

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2017	31/12/2016	Passivo	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	6	216.057	202.396	Contas a pagar	10	4.409	448
Contas a receber de alugueis	7	124.541	122.515	Obrigações por aquisição de imóveis	11	24.765	24.216
				Obrigações por securitização de alugueis	12	211.631	158.543
		<u>340.598</u>	<u>324.911</u>	Emissão de CCI a resgatar	13	67.973	61.587
						<u>308.778</u>	<u>244.794</u>
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber de alugueis	7	482.932	536.909	Obrigações por aquisição de imóveis	11	22.116	42.073
Depósitos judiciais	8	11	87	Obrigações por securitização de alugueis	12	357.351	379.121
		<u>482.943</u>	<u>536.996</u>	Emissão de CCI a resgatar	13	542.312	593.586
						<u>921.779</u>	<u>1.014.780</u>
Investimento				Total do passivo		1.230.557	1.259.574
Propriedades para investimento				Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Imóveis concluídos	9	198.356	186.094	Cotas integralizadas	19	47	47
Imóveis em construção	9	366.522	355.063	Lucros acumulados		157.815	143.443
		<u>564.878</u>	<u>541.157</u>			<u>157.862</u>	<u>143.490</u>
				Total do passivo e patrimônio líquido		1.388.419	1.403.064
				(passivo a descoberto)		<u>1.388.419</u>	<u>1.403.064</u>
Total do ativo		1.388.419	1.403.064				

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Propriedades para investimento			
Receitas financeiras	16	74.173	56.753
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	16	(65.769)	(104.241)
Receita de alugueis	15	-	3.119
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	9	12.262	35.413
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>20.666</u>	<u>(8.956)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		20.666	(8.956)
Outros ativos financeiros			
Provisão para perdas com depósito judicial - Cpmf		(90)	-
Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte	23	<u>(3.016)</u>	<u>(3.783)</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	17	(2.377)	(2.195)
Auditoria		(111)	(121)
Serviços de terceiros	20	(692)	(1.914)
Despesas administrativas	21	(8)	(6)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>14.372</u>	<u>(16.975)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Prejuízo por quota - R\$		<u>305,98</u>	<u>(361,39)</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas Subscritas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo de abertura em 01 de janeiro de 2016	<u>47</u>	<u>160.418</u>	<u>160.465</u>
Prejuízo do exercício		<u>(16.975)</u>	<u>(16.975)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>47</u>	<u>143.443</u>	<u>143.490</u>
Lucro líquido do exercício		14.372	14.372
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>47</u>	<u>157.815</u>	<u>157.862</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro

Método direto

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendas de alugueis			3.382
Recebimento de receitas financeiras líquidas			-
Pagamento da taxa de administração	(2.379)		(2.167)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(740)		(2.077)
Pagamento de outras despesas	(3.031)		(7)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(6.150)</u>	<u>(869)</u>
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro	126.121		139.962
Aquisição de propriedade para investimento	(27.725)		(36.834)
Aquisição de propriedade para investimento	19.042		-
Caixa líquido atividades investimento		<u>117.438</u>	<u>103.128</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento/pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de alugueis e por obrigação de emissão de CCI	(97.627)		(92.655)
Caixa líquido originado das atividades financiamentos		<u>(97.627)</u>	<u>(92.655)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>13.661</u>	<u>9.604</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		<u>202.396</u>	<u>192.792</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício		<u>216.057</u>	<u>202.396</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário FCM ("Fundo" ou "FII"), foi constituído em 4 de setembro de 2006 e iniciou suas operações em 1º de novembro de 2006, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, com o objetivo de adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, 16 (dezesseis) imóveis de propriedade da Petrobrás Distribuidora S.A. ("BR Distribuidora" ou "locatário") que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas sobre tais terrenos. Esses imóveis são representados por terminais, bases e postos de abastecimento.

Foram emitidas 46.971 cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2006.

O Fundo foi estruturado com o propósito específico de adquirir terrenos e construir imóveis projetados de acordo com as necessidades do locatário, com a consequente transferência ao mesmo de todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do bem. Em razão da forma que as operações do Fundo foram estruturadas, não foi necessário aporte de capital pelos cotistas para a construção dos imóveis, já que o montante necessário foi captado por meio de securitização dos recebíveis de contratos de locação. Desta forma, a realização de tais operações não teve como objetivo primário a geração de resultados para remuneração do cotista, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios.

