

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório dos Auditores Independentes às
demonstrações contábeis 31 de dezembro de 2017

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	03
Balanço patrimonial.....	07
Demonstração dos resultados dos exercícios.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Salus II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 2017 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício encerrado 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 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício encerrado 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 (CFC) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos:

Risco de inadimplência no fluxo de aluguel: conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 01 e 19 o Fundo se caracteriza por um veículo com o propósito de realizar o desenvolvimento e a construção de imóveis sob medida, denominado operação de “*Build-to-Suit*”. Para o custeio desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis e entrega os recursos financeiros ao Fundo. Os recebíveis são liquidados pelo locatário do imóvel no prazo estipulado no contrato de locação. O Fundo monitora, por meio dos controles da securitizadora, os recebimentos e o histórico da carteira. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a garantia. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de alugueis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a construção/ativo registrado no Fundo.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias. Avaliamos se há perdas a serem consideradas nos fluxos de recebíveis ou processo de execução de garantias. Adicionalmente, avaliamos se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores envolvidos.

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, 30 de março de 2018.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



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



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

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.331.883/0001-15

(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Balanços patrimoniais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO						PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
	Notas	31/12/2017	%PL	31/12/2016	%PL		Notas	31/12/2017	%PL	31/12/2016	%PL
Circulante		52.037	98%	47.510	101%	Circulante		4.912	9%	4.898	0%
Caixa e equivalentes de caixa	4	240	0%	-	0%	Obrigações por aquisição de imóveis	-	32	0%	18	0%
Impostos a compensar	-	21	0%	21	0%	Adiantamento de aluguéis	8	4.880	9%	4.880	12%
Outros valores a receber	5	51.776	97%	47.489	101%						
Não circulante		60.818	114%	64.661	139%	Não circulante		54.593	102%	58.852	122%
Outros direitos reais						Demais valores a pagar	9	204	0%	435	1%
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6	60.207	113%	63.950	137%	Adiantamento de aluguéis	8	54.389	102%	58.417	121%
Direito de uso de superfície	7	611	1%	711	2%	Patrimônio líquido	10	53.350	100%	48.421	100%
						Quotas integralizadas		29.504	55%	29.504	61%
						Lucros acumulados		23.846	45%	18.917	39%
Total do ativo		112.855	212%	112.171	260%	Total do passivo e do patrimônio líquido		112.855	212%	112.171	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 Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações dos resultados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de alugueis		9.080	9.109
Depreciação/amortização	7/9	(3.843)	(3.597)
Resultado líquido de propriedades para investimento		5.237	5.512
Outros ativos financeiros		4.292	5.403
Receitas financeiras	14	4.292	5.403
Outras despesas		(4.600)	(4.307)
Despesas administrativas	13	(179)	(300)
Despesa de taxa de administração	12	(59)	(135)
Despesas financeiras	14	(4.362)	(3.872)
Lucro líquido do exercício		4.929	6.608
Quantidade de quotas em circulação		30	30
Lucro líquido por quota - em Reais		164	220

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.331.883/0001-15

(Administrado por Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

**Demonstrações da mutação do patrimônio líquido
dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em Milhares de Reais - R\$)**

	<u>QUOTAS SUBSCRITAS</u>	<u>QUOTAS INTREGRALIZADAS</u>	<u>LUCRO ACUMULADO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	<u>29.504</u>	<u>29.504</u>	<u>12.309</u>	<u>41.813</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	-	6.608	6.608
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	<u>29.504</u>	<u>29.504</u>	<u>18.917</u>	<u>48.421</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	-	-	4.929	4.929
SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>29.504</u>	<u>29.504</u>	<u>23.846</u>	<u>53.350</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 Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 03.317.692/0001-94

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em Milhares de Reais - R\$)

	Notas	31/12/2017	31/12/2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado líquido do período/exercício		4.929	6.608
Depreciação/Amortização		3.843	3.597
Atualização monetária	6	(4.287)	(5.442)
Reconhecimento da receita - aluguel antecipado		(4.028)	(4.880)
DIMINUIÇÃO/AUMENTO DE IMÓVEIS DESTINADOS À RENDA			
Adiantamento a fornecedores		-	15
Fornecedores		14	18
Partes relacionadas		(231)	58
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		240	(26)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de propriedades para investimento		-	(1.727)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		-	(1.727)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO COM TERCEIROS			
Antecipação de aluguéis	10	-	1.745
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS COM TERCEIROS		-	1.745
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		240	(8)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		-	8
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO		240	-
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		240	(8)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(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 de 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 no Fundo 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 28 de agosto de 2017, o Fundo deliberou a troca do administrador da Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A pela Intrader DTVM Ltda. com efetivação a partir de 01 de setembro de 2017.

As demonstrações contábeis foram aprovadas e tiveram sua emissão aprovada pela Diretoria em 30 de março de 2018.

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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis do Fundo. Adicionalmente todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em reais.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(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 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. O início da depreciação é apropriado após a conclusão da construção.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(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.

3.8. Direito de uso de superfície

São originados pela cessão de direito de uso de superfície (“CDUS”) de propriedade de terceiros para a finalidade de desenvolvimento, implementação e construção do edifício. A amortização é calculada de forma linear, com base no prazo de locação do imóvel, a partir do momento da liberação do imóvel ao locatário.

