

**Salus II Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**

Relatório dos auditores independentes às
demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2016

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Finaxis – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanço patrimonial	06
Demonstração dos resultados dos exercícios	07
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	08
Demonstração dos fluxos de caixa	09
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Quotistas e ao Administrador do

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Finaxis – Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Salus II Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 contábeis”. 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.

Ênfase - estrutura de apresentação das demonstrações contábeis

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 01, em 31 de Agosto de 2016 ocorreu a troca do Administrador do Fundo. A atual Administradora optou em apresentar as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício de 2016 de forma segregada, demonstrando o período de gestão de cada Administrador. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 01 de Março de 2017.

Pemom Auditores Independentes SS
CRC 2SP 031.056/O-2

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Fabri', with a stylized flourish at the end.

Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raphael Teixeira Maciel', with a large loop at the bottom.

Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ: 03.317.692/0001-94
Balanços patrimoniais encerrados
em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO						PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
	Notas	31/12/2016	%PL	31/12/2015	%PL		Notas	31/12/2016	%PL	31/12/2015	%PL
Circulante		47.510	98%	42.091	101%	Circulante		4.898	10%	4.880	0%
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	0%	8	0%	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	18	0%	-	0%
Impostos a compensar	-	21	0%	21	0%	Adiantamento de aluguéis	10	4.880	10%	4.880	12%
Adiantamento a fornecedores	5	-	0%	15	0%						
Outros valores a receber	6	47.489	98%	42.047	101%						
						Não circulante		58.852	122%	61.928	148%
Não circulante		64.661	134%	66.531	159%	Demais Valores a Pagar	11	435	1%	377	1%
Outros direitos reais						Adiantamento de aluguéis	10	58.417	121%	61.551	147%
Benfeitorias em imóveis de terceiros	7	63.950	132%	57.184	137%						
Imobilizado em andamento	8	-	0%	8.536	20%	Patrimônio líquido	12	48.421	100%	41.814	100%
Direito de uso de superfície	9	711	1%	811	2%	Quotas integralizadas		29.504	61%	29.504	71%
						Lucros acumulados		18.917	39%	12.310	29%
Total do ativo		47.510	98%	108.622	260%	Total do passivo e do patrimônio líquido		112.171	98%	108.622	260%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.331.883/0001-15
(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações dos resultados dos exercícios
findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>01/09/2016 a</u> <u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016 a</u> <u>31/08/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis		2.964	6.145	7.900
Depreciação/Amortização	7/9	(1.280)	(2.317)	(3.262)
<i>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</i>		<u>1.684</u>	<u>3.828</u>	<u>4.638</u>
 Outros ativos financeiros		<u>1.241</u>	<u>4.162</u>	<u>6.238</u>
Receitas financeiras	16	1.241	4.162	6.238
 Outras Despesas		<u>(1.506)</u>	<u>(2.801)</u>	<u>(3.040)</u>
Despesas administrativas	15	(154)	(146)	(201)
Despesa de taxa de administração	14	(16)	(119)	(141)
Despesas financeiras	16	(1.336)	(2.536)	(2.698)
 Lucro líquido do período/exercício		<u>1.419</u>	<u>5.189</u>	<u>7.836</u>
 Quantidade de quotas em circulação		<u>30</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
 Lucro líquido por quota - Em Reais		<u><u>47</u></u>	<u><u>173</u></u>	<u><u>261</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.331.883/0001-15

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações da Muta  o do Patrim  nio Líquido
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	QUOTAS SUBSCRITAS	QUOTAS INTREGRALIZADAS	LUCRO ACUMULADO	TOTAL
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014	29.504	29.504	4.474	33.978
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	-	7.836	7.836
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	29.504	29.504	12.309	41.813
LUCRO DO PERÍODO	-	-	5.189	5.189
SALDO EM 31 DE AGOSTO DE 2016	29.504	29.504	17.498	47.002
LUCRO DO PERÍODO	-	-	1.419	1.419
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	29.504	29.504	18.917	48.421

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es contábeis.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.331.883/0001-15
(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ: 03.317.692/0001-94
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