Em 20 de outubro de 2006, concomitantemente ao estabelecimento de promessa de compra e venda dos imóveis, foi celebrado contrato de locação por meio do qual o FII cedeu à BR Distribuidora o uso e gozo das unidades transacionadas, para fins não residenciais, pelo prazo de 10 anos mediante pagamento de valor locatício, conforme mencionado na Nota 7.

As cotas do Fundo não são negociadas em bolsa de valores.

Em 2011 foi iniciado o desenvolvimento dos seguintes projetos:

(i) **Unidade e Base Cruzeiro do Sul**

A Unidade Base Cruzeiro do Sul ("Basul"), cuja construção, desenvolvimento e implementação foram financiados pela Operação de Securitização, está situada no município de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre e foi locada à BR na modalidade built-to-suit, para que a BR opere a nova Unidade Base Cruzeiro do Sul, que compreende um Terminal de Combustíveis.

Iniciado em 2011, com o propósito de viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendam todas e quaisquer benfeitorias feitas sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul nos moldes encomendados pela BR Distribuidora.

A BR por meio de processo licitatório, escolheu a Construtora UTC Engenharia S.A e com ela celebrou o Contrato de Construção nº SAP nº 4600109942, que teve por objetivo a execução, pela Construtora, sob o regime de empreitada por preço global, das obras para construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul.

De forma a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul fosse construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da BR, a BR celebrou com o FII em 31 de janeiro de 2011, o Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, por meio do qual prestou ao FII os serviços de administração e gerenciamento dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul e de todos e quaisquer outros contratos

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

relativos à construção, montagem, testes, condicionamento, assistência à operação e implementação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, tomando a BR todas as decisões cabíveis para o bom e fiel desempenho destes serviços.

Sendo assim, a Unidade Base Cruzeiro do Sul foi desenvolvida, construída e instalada pelo FII sob a coordenação da BR, para locação à BR nos termos do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

O prazo para execução dos serviços era de 1.590 dias corridos, de acordo com o contrato original nº SAP nº 4600109942, e seus aditivos, contados a partir da primeira emissão de autorização dos serviços, ocorrida em 25 de fevereiro de 2011, passando a vigência do contrato para 13 de fevereiro de 2015.

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Distribuidora S/A – Petrobrás, em 31 de janeiro de 2011, e respectivos aditivos, em 15/08/2011, 25/11/2011 e 22/05/2012 o Fundo cedeu em locação para a BR Distribuidora, a Base Cruzeiro do Sul, concluída em 14 de outubro de 2014 conforme Termo de Entrega de Obra e Transferência do Direito de Uso, e reconhecida como obra concluída pelo Fundo em novembro de 2014.

(ii) Unidade e Base Porto Nacional

A Unidade Base Porto Nacional, foi desenvolvida, construída e instalada para locação à BR na modalidade built-to-suit no município de Porto Nacional, Estado do Tocantins, para que a BR opere tal Unidade Base Porto Nacional, que compreende um terminal de combustíveis construído em área situada no pátio de integração multimodal de Porto Nacional (EF-151 – Ferrovia Norte Sul).

Iniciado em 2011, de acordo cláusula 5ª do Contrato de arrendamento celebrado em 12 de abril de 2011, com a empresa Valec Engenharia e Construções Ltda, com o propósito de viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendam todas e quaisquer benfeitorias feitas sobre a Área da Base Porto Nacional nos moldes encomendados pela BR Distribuidora.

A BR por meio de processo licitatório, escolheu a Construtora UTC Engenharia S.A e com ela celebrou o Contrato de Construção nº SAP nº 4600115833, que teve por objetivo a execução, pela Construtora, sob o regime de empreitada por preço global, das obras para construção da Unidade Base Porto Nacional.

De forma a assegurar que a Unidade Base Porto Nacional fosse construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da BR, a BR celebrou com o FII, em 22 de maio de 2012, o Contrato de gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional, por meio do qual prestou ao FII os serviços de administração, coordenação, fiscalização e gerenciamento dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e de todos e quaisquer outros contratos relativos à construção, montagem, testes, condicionamento, assistência à operação e implementação da Unidade Base Porto Nacional, tomando a BR todas as decisões cabíveis para o bom e fiel desempenho destes serviços.

