaba (SP)
<b>Área Terreno:</b>	787,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	5.122,37 m <sup>2</sup>
<b>Características:</b>	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

## **BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

30 de junho de 2019 e 2018

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

### **21. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2019 até a data de aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

ALCINDO COSTA CANTO NETO  
Votorantim Asset Management DTVM Ltda  
Administradora do BB Progressivo II - FII

Karen Miyazaki  
CRC 1SP262221/0-1