		01/09/2016 a 31/12/2016	01/01/2016 a 31/08/2016	31/12/2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Resultado líquido do período/exercício		1.419	5.189	7.836
Depreciação/Amortização		1.280	2.317	3.262
Atualização monetária	6	(1.280)	(4.162)	(6.233)
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado		(1.627)	(3.253)	(4.880)
DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA				
Impostos a compensar		-	-	(1)
Adiantamento a fornecedores		1	14	-
Fornecedores		18	-	-
Partes Relacionadas		46	12	92
Obrigações tributárias		-	-	(2)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		(143)	117	74
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de Propriedades para Investimento		(1)	(1.726)	(543)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(1)	(1.726)	(543)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO COM TERCEIROS				
Antecipação de aluguéis	10	2	1.743	474
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS COM TERCEIROS		2	1.743	474
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(142)	134	5
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO/EXERCÍCIO		142	8	3
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO/EXERCÍCIO		-	142	8
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(142)	134	5

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

1. Contexto operacional

O Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 15 de Março de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da lei no. 8.668, de 25 de junho de 1993, e pela Instrução CVM nº 472/08, de 31 outubro de 2008.

O Fundo tem como objeto a aquisição de direitos reais sobre bens imóveis para posterior construção de empreendimento imobiliário, a serem locados a terceiros.

O Fundo em questão se caracteriza por um veículo constituído com o propósito específico de ser o superficiário de operações de “Build-to-Suit”, para o desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações, sendo que o seu direito de uso de superfície tem o mesmo prazo do contrato de “Build-to-Suit”. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de “Build-to-Suit” a uma securitizadora, que securitiza o fluxo e paga o Fundo pela cessão dos recebíveis imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Mudança do Administrador

Conforme ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 16 de agosto de 2016, o Fundo deliberou a troca do administrador da Intrader DTVM Ltda. pela Petra – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., com efetivação a partir de 01 de setembro de 2016.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Ata de Reunião de Diretoria e sua emissão foi autorizada em 01 de março de 2017.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, as quais levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), consubstanciadas nas Instruções CVM nº472/08, 516/11 e 517/11.

Devido ao evento de transferência de administração em 31 de agosto de 2016, a demonstração do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e do fluxo de caixa do exercício de 2016 encontram-se apresentadas nos períodos de 01 de janeiro a 31 de agosto de 2016 e de 01 de setembro de 2016 a 31 de dezembro de 2016.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

3.2. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.3. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de aluguéis de imóveis é reconhecida apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos são transferidos às contrapartes.

3.4. Adiantamento de aluguéis

A receita antecipada de aluguel, originada pela cessão de crédito, são reconhecidas no resultado do Fundo, com base no prazo de locação dos imóveis.

3.5. Benfeitorias em imóveis de terceiros

As benfeitorias em imóveis de terceiros são benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros e estão registrados pelo custo de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, compatível com base no prazo de contrato de locação. A depreciação será apropriada após a conclusão da construção.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável a qual é apurada considerando as condições de locação dos imóveis. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

3.7. Estimativas contábeis de julgamento

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

3.9. Direito de uso de superfície

São originados pela cessão de direito de uso de superfície de propriedade de terceiros para a finalidade de desenvolvimento, implementação e construção do edifício. Será amortizado de forma linear, com base no prazo de locação do imóvel, a partir do momento da liberação do imóvel ao locatário.

3.10. Imobilizado em andamento

O imobilizado em andamento refere-se aos custos de formação do ativo, durante seu período de construção. Após a sua conclusão, o saldo é transferido para rubrica de Imóveis Acabados.

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está composto conforme abaixo:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Bancos conta movimento	-	8
Total de caixa e equivalentes de caixa	-	8

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

5. Adiantamento a fornecedores

O saldo de adiantamento a fornecedor está assim disposto:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
J Fonseca Construtora Ltda (b)	-	15
Total de adiantamento a fornecedor	-	15

6. Outros valores a receber

A VLI S.A. ("VLI") possui dois terrenos, onde já opera um terminal ferroviário, localizado em Santa Luzia - MG. Foi concedido o direito de uso da superfície dos terrenos ao Fundo, por 11 anos, renováveis por mais 10 anos.