Sendo assim, a Unidade Base Porto Nacional foi desenvolvida, construída e instalada pelo FII sob a coordenação da BR, para locação à BR nos termos do Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

O prazo para execução dos serviços era de 1.214 dias corridos, de acordo com o contrato original nº SAP nº 4600115833, e seus aditivos, contados a partir da data de sua assinatura, ocorrida em 02 de fevereiro de 2011, passando a vigência do contrato para em 31 de maio de 2014.

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Distribuidora S/A –

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

Petrobrás, em 22 de maio de 2012, o Fundo cedeu em locação para a BR Distribuidora, a Base Porto Nacional, concluída em 21 de maio de 2014 conforme Termo de Entrega de Obra e Transferência do Direito de Uso, e reconhecida como Leasing Financeiro em maio de 2014.

(iii) Unidade Lubrax (Edificações)

As edificações, sobre as quadras da Unidade Lubrax, localizada na Cidade de Duque de Caxias, no Estado do Rio de Janeiro, foram desenvolvidas, construídas e instaladas na modalidade built-to-suit, para disponibilização à BR.

A ampliação e modernização da planta de óleos lubrificantes e instalação da planta de graxas da BR irá atender a demanda do mercado por esses produtos em todo Brasil, com uma instalação moderna e que oferecerá a todos os requisitos técnicos, de qualidade, ambientais e de segurança, dotando a gerência industrial (“GEI”) de uma infraestrutura de produção e distribuição de produtos capaz de atingir as expectativas e projeções do país no crescimento sustentável de sua economia.

Adicionalmente, o projeto garantirá o suprimento e o atendimento ao crescimento destes produtos em todo o território nacional através da sua rede de entrega com vinte e dois Centros de Distribuição, distribuídos nas diversas regiões do país e localizados nas bases da BR para atendimento a sua rede de clientes composta de postos de serviço, clientes consumidores, incluindo transportadoras, indústrias, órgãos do governo e empreiteiras.

Iniciado em 2009 com o propósito de viabilizar o desenvolvimento, construção e instalação de edificações que compreendam todas e quaisquer benfeitorias feitas sobre os lotes das quadras da Unidade - Lubrax, nos moldes encomendados pela BR Distribuidora conforme cláusula 2ª do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças, firmado em 20 de outubro de 2009, entre BR Distribuidora S.A., o Fundo de Investimento Imobiliário FCM e RB Capital Securitizadora S.A., com prazo total de 10 anos contados à partir da assinatura do respectivo Instrumento.

A BR, por meio de processo licitatório, escolheu a construtora Skanska Brasil Ltda. e com ela celebrou, em 17 de março de 2011, o Contrato de Prestação de Serviços na Modalidade EPC Turn-key nº 4600117690, o qual teve como escopo, dentre outras atividades a execução das edificações para ampliação e modernização da fábrica de graxas da GEI.

A BR, por meio de processo licitatório escolheu a empresa de engenharia Atnas e com ela celebrou, em 31 de março de 2011, o Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento e Fiscalização do Projeto de Ampliação da Planta de Lubrificantes da GEI nº 4600100867, que teve por objeto a prestação de serviços relativos ao gerenciamento e fiscalização das edificações.

A BR por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C prestará ao FII, os serviços de administração, gerenciamento, coordenação e fiscalização das obras de engenharia, construção e instalação das edificações sobre determinadas quadras da Unidade Lubrax, nos termos dos Contratos do EPC - Expansão Lubrax Parcela C, de forma a assegurar que as edificações atendam às necessidades de uso e gozo da BR.

Sendo assim, o FII, sob a coordenação da BR, desenvolverá, construirá e instalará as edificações, as quais compreendem todas e quaisquer benfeitorias ou acessões físicas construídas sobre determinados lotes das quadras da Unidade Lubrax, e posteriormente as locará à BR, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax.

O prazo para execução das obras de Expansão é de 780 dias contatos a partir da primeira emissão de autorização dos serviços, ocorrida em 06 de junho de 2011, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços na Modalidade EPC

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

Turn-key nº 4600117690, firmado com a Skanska Brasil Ltda.

Em 28 de setembro de 2012, foi rescindindo o contrato de prestação de serviço com a Skanska e em 23 de agosto de 2012 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a assinatura dos instrumentos de cessão parcial com as subcontratadas da obra.

