

**RB Capital Renda II Fundo De
Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 09.006.914/0001-34
(Administrado pela Votorantim Asset
Management Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda)
(CNPJ nº 03.384.738/0001-98)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2016 e
Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao(s) Cotista(s) e à Administração do
RB Capital Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Renda 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Renda II Fundo De Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

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.

1) Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

O Fundo possui propriedades para investimento em que se espera benefício econômico contínuo durante um período longo de tempo, representadas por imóveis destinados a renda, sendo registradas pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e anualmente mensuradas pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada. As alterações no valor justo de tais propriedades são reconhecidas no resultado, conforme nota explicativa nº 5, às demonstrações financeiras. Consideramos a mensuração do valor justo

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

dessas propriedades como um principal assunto de auditoria pela relevância dos saldos registrados no ativo do Fundo, bem como pela subjetividade das premissas utilizadas para preparo dos laudos de avaliação, que incluem grau elevado de estimativas sobre as operações futuras.

Para endereçar o risco de mensuração do valor justo, tratado como significativo em nossa abordagem de auditoria, entre outros procedimentos: (i) obtivemos os laudos e as análises preparadas pela Administração, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem a obtenção de evidências sobre a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão das premissas e na adequação dos modelos de avaliação, bem como suas premissas e acurácia matemática. Adicionalmente, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: taxas de desconto, vacância e valor dos aluguéis, bem como avaliamos se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 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 é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução CVM nº 516/11, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

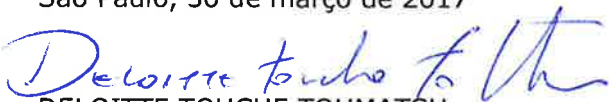
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

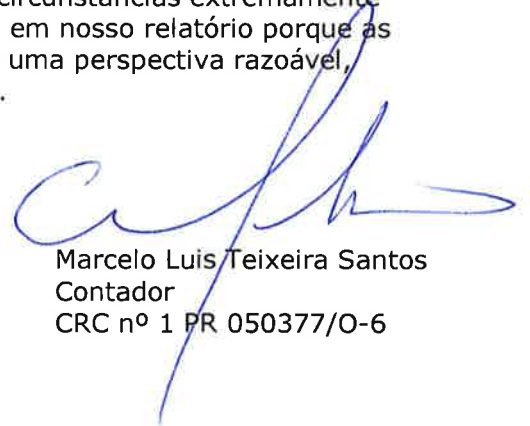
Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, 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, 30 de março de 2017


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)

Balanço patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(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		3.072	2%	2.514	2%	Circulante		951	1%	884	1%
Disponibilidade	4	2.103	2%	1.605	1%	Fornecedores	-	2	0%	9	0%
Contas a receber	6	794	1%	734	1%	Partes Relacionadas	-	3	0%	3	0%
Impostos a recuperar	-	175	0%	175	0%	Obrigações com cotistas	7	941	1%	869	1%
						Contas a pagar	-	-	0%	-	0%
						Obrigações tributárias	-	5	0%	3	0%
											0%
Não circulante		133.549	99%	124.073	99%	Não circulante		253	0%	253	0%
						Fornecedores	13	253	0%	253	0%
Depósitos judiciais	15	9	0%	9	0%						
						Patrimônio líquido	8	135.417	100%	125.450	100%
Propriedade para Investimento	5	133.540	99%	124.064	99%	Capital social	-	129.912	96%	129.912	104%
						Lucros/Prejuízo acumulado	-	5.505	4%	(4.462)	-4%
Total do ativo		136.621	101%	126.587	101%	Total do passivo e patrimônio líquido		136.621	101%	126.587	101%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ : 09.006.914/0001-34

(Administrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)

**Demonstrações do resultado para os exercício
findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<i>Receitas operacionais</i>			
<i>Receitas de aluguéis</i>	11	16.057	14.689
<i>Ajuste ao Valor Justo</i>		<u>9.476</u>	<u>(295)</u>
		25.533	14.394
<i>Receitas / Despesas Operacionais</i>			
<i>Despesas administrativas</i>	10	(63)	(102)
<i>Serviços de terceiros</i>	10	(359)	(313)
<i>Taxa de administração</i>	10	(166)	(159)
<i>Resultado Financeiro</i>	10	137	203
<i>Lucro do exercício</i>		<u><u>25.082</u></u>	<u><u>14.023</u></u>