O Fundo celebrou o contrato de locação atípica com a Ferrovia Centro Atlântica S.A ("FCA") no prazo de 10 anos, sendo que o Fundo compromete-se com a ampliação do Terminal. Para isso, foi contratado a construtora J. Fonseca para executar as obras, bem como o fornecimento dos equipamentos necessários à operação do mesmo. Os recursos para fazer frente a esse contrato são oriundos da cessão de crédito do contrato de locação e da integralização de cotas no valor de R\$ 29.504 no Fundo.

A VLI e o Fundo assinaram em 25 de fevereiro de 2013 o Instrumento para Definição de Metodologia do Valor de Indenização, que estabelece que o Fundo será indenizado, de forma irrevogável e irretratável em 80% do valor investido na construção das benfeitorias, corrigidos pela taxa de 5,992586% ao ano acrescido de IPCA/IBGE desde a data de assinatura do instrumento.

Descrição	31/12/2016	Atualização	31/12/2015
Projeto VLI	47.489	5.442	42.047

7. Benfeitorias em imóveis de terceiros

Os investimentos imobiliários do Fundo referem-se a benfeitorias em imóveis de terceiros e são representados da seguinte forma:

Descrição	Taxa	31/12/2016	31/12/2015
Projeto VLI		76.516	66.254
Depreciação	20%	(12.566)	(9.070)
Total		63.950	57.184

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Imóveis acabados	31/12/2016	Transferência	Amortização	31/12/2015
Projeto VLI	63.950	10.262	(3.496)	57.184

Locatário	Ferrovia Centro Atlântica – FCA
Empreendimento	Construção do Terminal Intermodal
Local	Santa Luzia – MG
Características	Ampliação do terminal
Prazo de locação	20 anos
Valor líquido do bem	R\$ 63.950
Valor de mercado (*)	R\$ 99.943

(*) O valor de mercado do investimento foi calculado com base no desconto do fluxo de recebíveis para saída dos ativos a um cap rate de 10% . Foi efetuada análise de sensibilidade em torno de 1% na taxa de desconto (taxa do CRI) e em média 2% no cap rate em linha com o máximo e mínimo praticado no mercado. O cálculo foi elaborado com data base de 31 de dezembro de 2016, pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A..

8. Imobilizado em andamento

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo está representado da seguinte forma:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Projeto VLI	-	8.536

Projeto VLI

Em 25 de fevereiro de 2013, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Implantação de terminal, o Fundo acordou o desenvolvimento de um projeto com a empresa Ferrovia Centro Atlântica S.A (“FCA”) para desenvolver uma edificação nos terrenos, de caráter intuitu personae, contemplando a construção de um terminal que atende o interesse da FCA, com o consequente recebimento de aluguel, localizado no município de Santa Luzia - MG.

Em 07 de fevereiro de 2014 foi expedido o alvará de habite-se. Com isso, foram transferidos os custos incorridos até a data do habite-se e iniciou-se a depreciação do imóvel.

O Fundo recebeu o aceite técnico da segunda fase da obra em 30 de junho de 2016 e transferiu o saldo de R\$ 10.262 para benfeitorias em imóveis de terceiros.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

9. Direito de uso de superfície (CDUS)

As cessões de direito de uso de superfície de propriedade de terceiros estão apresentadas abaixo:

Projeto VLI

Em 25 de fevereiro de 2013, o Fundo adquiriu o direito de uso de superfície com a VLI S.A., assumindo, neste ato, a posse com o propósito específico de prover o desenvolvimento, implementação e construção do empreendimento imobiliário consistente na construção de um terminal logístico que atendesse aos interesses de potenciais locatários.

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Projeto VLI	1.000	1.000
Total	1.000	1.000
Amortização acumulada	(289)	(189)
Total, líquido	711	811

Cessão Outros direitos reais	31/12/2016	Amortização	31/12/2015
Projeto VLI	711	(100)	811

10. Adiantamento de aluguéis

O Fundo mantém contratos de aluguéis, visando operações do tipo “build-to-suit”, que se referem a construções de terminais em terrenos previamente determinados, com características específicas para locação.