Em 2015 e 2014 foram aditados os prazos dos Instrumentos de Cessões com as subcontratadas, passando a vigência dos contratos para 26 de junho de 2015.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de avaliação

(a) Ativos financeiros

Classificação

O Fundo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob a categoria de empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Fundo compreendem "Contas a receber de alugueis" (Nota 7).

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que o Fundo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem.

(b) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões

Saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrente de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações do Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido, em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

(d) Contas a receber de alugueis

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a BR Distribuidora conforme previsto no CPC n° 06 e Instrução CVM n° 472, a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário devem ser contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel devem ser apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição.

(e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimentos são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo quando reclassificada para contas a receber. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Os imóveis em construção estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Custo de capitais diretamente atribuíveis à aquisição do bem, líquido das respectivas receitas financeiras associadas.
- Os imóveis em construção, quando concluídos, são reconhecidos em conta específica como “Imóveis Concluídos” e posteriormente transferidos para Contas a Receber de Aluguéis passando a ter tratamento de Arrendamento Mercantil Financeiro, nos termos do Contrato de Locação firmado no início da execução do projeto.

(f) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(g) Adiantamento para valores de aluguéis

Demonstrado pelos valores originais recebidos acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério "*pro rata temporis*".

(h) Emissão privada de CCI a resgatar

Estão demonstrados pelos valores de emissão acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério "*pro rata temporis*". Durante a construção dos projetos, os encargos financeiros são apropriados ao custo dos imóveis em construção. Posteriormente com a finalização das obras e transferência para o Arrendamento Mercantil Financeiro, tais encargos são apropriados em contas de resultado.

(i) Obrigações por aquisições de imóveis

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, conforme estabelecido em contrato.

(j) Lucro/(Prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas nas datas de encerramento dos exercícios.

(k) Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

4. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado, além disso, o Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações. Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto de um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "*hedge*" / "*swap*" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

(i) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóveis onde se promoverá o empreendimento e a sua expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(ii) Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice executada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices contratadas.

(iii) Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia podem não prever casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

De forma a assegurar que a Expansão da Fábrica de Lubrificantes – Lubrax seja construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da BR, a BR celebrou com o FII em 15 de agosto de 2011, o Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção.

(iv) Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

5. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

6. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários á vista	4	15
Quotas de fundos de investimentos	216.053	202.381
Total	216.057	202.396

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A., Itaú S.A. e Caixa Econômica Federal, e as cotas de fundos de investimentos são compostas por cotas do fundo FCM Fundo de Investimento em Renda Fixa, administrado pelo Banco Bradesco S.A..

7. Contas a receber de aluguéis

Ativo circulante

Descrição	2017	2016
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Lubrax (a) (i)	116	31
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Lubrax (a) (ii)	24.074	23.414
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Bapon (b) (i)	1.044	779
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Bapon (b) (ii)	46.744	51.627
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Basul (c) (i)	1.417	1.005
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Basul (c) (ii) e (iii)	51.146	45.659
Total	124.541	122.515

Ativo não circulante

Descrição	2017	2016
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Lubrax (a) (i)	116	-
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Lubrax (a) (ii)	22.404	42.286
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Bapon (b) (i)	7.948	-
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Bapon (b) (ii)	243.593	275.314
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Basul (c) (i)	22.290	-
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Basul (c) (ii) e (iii)	186.581	219.309
Total	482.932	536.909

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

- a) Unidade Projeto Lubrax: Em 20 de outubro de 2009, foi celebrado o contrato de locação referente ao imóvel adquirido pelo Fundo (Projeto Lubrax), pelo prazo de dez anos, a contar daquela data, sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas:
- (i) Parcela A: 10 parcelas no valor de R\$ 5 cada uma, na data-base Lubrax, devidas no dia 15 de abril de cada ano (a primeira devida em 15 de abril de 2010); e (b) 10 parcelas no valor de R\$107 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano (a primeira devida em 15 de outubro de 2010)
 - (ii) Parcela B: 10 parcelas anuais no valor de R\$15.555 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano, a primeira devida em 15 de outubro de 2010 atualizadas monetariamente, anualmente, a partir de 20 de outubro de 2009, com base na variação percentual acumulada do IPCA.

Ainda em 20 de outubro de 2009 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, alterando o regulamento do Fundo, para que a Administradora, em nome do Fundo firmasse o Contrato de Locação, o Instrumento Particular de Compra e Venda, o Contrato de Cessão e Transferência de CCI, o Contrato de Cessão e Transferência de Créditos do Contrato de Locação, e o Acordo de cotistas, relacionados ao Projeto Lubrax.