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalentes de caixa está composto conforme abaixo:

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Bancos conta movimento	240	-
Total do caixa e equivalentes de caixa	240	-

5. 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 se compromete 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.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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 irrevogável 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 com vencimento em 15 de março de 2024.

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Atualização</u>	<u>31/12/2016</u>
Projeto VLI	51.776	4.287	47.489

O histórico da referida indenização é conforme abaixo:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2017</u>
Principal	29.504
Atualização 2013	2.209
Atualização 2014	4.101
Atualização 2015	6.233
Atualização 2016	5.442
Atualização 2017	4.287
Total	51.776

6. Benfeitorias em imóveis de terceiros

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

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>31/12/2017</u>
Projeto VLI		76.516
Depreciação	5%	(16.309)
Total		60.207

<u>Imóveis acabados</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Amortização</u>	<u>31/12/2016</u>
Projeto VLI	60.207	(3.743)	63.950

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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\$ 60.207
Valor de mercado (*)	R\$ 107.211

(*) 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 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 2017, pela empresa RB Capital Empreendimentos S.A..

Segue abaixo as informações referentes a operação do CRI (“Certificado de Recebíveis Imobiliários”) atrelado ao referido projeto.

Projeto TISL – CRI 87

Características: O Fundo firmou contrato de locação atípico na modalidade built-to-suit com a FCA, em que o primeiro se comprometeu a construir o terminal e a outra comprometeu-se a locá-lo. Para captação de recursos adicionais para a construção, a SPE controladora do Fundo tomou financiamento imobiliário junto a instituição financeira. O Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrentes do contrato de locação e a SPR cedeu os créditos decorrentes do financiamento imobiliário a RB Capital. A RB Capital emitiu série de CRIs lastreada nos créditos imobiliários representados pelas CCI e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRI no mercado de capitais.

Garantias: Fundo de Reserva | Cessão Fiduciária Direitos Creditórios

Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos

Rating: Agência Fitch Ratings e nota AA+sf(bra) em 12 de maio de 2017

Monitoramento: Seguro Patrimonial e Seguro Responsabilidade civil

Status: Adimplente.

7. 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.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

Descrição	31/12/2017
Projeto VLI – CDUS	1.000
Total	1.000
Amortização acumulada	(389)
Total, líquido	611

Cessão Outros direitos reais	31/12/2017	Amortização	31/12/2016
Projeto VLI - CDUS	611	(100)	711

8. 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.

Saldo da conta:

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
Projeto VLI	59.283	64.162
Contas a receber cessão de crédito	(14)	(866)
Adiantamento de aluguéis	59.269	63.296
Circulante	4.879	4.880
Não circulante	54.390	58.417

Movimentação do saldo de contas a receber de cessão

Descrição	Saldo em 31/12/2017	Adição	Atualização	Recebimentos	Saldo em 31/12/2016
Projeto VLI	14	-	-	852	866

As informações referentes aos CRIs estão detalhadas na Nota Explicativa nº 6.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

9. 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 8 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:

<u>Período/exercício</u>	<u>R\$</u>
01/01/2017 a 31/12/2017	204
01/01/2016 a 31/12/2016	435

10. Patrimônio líquido

O valor patrimonial do fundo em 31 de dezembro de 2017 é R\$ 53.351 que está representado por 30 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 1.778.

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
01/01/2017 a 31/12/2017	10,18
01/01/2016 a 31/12/2016	15,81

11. 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 substanciadas em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período findo em 31 de dezembro de 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2017</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa líquido	(90)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-

O Fundo não distribuiu o caixa, pois o mesmo encontra-se empenhado no pagamento de passivos. A não distribuição dos rendimentos foi aprovada pelos cotistas na Assembleia Geral realizada em 11 de agosto de 2017.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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.

12. 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>% PL médio</u>	<u>Taxa de administração</u>
01/01/2017 a 31/12/2017	0,11	(59)
01/01/2016 a 31/12/2016	0,28	(135)

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período.

13. Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>%PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>%PL</u>
Honorários prestadores de serviços	(45)	0,08%	(153)	0,32%
Taxa de escrituração de cotas	(20)	0,04%	(66)	0,14%
Outras despesas	(103)	0,19%	(65)	0,13%
Taxa de Fiscalização CVM	(11)	0,02%	(11)	0,03%
Total	(179)		(300)	

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

14. Receitas e despesas financeiras

Descrição

	31/12/2017	%PL	31/12/2016	%PL
Despesas financeiras				
Juros, Multas e Moras	-	0,00%	(1)	0,00%
Encargos com cessão de crédito	(4.362)	14,72%	(3.871)	7,99%
Total	(4.362)		(3.872)	
Receitas financeiras		%PL		%PL
Outras receitas	4.292	8,04%	5.403	10,13%
Total	4.292		5.403	

15. 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.

15.1. 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.

15.2. 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.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

15.3 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.

15.4. 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.

15.5 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.

16. Demandas Judiciais

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

17. Seguros

Em 31 de dezembro de 2017, 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.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

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.

18. Divulgação das informações

As demonstrações contábeis serão arquivadas na CVM pela administradora do Fundo, Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

19. 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;
- 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.

SALUS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

20. Negociação das cotas

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

21. Custódia de títulos e operações da carteira

As atividades de custódia, controladoria e escrituração de cotas são prestadas pelo Banco Finaxis S.A.

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

22. 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 2017, contratou a Pemom 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:

Vinicius da Silva Pinto
Diretora executivo

Efigênia de Queiroz da Silva
Contador CRC: 1SP 208668