Com base nesses contratos de aluguéis o Fundo efetuou a cessão de direito de créditos junto a RB Capital Securitizadora S.A, devidamente formalizado em contrato. Os créditos são liberados após a assinatura e no decorrer da construção dos empreendimentos e os valores recebidos são registrados às demonstrações contábeis na rubrica de “Adiantamento de aluguéis”.

O saldo da cessão de crédito é corrigido de acordo com a remuneração líquida obtida com a aplicação financeira de baixo risco de crédito, e com remuneração equivalente às taxas médias de mercado.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

Principal cedido:	R\$ 67.594
Prazo	120 meses
Total de desconto	R\$ 20.250
Líquido de cessão	R\$ 47.344

Saldo da conta:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Projeto VLI	64.162	69.042
Contas a receber cessão de crédito	(866)	(2.611)
Adiantamento de aluguéis	63.296	66.431
Circulante	4.880	4.880
Não circulante	58.417	61.551

Movimentação do saldo de contas a receber de cessão

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adição	Atualização	Recebimentos	Saldo em 31/12/2016
Projeto VLI	2.611	-	-	(1.745)	866

11. Partes relacionadas

A Salus Empreendimentos e Participações II S.A. detém 100% das cotas do Fundo Salus II Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo, por sua vez, realizou a cessão de direito de crédito mencionado na Nota explicativa 10 com a RB Capital Securitizadora S.A. que é parte relacionada da cotista.

A RB Capital Securitizadora S.A. efetuou pagamentos a fornecedores relacionados a despesas próprias do Fundo no valor de:

Período/exercício	R\$
01/09/2016 a 30/12/2016	46
01/01/2016 a 31/08/2016	389
01/01/2015 a 31/12/2015	377

12. Patrimônio líquido

O valor patrimonial do fundo em 31 de dezembro de 2016 é R\$ 48.421 que está representado por 30 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 1.614.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

A rentabilidade calculada com base na variação da cota foi a seguinte:

<u>Período/exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
01/09/2016 a 30/12/2016	3,02
01/01/2016 a 31/08/2016	12,41
01/01/2015 a 31/12/2015	23,06

13. Política de distribuição dos resultados e tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, pela qual o Fundo deve efetuar a distribuição de, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa líquido	(199)	74
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	-

O Fundo não distribui o caixa, pois o mesmo encontra-se empenhado na construção de imóveis. Essa situação será ratificada na Assembléia Geral a ser realizada para aprovação das demonstrações contábeis.

Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas. As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

14. Taxa de administração e encargos

Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração é devida uma taxa de R\$6,25 por mês atualizada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, e uma taxa de R\$ 1 pelos serviços de gestão. As despesas com auditoria das demonstrações contábeis, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo taxa de fiscalização da CVM são debitadas diretamente na conta-corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora.

As despesas com taxa de administração foram:

<u>Período/exercício</u>	<u>Taxa de administração</u>	<u>% sob PL médio</u>
01/09/2016 a 31/12/2016	(16)	0,04
01/01/2016 a 31/08/2016	(119)	0,26
01/01/2015 a 31/12/2015	(141)	0,30

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

15. Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>01/09/2016 a 31/12/2016</u>	<u>%PL</u>	<u>01/01/2016 a 31/08/2016</u>	<u>%PL</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>%PL</u>
Honorários prestadores de serviços	(112)	0,23%	(41)	0,09%	(68)	0,16%
Taxa de escrituração de cotas	(10)	0,02%	(56)	0,12%	(28)	0,07%
Outras despesas	(27)	0,06%	(38)	0,08%	(94)	0,22%
Taxa de Fiscalização CVM	(5)	0,01%	(11)	0,03%	(11)	0,03%
Total	(154)		(146)		(201)	

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

16. Receitas e despesas financeiras

<u>Descrição</u>	<u>01/09/2016</u> <u>a</u> <u>31/12/2016</u>	<u>%PL</u>	<u>01/01/2016</u> <u>a</u> <u>31/08/2016</u>	<u>%PL</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>%PL</u>
Despesas financeiras						
Juros, Multas e Moras	-	0,00%	(2)	0,00%	(2)	0,00%
Encargos com cessão de crédito	(1.336)	2,76%	(2.535)	5,39%	(2.696)	6,45%
Total	(1.336)		(2.536)		(2.698)	
Receitas financeiras		%PL		%PL		%PL
Outras receitas	1.241	2,56%	4.162	8,85%	6.238	15%
Total	1.241		4.162		6.238	

18. Fatores de riscos

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo.