- b) Unidade Base Projeto Porto Nacional: Em 22 de maio de 2012, foi celebrado o contrato de locação entre Petrobras Distribuidora e Fundo referente ao imóvel adquirido (Porto Nacional), pelo prazo de quatorze anos, a contar daquela data, sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas, atualizadas monetariamente, anualmente, com base na variação do IPCA:
- (i) Parcela A: composta por 24 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 568 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R\$ 284 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014.
 - (ii) Parcela B: composta por 13 parcelas pagas anualmente, sendo: (a) 10 parcelas no valor de R\$ 30.980 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive), e (b) 3 parcelas de R\$ 24.156 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2026 (inclusive).
- c) Unidade Base Cruzeiro do Sul (Basul): Em 31 de janeiro de 2011 e aditado em 15 de agosto de 2011, em 25 de novembro de 2011 e em 22 maio de 2012, foi celebrado o contrato de locação entre BR e o FII referente ao imóvel adquirido (Cruzeiro do Sul), sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas, atualizadas monetariamente, anualmente, com base na variação do IPCA.
- (i) Parcela A: composta por 40 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 733 cada uma, na data-base de 28 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

fevereiro de 2014; e (b) R\$ 367 cada uma, na data-base de 28 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014.

- (ii) Parcela B: composta por 10 parcelas no valor de R\$ 34.558 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive).
- (iii) Parcela C: composta por 9 parcelas de R\$ 21.978 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2032 (inclusive).

Os referidos contratos de locação firmados entre o Fundo e a BR Distribuidora transferem substancialmente ao locatário (BR) os riscos e benefícios inerentes à propriedade do bem.

8. Depósitos judiciais

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, impetrou Mandado de Segurança em 26 de agosto de 2008 objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero de CPMF aos lançamentos em contas correntes de depósito do Fundo de Investimento Imobiliário por ela administrado, conforme previsto no inciso III, do artigo 8º da Lei nº 9311/96.

Em razão do pedido de liminar ter sido indeferido, a Administradora optou por realizar o depósito judicial do benefício econômico pretendido. O montante dos depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2017 atualizado é de R\$ 89 (R\$ 87 em 2016). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª. Região em 30 de janeiro de 2009.

Em 2017 a Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classifica tal contingência, cujo valor se aproxima ao valor do depósito, sem probabilidade de êxito possível, constituiu provisão. Como esta é uma avaliação subjetiva, estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

9. Propriedades para investimento

Imóveis concluídos

O Fundo adquiriu dezesseis imóveis da BR Distribuidora por meio de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda ("Promessa de Compra e Venda") celebrados em 20 de outubro de 2006. Os referidos imóveis são compostos por terrenos e construções:

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

	Cidade	UF	Em R\$ mil			Valor de Mercado
			Custo de aquisição			
			Terrenos	Edificações	Total	
Terrenos e Terminais						
Av. Getúlio Vargas, 11181	Canoas	RS	17.838	16.735	34.574	52.292
Av. Joaquim Miguel Couto, 1750	Cubatão	SP	2.802	-	2.802	39.545
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.792	4.681	7.473	40.668
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	647	-	647	787
Postos de Combustíveis						
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.638	1.893	6.801
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	1.372	1.463	3.106
Av. Amazonas, 8555	Belo Horizonte	MG	127	971	1.098	4.821
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	796	856	2.407
Rod. BR 101 Km 335	Tubarão	SC	715	2.415	3.130	2.243
Rod. BR 101, s/nº	Paulo Lopes	SC	1.136	4.033	5.169	5.220
Rod. SC 407, nº 250	Biguaçu	SC	341	-	341	1.105
Rod. BR 476, Km 16,5, nº 3105	Araucária	PR	1.066	4.183	5.248	11.422
Av. Mario Leal Ferreira s/n	Salvador	BA	497	1.883	2.381	8.668
Rod BR 285 Km 670, s/n	São Borja	RS	1.421	2.942	4.363	3.657
Av. Pedro Álvares Cabral, 2621	Belém	PA	160	588	748	2.868
Av. Eng. Domingos Ferreira, 2640	Recife	PE	156	1.313	1.469	12.746
Total			30.105	43.549	73.654	198.356

O Fundo havia, mediante arrendamento mercantil financeiro, transferido à BR Distribuidora S/A., substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens, cujo prazo expirou em 4 de agosto de 2016, não havendo por parte da arrendatária opção pela aquisição dos bens acima, objetos do arrendamento.