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Quotas integralizadas	Lucro (prejuízo) acumulado	Ajuste ao Valor Justo	(-) Custos com oferta pública	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>129.912</u>	<u>(7.395)</u>	<u>7.204</u>	<u>(4.271)</u>	<u>125.450</u>
Distribuição de Rendimentos	-	(15.115)	-	-	(15.115)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	-	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	25.082	-	-	25.082
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>129.912</u>	<u>2.572</u>	<u>7.204</u>	<u>(4.271)</u>	<u>135.417</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CNPJ: 09.006.914/0001-34

(Administrado por VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro do exercício		25.082	14.023
AJUSTE AO LUCRO LÍQUIDO			
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	5	(9.476)	295
(AUMENTO) DIMINUIÇÃO EM ATIVOS OPERACIONAIS			
Contas a receber	6	(60)	(57)
Impostos a recuperar			(37)
Depósito judicial			42
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) EM PASSIVOS OPERACIONAIS			
Fornecedores		(7)	7
Obrigações C/Cotistas	7	-	
Contas a pagar e outros débitos			(25)
Obrigações tributárias		2	1
Fornecedores Longo Prazo			
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>15.541</u>	<u>14.249</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Acréscimo do imobilizado		-	(233)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>-</u>	<u>(233)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO COM TERCEIROS			
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS COM TERCEIROS		<u>-</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO COM ACIONISTAS			
Distribuição de lucros		(15.043)	(14.217)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS COM ACIONISTAS		<u>(15.043)</u>	<u>(14.217)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>(15.043)</u>	<u>(14.217)</u>
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		<u>498</u>	<u>(201)</u>
INÍCIO DO EXERCÍCIO		1.605	1.806
FINAL DO EXERCÍCIO		2.103	1.605
AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA		<u>498</u>	<u>(201)</u>

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário FII (Administrado por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2016

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

1. Contexto operacional

1.1 Operações

O Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Renda II - FII (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III – FII cuja razão social foi alterada em 29 de Junho de 2010) foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007 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 a instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM no. 205, de 14 de janeiro de 1994.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, por meio de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo é Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda. desde 23 de dezembro de 2010, em substituição a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, por deliberação de Assembleia Geral de Quotista realizada em 20 de dezembro de 2010.

1.2 A Oferta Pública e Captação a Mercado

A Oferta teve como público-alvo investidores pessoas-físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. Não havendo limitações, sendo que o investimento em cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa.

Durante a Oferta, o Fundo era administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O valor da oferta foi de até R\$ 190.000 sendo que o volume total poderia ser diminuído desde que atinja o montante mínimo de R\$ 93.000.

A captação foi de R\$ 137.002, valor entre o volume mínimo e o volume total da oferta. Desta forma foi realizada a amortização antecipada das Cotas, no montante de R\$ 7.004, referente à parcela de sobra de caixa no Fundo, após a aquisição dos Empreendimentos.

No momento da oferta pública, o Fundo não possui a propriedade plena de nenhum imóvel, no entanto, possui em seu portfólio o Direito Real de Superfície dos seguintes Empreendimentos adquiridos com os recursos obtidos através da 1ª e da 2ª Emissão de cotas: (i) Empreendimento Agusta; (ii) Empreendimento Ampla; e (iii) Empreendimento Ambev Uberlândia.

Adicionalmente, os recursos oriundos da captação do Fundo por meio da Oferta foram utilizados para a aquisição dos Créditos Imobiliários dos empreendimentos correspondentes os quais foram cedidos à RB Capital Securitizadora para fins de sua securitização ou de emissão de CCI, de forma que o Fundo possa explorar diretamente a locação dos referidos Empreendimentos, o resgate dos CRI e/ou a aquisição das CCI, conforme o caso, emitidos com lastro em tais Créditos Imobiliários; bem como para arcar com todos os custos e despesas relacionados à aquisição dos Créditos Imobiliários e resgate dos CRI e/ou aquisição das CCI dos projetos Ampla, Ambev Uberlândia, Leader Catete e Leader Natal.

Com isso, uma vez realizada a captação parcial das Cotas objeto da Oferta, o Fundo deteve a propriedade plena sobre os Empreendimentos Ampla, Ambev Uberlândia, Leader Catete e Leader Natal e fará jus à renda oriunda dos pagamentos dos aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

O Fundo adquiriu o direito aquisitivo do terreno do Empreendimento Leader Catete e Leader Natal, passando a ser o titular da propriedade plena dos Empreendimentos.

Em 30/03/2016 as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do fundo.