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Imóveis, fração de Imóveis ou direitos relacionados a Imóveis, representados pelos Empreendimentos, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

18.1. Riscos relacionado à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. 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, correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

18.2. Riscos relativos à rentabilidade

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 gestão e performance 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 da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e a constituição do fundo de reservas.

18.3 Riscos relativos à inadimplência

Os investimentos administrados pelo fundo estão sujeitos ao risco de inadimplência por parte dos locatários dos imóveis dos projetos desenvolvidos e por parte dos emissores de aplicações financeiros. Existe ainda o risco de não haver a prestação de um serviço em contrapartida a um pagamento adiantado.

O fundo procura sempre atrelar garantias às operações e procura diversificar suas aplicações financeiras em diferentes emissores e de alta qualidade creditícia. Além disso, o fundo procura relacionar-se com prestadores de serviço de alta qualidade.

18.4. Riscos relativos a fatores de mercado

O fundo realiza aplicações financeiras que podem estar sujeitas a riscos de mercado como taxas de juros e índices de preços. Além disso, alguns fatores econômicos podem impactar o custo dos projetos e, conseqüentemente, a rentabilidade dos fundos. Com o intuito de mitigar esse fator de risco, o cenário econômico e as perspectivas do mercado imobiliário são monitorados, sendo possível que sejam antecipadas eventuais dificuldades do mercado e que sejam tomadas decisões a fim de proteger os seus investimentos.

18.5 Riscos relativos à construção

Em 21 de fevereiro de 2013, a Ferrovia Centro Atlântica S/A. assinou com o Fundo contrato de locação atípico build-to-suit em que este deve construir um terminal sob medida de acordo com as especificações da locatária. O imóvel está atualmente em construção e o aluguel do imóvel é recebido independente da entrega do imóvel, fazendo com que o risco de construção não impacte o risco da operação. Para minimizar o risco de construção foi contratado gerenciadora de primeira linha repassando a responsabilidade da entrega da construção à mesma. A locatária contratou seguro para cobrir os riscos da obra, conforme acordado no contrato de locação.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

19. Demandas Judiciais

O Fundo, no curso normal de suas operações, não está envolvido em processos legais, de natureza cível, tributária, trabalhista e ambiental.

20. Seguros

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo não possuía seguros contratados para cobertura de seus ativos e dos riscos operacionais.

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguros dos ativos por seguradoras de primeira linha e idôneas. Esses contratos são de inteira responsabilidade do locatário após a entrega da obra.

Projeto	Beneficiário	Tipo de cobertura
TISL	Fundo	Perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, fogo, explosão, riscos da natureza (vendaval, alagamento, granizo), impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, quebra de máquinas, perdas e danos materiais ao terminal, em valor equivalente ao valor da reconstrução do imóvel e instalações.

21. Divulgação das informações

As demonstrações contábeis serão arquivadas na CVM pela administradora do Fundo, Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

22. Emissão e resgate de cotas

a) Emissões

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas e após obtido o registro de oferta pública de distribuição pela CVM, conforme o caso, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

- II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
- III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) poderá (ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor das cotas é calculado no fechamento de cada dia, correspondendo à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas emitidas e em circulação.

b) Resgate e amortização

As Cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, quando ocorrer à venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do Fundo, e (ii) partilhado entre os cotistas.

23. Negociação das cotas

A negociação das Cotas é permitida exclusivamente na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

24. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A. (anteriormente denominado Banco Petra S.A.).

A atividade de gestão é prestada pela RB Capital Asset Management Ltda.

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por PETRA – Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A - CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)

25. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, contratou a Pemon Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b) Diretor e Contador

O Diretor e a Contadora responsáveis pelas demonstrações contábeis:

Ricardo Augusto Meira Pedro
Diretor

Suelen Inácia de Oliveira
Contadora CRC PR-065.476/O-0

-----XX-----