Consequentemente, os bens retornaram ao patrimônio do Fundo sendo registrados como propriedades para investimento, pelos valores originais de aquisição, tendo como contrapartida o resultado do exercício.

Os bens foram objeto de avaliação a valor justo com base em laudo de avaliação elaborada pela Campus Valore Consultoria Patrimonial Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Imóveis em construção

Descrição	2017	2016
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias	209.755	203.451
Adiantamento a Fornecedores	22.989	22.989
Varição Monetária	220.298	196.101
Receita Financeira	(86.520)	(67.478)
Total	366.522	355.063

No exercício de 2012 o Fundo iniciou a expansão do Projeto Lubrax, e realizou pagamentos de custos de obras e benfeitorias a título de adiantamento por conta de fornecimento de serviços e materiais. Os valores de R\$ 209.755 (R\$ 203.451 em 2016) referem-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria e R\$ 22.989 referem-se a adiantamentos por conta de fornecimento de serviços e materiais para mão de obra da expansão do Projeto Lubrax.

10. Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2017	2016
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	202	205
Honorários Contabilidade	4	4
Honorários Auditoria	97	35
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	4.106	204
Total	4.409	448

- (a) os valores a pagar do projeto Expansão Lubrax são referentes aos custos de obra em andamento, relativos ao mês de dezembro de 2016 a serem pagos no início do exercício de 2017, apurados mediante relatório de medição da obra.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

11. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os montantes das parcelas devidas pelo Fundo atualizadas por seus respectivos índices são:

Passivo circulante

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BR Distribuidora S/A - (a)	24.765	24.216
	<u>24.765</u>	<u>24.216</u>

Passivo não circulante

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
BR Distribuidora S/A - (a)	22.116	42.073
	<u>22.116</u>	<u>42.073</u>

- (a) No exercício de 2009, o Fundo adquiriu os lotes das quadras 25, 26, 34, 35 e 36 da Fábrica de Lubrificantes, denominado Projeto Lubrax, por meio do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças (Unidade Lubrax), celebrado em 20 de outubro de 2009. O Fundo obrigou-se a pagar à BR Distribuidora o preço total, certo e ajustado de R\$ 110.100. O valor da Promessa será pago a prazo, no período de dez anos, sendo composto por dez parcelas no valor de R\$ 15.555 que serão devidas no dia 15 de outubro de cada ano subsequente, vencendo-se a primeira devida em 15 de outubro de 2010 e a última em 15 de outubro de 2019. As parcelas estão acrescidas de juros, à taxa efetiva de 6,87% ao ano e variação monetária acumulada do IPCA, calculados a partir de 15 de outubro de 2010.

12. Obrigação por securitização de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul	389.750	408.125
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax	179.232	129.539
Total	<u>568.982</u>	<u>537.664</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Curto Prazo	211.631	158.543
Longo Prazo	357.351	379.121

a) Projeto Cruzeiro do Sul

Em 25 de maio de 2012 foi assinado o Segundo Aditivo Contrato de Cessão e Transferência de Créditos Imobiliários (Base Cruzeiro do Sul), celebrado entre a Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Cedente), a RB Capital Securitizadora S.A. (Cessionária); e a BR Distribuidora. (Anuente), onde a RB Capital Securitizadora S.A. compromete-se a pagar ao Fundo os valores referentes ao valor nominal dos créditos imobiliários negociados.

Características de emissão da Parcela B - Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série será 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série será 28 de maio de 2012.
- Prazo: 130 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 34.557.703,12
- Data base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

Características de emissão da Parcela C- Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série será 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série será 28 de maio de 2012.
- Prazo: 238 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 21.978.129,22
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2032.

b) Projeto Expansão Lubrax

O Fundo realizou a emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastreados nos créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação firmado entre a Petrobras Distribuidora e o Fundo, conforme Instrumento Particular de Emissão Privada de Créditos Imobiliários.

A partir do exercício de 2014 a Petrobras efetuou a liquidação da parcela C, do valor locatício previsto no item 4.01 do Contrato de Locação de Unidades Sob Encomenda, firmado em 20 de outubro de 2009 e aditado em 15 de agosto de 2011 Como a obra não está concluída os valores pagos foram considerados como adiantamentos de alugueis e serão alocados ao resultado do Fundo a partir do mês em que a obra for concluída.