2. Principais práticas e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas aos fundos de investimento imobiliário, requeridas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as quais levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3. Principais Práticas Contábeis Aplicadas na Elaboração destas Demonstrações Financeiras

3.1. Disponibilidades

Para fins de demonstrações de fluxo de caixa, “Caixa e equivalentes de caixa” correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Propriedade para Investimento

O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, no ativo não circulante. O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

3.3. 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 ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.8. Resultado por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Disponibilidades

Representado por:

(*) Representado por numerários mantidos junto a instituições financeiras, disponíveis para utilização imediata, esses valores estão aplicados em um CDB do Banco do Brasil com a taxa de 96% do CDI com liquidez diária.

5. Propriedade para Investimento

Os Investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	Ref	31/12/2016	Reformas	Taxa de Desconto	Ajuste do Valor Justo	31/12/2015
Imóveis Ampla - Edificações	(a)	40.798	-	9,60%	4.524	36.274
Imóveis Ambev - Centro de Distrib.	(b)	14.347	-	9,52%	1.118	13.228
Imóveis Leader Natal	(c)	31.974	-	9,60%	1.529	30.445
Imóveis Leader Catete	(d)	46.421	-	9,60%	2.305	44.116
		133.540	-	-	9.476	124.064

(*) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. A Consult Engenharia e Avaliações Ltda, estabelecida na Rua Nelson Camargo, 393, 1.º andar, em Osasco – SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2016 (dezembro de 2015 para as Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2015). A empresa avaliadora adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda Fluxo de Caixa Descontado de Aluguel com apoio e aferição através do Método Evolutivo (Custo).

Referência (a) = Imóveis Ampla - Edificações

Locatário	Ampla Energia (Prazo de locação = 180 meses)
Endereço	Rua Doutor Nilo Peçanha, 546, Estrela do Norte, RJ, São Gonçalo
Metragem	Área total = 12.510 m2 / Área construída = 10.219 m2
Estagio	Concluída
Características	
Descrição	O imóvel é dividido em 3 blocos, sendo o bloco 01 para academia dos funcionários e contém 2 pavimentos interligados, o bloco 02 será o novo prédio administrativo e contém 5 pavimentos com o térreo, e o bloco 3 é um galpão destinado a almoxarifado de equipamentos, laboratório/control de estoque entre outros com 2 pavimentos – subsolo e térreo.
Valor de mercado (*)	40.798

(*)Laudo de avaliação de 31/12/2016 elaborado por CONSULT Soluções Patrimoniais, tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (b) = Ambev

Locatário	Cia de Bebidas das Américas - AMBEV (Prazo de locação = 215 meses)
Endereço	Anel Viário Ayrton Senna, KM 02, Mansour, MG, Uberlândia
Metragem	Área total = 31.470 m2 / Área construída = 6.884 m2
Estagio	Concluída
Características	
Descrição	O centro de distribuição engloba um armazém principal dividido em módulos, prédio de operações e vendas, ampla portaria e pequenas unidades de apoio.
Valor de mercado (*)	14.347

(*)Laudo de avaliação de 31/12/2016 elaborado por CONSULT Soluções Patrimoniais, tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (c) = Projeto Leader Natal

Locatário	União de Lojas Leader S.A. (Prazo de locação = 181 meses)
Endereço	Rua João Pessoa, 86, Cidade Alta, RN, Natal
Metragem	Área total = 1.870,00 m2 / Área construída = 3.682,00 m2
Estagio	Concluída

Características	
Descrição	Loja de rua de 2 pavimentos denominados térreo e sobreloja sendo o térreo o salão de vendas e áreas acessórias e a sobreloja é salão de vendas, ala administrativa, estoque e áreas de apoio.
Valor de mercado (*)	31.974

(*)Laudo de avaliação de 31/12/2016 elaborado por CONSULT Soluções Patrimoniais, tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

Referência (d) = Projeto Leader Catete

Locatário	União de Lojas Leader S.A. (Prazo de locação = 181 meses)
Endereço	Rua do Catete, 194/196, Catete, RJ, Rio de Janeiro
Metragem	Área total = 1.359,32 m2 / Área construída = 3.844,99 m2
Estágio	Concluída
Características	
Descrição	Loja de rua de 3 pavimentos denominados térreo com salão de vendas e áreas acessórias, sobreloja com salão de vendas distribuído em 2 módulos o primeiro correspondente ao prédio tombado e o segundo ao anexo que abriga ainda a doca, além de dependências acessórias e o terceiro pavimento que abriga a sala da gerencia, escritórios, refeitório, estoques, entre outros.
Valor de mercado (*)	46.421

(*)Laudo de avaliação de 31/12/2016 elaborado por CONSULT Soluções Patrimoniais, tomando como base a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

O contrato de locação dos imóveis determina a contratação de seguradoras de primeira linha e idôneas. Sendo de inteira responsabilidade do locatário a contratação do seguro.