Características de emissão da Parcela C – Projeto Lubrax

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- Data de emissão: 15 de agosto de 2011
- Prazo: 142 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 34.465.475,55
- Data base: 15 de agosto de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

13. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2017	2016
1ª emissão de CCI a resgatar - Expansão Lubrax (i)	254.038	279.444
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	356.247	375.729
Total	610.285	655.173
Curto prazo	67.973	61.587
Longo prazo	542.312	593.586

- (i) O contrato de locação firmado com a Petrobras Distribuidora referente ao projeto Expansão Lubrax está dividido nas parcelas A, B e C, sendo que a parcela A não pode ser securitizada, pois é destinada apenas ao custeio das despesas administrativas do Fundo. Em 20 de outubro de 2009, foi emitida uma CCI no montante de R\$ 110.110 lastreada na parcela B do contrato de locação. Em 15 de agosto de 2011 foi emitida outra CCI no montante de R\$ 220.903 lastreada na parcela C do contrato de locação (créditos imobiliários oriundos do contrato de locação detidos pelo Fundo contra a BR), cedida a RB Capital Securitizadora S/A. Os recursos oriundos destas cessões foram utilizados para a Expansão do Projeto Lubrax a ser locado à Petrobras Distribuidora S.A..
- Em 1º de setembro de 2011 o Fundo recebeu os recursos oriundos da securitização da Parcela C, atualizados até a data do seu recebimento, no montante de R\$ 222.103. Em 31 de dezembro de 2017 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 254.038 (279.444 em 2016).
- (ii) Em 22 de maio de 2012 foi assinado o Contrato de Locação sob encomenda da Unidade Base Porto Nacional, celebrado entre a Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a BR Distribuidora S.A.
- O contrato de locação firmado com a BR Distribuidora referente ao projeto Porto Nacional está dividido nas parcelas A e B, sendo que a parcela A não poder ser securitizada, pois é destinada apenas ao custeio das despesas administrativas do Fundo. Em 22 de maio de 2012, foram emitidas CCI lastreadas na parcela B do contrato de locação. Os recursos oriundos destas CCI foram utilizados para a construção da unidade Base Porto Nacional a ser locado à Petrobrás.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Características de emissão da Parcela B CCI 01 - Porto Nacional:

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 130 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 30.979.570,05
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

Características de emissão da Parcela B CCI 02 - Porto Nacional:

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 169 meses.
- 3 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 24.155.803,02
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2026.

14. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está representado por 46.971 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Os cotistas do Fundo, em caso de necessidade decorrente do passivo a descoberto, poderão realizar novos aportes de capital.

15. Receitas de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita de aluguéis - Lubrax	-	439
Receita de aluguéis - Cruzeiro do Sul (i)	-	1.510
Receita de aluguéis - Porto Nacional (ii)	-	1.170
Total	-	3.119

Os valores são referentes à parcela A dos projetos acima, que não foram securitizadas, destinadas a cobertura das despesas administrativas do Fundo contabilizadas em 2016 e 2015.

(i) Refere-se ao reconhecimento da parcela A do Projeto Cruzeiro do Sul.

(ii) Refere-se ao reconhecimento da parcela A do Projeto Porto Nacional.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

16. Receitas e despesas financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

Descrição	2017	2016
Juros ativos - Projeto Inicial	-	2.863
Variações Monetárias Ativas Leasing Projeto Inicial	-	(9.183)
Juros ativos - Bapon	20.672	20.782
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	11.416	22.351
Juros ativos - Lubrax	4.456	4.773
Variações Monetárias Ativas Leasing Lubrax	1.929	6.414
Juros ativos - Basul	34.425	24.711
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	18.010	37.715
Despesas financeiras - arrendamento mercantil	(16.737)	(53.679)
Atualização depósito Judicial	2	6
Receita financeira	74.173	56.753
Juros Passivos - Lubrax	(4.048)	(6.478)
Variações Monetárias Passivas - Lubrax	(1.872)	(6.705)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(26.543)	(70.255)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(33.306)	(20.803)
Despesas financeiras	(65.769)	(104.241)

17. Taxa de administração

A taxa de administração devida à Administradora é de 0,175% (cento e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o valor total dos ativos do Fundo, com valor mínimo de R\$ 60 mensais, reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, à partir da data base de abril de 2012.

Além dos honorários previstos acima, será devida ao Administrador a quantia equivalente a R\$ 3, atualizada anualmente todo dia 1.º de janeiro de cada ano sendo a primeira atualização em janeiro de 2011, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, IGP-M e que será integralmente utilizada para a remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade.

A taxa de Administração paga durante o exercício de 2017 foi de R\$ 2.377 (R\$ 2.195 em 2016).

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

18. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustado pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

Não obstante, conforme Nota 1, as operações do Fundo não têm como objetivo primário a geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios. Consoante o Ofício Circular nº1/2015, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar sobre a retenção de lucros e consequente não distribuição de rendimentos.

19. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio do Fundo é de R\$ 157.862 (R\$ 143.490 em 2016), sendo o capital subscrito e integralizado de R\$ 47, correspondente a 46.971 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

20. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários de outras pessoas jurídicas (i)	491	1.811
Honorários de contabilidade	47	43
Taxa de escrituração de quotas	10	10
Honorários advocatícios	24	9
Taxa de fiscalização CVM	17	8
Taxa de custódia	95	33
Taxa de Bovespa	8	-
Total	692	1.914

- (i) Estes valores referem-se substancialmente ao pagamento dos agentes fiduciários a título de taxa de administração das CCI's, respectivamente, ao agente de fiscalização dos desembolsos e as empresas de rating.

21. Despesas administrativas

Descrição	2017	2016
Viagens e hospedagens	5	3
Despesas Legais e Judiciais	1	2
Despesas bancárias	2	1
Total	8	6

22. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, incidente sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%.

23. Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo registrou provisão para perda com imposto de renda retido na fonte o valor de R\$ 3.016 (R\$ 3.783 em 2016), sobre rendimentos de aplicações financeiras realizadas pelo Fundo para os quais não há previsão de compensação com impostos incidentes sobre distribuição de rendimentos a seus

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

cotistas. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não restou saldo de imposto de renda a compensar.

24. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Bradesco S.A.

25. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade nos exercícios findos foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2016	9.784	14.674	-	49,99%	0,00%	49,99%
2º Sem/2016	14.674	143.490	-	877,84%	0,00%	877,84%
1º Sem/2017	143.490	138.806	-	-3,26%	0,00%	-3,26%
2º Sem/2017	138.806	157.862	-	13,73%	0,00%	13,73%

A rentabilidade patrimonial foi calculada com base no patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

26. Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com a BR Distribuidora:

Descrição	2017	2016
Contas a receber de aluguéis	607.473	659.424
Obrigações por aquisições de imóveis	46.881	66.289

Despesas de Taxa de Administração e Escrituração de CCI's:

Descrição	2017	2016
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 20)	491	1.811

27. Serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo Investimento
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

quais, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

28. Outras informações

O Fundo matem contratos com empresas de engenharia para o desenvolvimento, construção e instalação de edificações. A Administradora tomou ciência através de veículos da imprensa de que algumas dessas empresas estão sendo investigadas por autoridades, incluindo a Polícia Federal e o Ministério Público Federal, âmbito da operação “Lava Jato”.

A estrutura da operação estabelece que os ativos “Built to Suit” são financiados por meio da captação de recursos no mercado com operações de securitização de recebíveis, exclusivamente para locação à Petrobras.

Conforme descrito na Nota 7, os projetos concluídos são objeto de contratos de locação, cujos fluxos financeiros estão garantidos pela Petrobras, como locatária, mesmo na ocorrência de término antecipado e/ou rescisão dos mesmos.

Adicionalmente, a Petrobras estará obrigada a permanecer com a locação nos termos e condições pactuadas nos contratos, sem qualquer redução no valor locatício, em caso de inviabilidade de utilização dos ativos.

Em relação aos projetos em fase de construção, conforme citado na Nota 4, item “Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão”, em função do conceito da operação e da responsabilidade atribuída e assumida pela Petrobras, a mesma celebrou com o FII, Contratos de Gerenciamento das Obras, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção. Desta forma eximindo o FII de quaisquer responsabilidades referentes ao processo de gestão e execução das obras.

Desta forma, a Administradora, entende que eventuais desdobramentos das investigações em curso sobre as atividades das empresas mencionadas acima, não afetarão os fluxos financeiros dos contratos de locação, bem como, as obrigações do Fundo com a cessão destes recebíveis.

* * *