6. Contas a Receber

O saldo de R\$ 793.760,38 refere-se a apropriação de 2/12 avos do aluguel do imóvel Ampla, que será recebido em uma única parcela. Utilizamos como metodologia, o último valor recebido dividido por 12 avos e apropriamos mensalmente.

AMPLA

Valor provisionado de recebimento em 2016 -
R\$ 4.762.562,28

DATA	VALOR	SALDO
30/11/2016	396.880,19	396.880,19
31/12/2016	396.880,19	793.760,38
31/01/2017	396.880,19	1.190.640,57
28/02/2017	396.880,19	1.587.520,76
31/03/2017	396.880,19	1.984.400,95
30/04/2017	396.880,19	2.381.281,14
31/05/2017	396.880,19	2.778.161,33
30/06/2017	396.880,19	3.175.041,52
31/07/2017	396.880,19	3.571.921,71
31/08/2017	396.880,19	3.968.801,90
30/09/2017	396.880,19	4.365.682,09
31/10/2017	396.880,19	4.762.562,28

7. Obrigações com Cotistas

O saldo refere-se às provisões das distribuições aos cotistas realizadas mensalmente.

Obrigações com Quotistas	2016	2015
Dividendos de Quotista	940.698	869.041

8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido está representado por 1.851.786 cotas escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas.

O montante total da primeira emissão de Cotas do FUNDO foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. A segunda emissão de Cotas do FUNDO foi de R\$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão.

O FUNDO tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

9. Política de distribuição dos resultados e tributação

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição, 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. Os ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

Valor em milhares de reais		
Distribuição Rendimentos	2015	2016
Receitas	14.893	16.194
Aluguel Ambev	1.492	1.643
Aluguel Leader Catete / Natal	8.738	9.591
Aluguel Ampla	4.459	4.823
Rendimentos CDB	204	137
Despesas	(575)	(588)
Tx. Administração	(127)	(127)
Tx. Escrituração	(32)	(39)
Tx. Gestão	(34)	0
Tx. Consultor Imobiliário	(177)	(218)
CVM	0	0
Bovespa	(7)	(8)
Contabilidade	(17)	(17)
Correios	(2)	0
Auditoria	(30)	(38)
Engenharia	(22)	(55)
Laudo de Avaliação	(33)	(30)
Gerais	(92)	(56)
Bancárias	(2)	0
Rendimentos Totais Líquidos	14.318	15.606
Quantidades de Cotas Totais	1.851.786	1.851.786
Rendimento por Cota	7,73	8,43
Total Rendimento Distribuído	14.286	15.115

10. Taxa de administração e encargos

A taxa de administração mensal vigente é de R\$ 11 em 31 de dezembro de 2016 que deverá ser reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM/FGV. As despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do Fundo, incluindo taxa de fiscalização da CVM serão debitadas diretamente na conta-corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora.

Valores em milhares de reais		
Despesas do Fundo	2015	2016
Despesas Administrativas	(102)	(63)
Correios e Cartórios	(5)	(13)
Refeição / Condução	(0)	(0)
Outros Impostos e Taxas – CVM	(90)	(42)
Anuidade - BM&F Bovespa	(7)	(8)
Serviços de Terceiros	(313)	(359)
Honorários Contábeis	(17)	(17)
Consultor Imobiliário	(177)	(218)
Honorário Gestor	(34)	(0)
Honorários Auditoria	(30)	(38)
Honorários Engenharia	(22)	(55)
Honorários Laudo de Avaliação	(33)	(31)
Taxas de Administração	(159)	(166)
Taxa de Administração	(127)	(127)
Taxa de Escrituração	(32)	(39)
Resultado Financeiro	203	137
Rendimento CDB	204	138
Juros, Multa e Mora	(1)	(1)
Despesas Bancárias	(0)	(0)
IOF	(0)	(0)

11.Receitas de Aluguéis

Abaixo a relação das receitas de aluguéis por projeto:

Imóveis	2015	2016
Imóveis		
Aluguel Ambev	1.492	1.643
Aluguel Leader Catete / Natal	8.738	9.591
Aluguel Ampla	4.459	4.823
Total	14.689	16.057

12. Contrato de Prestação de Serviço de Auditoria

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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

13. Rentabilidade

Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota - R\$(*)	*Rentabilidade Acumulada (%)
dez/16	127.228.586,21	67,74	19,86%
dez/15	126.504.781,81	71,62	5,47%

***Rentabilidade Efetiva:** Variação da Cota Patrimonial considerando os Rendimentos Distribuídos

14. Demandas Judiciais

Existe um processo em que o fundo se encontra como réu, no entanto, conforme opinião dos advogados do fundo, a possibilidade de perda é POSSÍVEL, segue abaixo detalhes:

1) Tipo de Ação: EXECUÇÃO / Data: 29/07/2009 / valor R\$ 253

Síntese dos fatos: foi celebrado um Instrumento Particular de Contrato de Construção com Preço Fechado, com Condições Resolutiva e Outras Avenças, em 22/10/2008, entre a RB Capital Renda II FII e a Construtora Budget Ltda.

Referido Instrumento Particular tinha por objeto a prestação de serviços de construção integral de Edificação, pela Construtora Budget Ltda., sob regime de empreitada global, incluindo o desenvolvimento do Projeto Executivo, com base no Projeto Básico e Memorial Descritivo fornecidos naquele Instrumento Particular. A característica primordial deste contrato era o preço fechado, estipulado, o qual fora determinado pelo valor de R\$ 19.400 (dezenove milhões e quatrocentos mil reais).

Ocorre que a Construtora Budget Ltda., contratou terceiros para lhe prestar serviços, como no caso a CASSOL e não realizou o pagamento do serviço prestado pela mesma, vindo esta executar o Fundo.

CASSOL PRE FABRICADOS LTDA	DÉBITO	CRÉDITO
12/11/08 - NF FAT Nº 3537	-	(350.000,00)
12/11/08 - PAGO NF Nº. 3537 - PARTE	200.000,00	-
19/11/08 - ISS S/ NF 3537 CASSOL - COMPLEMENTO	14.700,00	-
31/10/10-AUMENTO DA DIVIDA DE ACODO COM PROCESSO Nº583.00.2009.180179-2 FORUM CENTRAL CIVEL JOAO MENDES JUNIOR VARA 26, Nº DE ORDEM 1746/2009 VALOR R\$ 252.829,84	-	(117.529,84)
SALDO		(252.829,84)

Justificou o Fundo nos Embargos que realizou o pagamento integral do preço fechado, devendo o valor excedido ser suportado pela Construtora Budget Ltda.

14. 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.

14.1 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.

14.2 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 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 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.

14.3 Riscos de Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

14.4 Riscos de Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

O estabelecimento de limites de concentração e alocação destes ativos são aprovados pelo Comitê Interno de Crédito da VAM, composto por administradores e executivos da Votorantim Asset, com a participação da Diretoria Jurídica Corporativa, Diretoria de Riscos, Produtos, Compliance e Recursos Materiais, Diretoria de Crédito Corporativa e é realizado semanalmente.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastros dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

14.5 Outros Riscos Específicos

Observada a política de investimento do Fundo Imobiliário, a decisão final de aquisição de imóveis é amparada, principalmente, por laudos de avaliação de empresas especializadas, os quais descrevem o valor de mercado “justo” para o imóvel em avaliação, com base em métodos próprios de avaliação de mercado.

Adicionalmente à necessária definição do valor “justo” para a aquisição, os imóveis em análise são submetidos à diligência legal por meio de assessores jurídicos externos contratados, os quais emitem opinião legal a respeito da situação jurídica do imóvel e eventuais riscos à sua aquisição.

Nos casos de locação de imóveis detidos pelos fundos, a decisão de locação será embasada em parâmetros de mercado, risco de crédito do locatário, a rentabilidade alvo do fundo e, em determinadas hipóteses, pelo parecer do consultor imobiliário contratado pelo fundo.

No caso específico do fundo que possui em sua carteira imóveis em incorporação, além da decisão de aquisição acima descrita, é feito o acompanhamento mensal da obra e sua execução, conforme o projeto aprovado quando da aquisição. Tal acompanhamento é realizado por empresa de engenharia terceirizada, a qual emite laudos mensais visando o acompanhamento de custos e prazo de execução que servirão como suporte para os desembolsos a serem realizados pelo fundo conforme cronograma físico-financeiro inicialmente estabelecido.

15. Depósito Judicial

Bloqueio depósito junto ao BACENJUD ocorrido em 24/02/2012 no valor de R\$ 13. Em 28/02/2012 ocorreu o desbloqueio no valor de R\$ 4, ficando o saldo contábil de R\$ 9. Esse bloqueio refere-se ao processo 0180179-08.2209.8.26.0100 (583.00.2009.180179), requerente Cassol Pré-fabricados Ltda., conforme Nota 14.

16. Outras Informações

(a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.

(b) As demonstrações financeiras do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Robert John van Dijk
Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda
Administrador

Max Alexandre da Silva Gabriel
Contador CRC 093539/O-9 RJ