

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

**(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e relatório
dos auditores independentes**



Relatório dos auditores independentes

Ao administrador e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário FCM
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário FCM ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Fundo de Investimento Imobiliário FCM
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

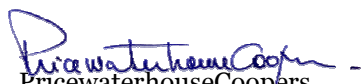
Opinião


Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário FCM em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das suas operações do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Ênfase

Conforme nota explicativa nº 1, o Fundo foi estruturado com o propósito específico de adquirir terrenos e construir imóveis projetados de acordo com as necessidades da Petrobras Distribuidora S.A., com a conseqüente transferência a mesma 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. Desta forma, a realização de tais operações não teve como objetivo primário a geração de resultados para remuneração da Petrobras Distribuidora S.A., mas a viabilização de obras essenciais para seus negócios, por esta razão o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi negativo e o passivo do Fundo encontra-se descoberto naquela data.

São Paulo, 28 de março de 2014


PricewaterhouseCoopers -
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Marcos Donizete Panassol
Contador CRC 1SP155975/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2013	2012	Passivo	Nota	2013	2012
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	8	239.381	389.127	Contas a pagar	12	12.927	18.962
Contas a receber de alugueis	9	37.697	35.664	Obrigações por aquisição de imóveis	13	37.294	35.278
				Obrigações fiscais a recolher		1.014	1.577
		277.078	424.791	Adiantamento por valores de alugueis		3	3
						51.238	55.820
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber de alugueis	9	106.222	124.791	Obrigações por aquisição de imóveis	13	106.222	124.791
Depósitos judiciais	10	70	67	Adiantamento por valores de alugueis	14	416.507	368.966
		106.292	124.858	Emissão de CCI a resgatar	15	612.771	534.994
Investimento						1.135.500	1.037.751
Propriedades para investimento	11			Total do passivo		1.186.738	1.093.571
Imóveis em construção		778.416	526.679	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
				Cotas integralizadas	16	47	47
				Prejuízos acumulados		(24.999)	(17.290)
						(24.952)	(17.243)
Total do ativo		1.161.786	1.076.328	Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		1.161.786	1.076.328

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	17	675	686
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>675</u>	<u>686</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>675</u>	<u>686</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas financeiras	18	20.675	22.628
Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte		<u>(3.934)</u>	<u>(4.721)</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração do Fundo	19	(1.998)	(1.364)
Auditoria		(61)	(63)
Serviços de terceiros	20	(1.683)	(945)
Despesas administrativas	21	(591)	(610)
Despesas financeiras	18	<u>(20.792)</u>	<u>(22.609)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(7.709)</u>	<u>(6.998)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Prejuízo por quota - R\$		<u>(164,12)</u>	<u>(148,99)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	47	(4.935)	(4.888)
Ajustes de exercícios anteriores	<u> </u>	<u>(5.357)</u>	<u>(5.357)</u>
Saldo em 1º de janeiro de 2012	47	(10.292)	(10.245)
Prejuízo do exercício	<u> </u>	<u>(6.998)</u>	<u>(6.998)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	47	(17.290)	(17.243)
Prejuízo do exercício	<u> </u>	<u>(7.709)</u>	<u>(7.709)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<u> </u>	<u>(24.999)</u>	<u>(24.952)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de alugueis	658	621
Recebimento de receitas financeiras	(117)	19
Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte	(3.934)	(4.721)
Pagamento da taxa de administração	(1.992)	(1.253)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.336)	(1.845)
Recebimentos diversos	(16)	(36)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(7.737)</u>	<u>(7.215)</u>
Fluxo das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(258.327)	(316.945)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimento	<u>(258.327)</u>	<u>(316.945)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento das parcelas de securitização de alugueis	359.769	21.581
Recebimento das parcelas de adiantamentos por valores de alugueis	(243.451)	437.594
Caixa líquido originado das atividades financiamentos	<u>437.594</u>	<u>437.594</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(149.746)</u>	<u>134.975</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>389.127</u>	<u>254.152</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>239.381</u>	<u>389.127</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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 (dezesesseis) 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 quotas, 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 o 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 8.

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

Iniciado em 2006, 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 conforme cláusula 5ª do Contrato de Construção celebrado em 07 de outubro de 2010 com a empresa UTC Engenharia S.A..

O prazo para execução dos serviços é de 180 dias corridos, contados a partir da primeira emissão de autorização dos serviços, ocorrida em 25 de fevereiro de 2011, podendo ser prorrogado em virtude da paralisação dos serviços, por causas que independem da vontade ou do controle da contratada ou ainda de acordo com as condições climáticas.

(ii) Unidade e Base Porto Nacional

Iniciado em 2006 de acordo com o Contrato de Arrendamento firmado em 12 de abril de 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 Porto Nacional nos moldes encomendados pela BR Distribuidora conforme cláusula 5ª do contrato de arrendamento celebrado em 12 de abril de 2011, com a empresa Valtec Engenharia e Construções Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado**

O prazo total é de 15 anos, contados a partir da primeira emissão de autorização dos serviços, ocorrida em 27 de junho de 2011, prorrogável por igual período a critério exclusivo da empresa contratada.

(iii) Unidade Lubrax (Edificações)

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.

Em 17 de março de 2011 foi celebrado o Contrato de Construção para Expansão do Projeto Lubrax, entre BR Distribuidora S.A. e Skanka Brasil Ltda.

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.

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.

Não obstante o Fundo apresentar prejuízos recorrentes em suas operações, a continuidade dos negócios será garantida pelos seus cotistas através de novas emissões de cotas, até que as suas atividades alcancem o ponto de equilíbrio.

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 Investimentos Imobiliários, 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 imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Não foram identificados ajustes nas demonstrações financeiras do Fundo decorrentes dessas mudanças nas práticas contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

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.

(i) 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 8).

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 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 "Receita financeira" 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.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(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) Caixas 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.

(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.

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.

A amortização será calculada pelo método linear, com base nas taxas anuais, que consideram o prazo do contrato de locação e o período de vida útil das benfeitorias.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(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".

(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) Prejuízo por cota

O 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

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 Ajustes de exercícios anteriores

Em 2012, foram identificados os seguintes ajustes de exercícios anteriores:

Descrição	2011
Patrimônio líquido (passivo a descoberto) em 31 de dezembro	(4.888)
	(5.357)
(-) Imposto de renda retido na fonte sobre rendimentos de aplicações (i)	(1.931)
(-) Receita financeira do exercício de 2011 (ii)	(12.744)
(+) Variações monetárias do exercício de 2011 (iii)	<u>9.318</u>
Patrimônio líquido em 1 de janeiro de 2012	<u><u>(10.245)</u></u>

(i) Provisão para impairment dos créditos tributários referentes a imposto de renda retido na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras efetuadas pelo Fundo que só poderão ser compensadas na distribuição de rendimentos a seus cotistas, dado que o Fundo vem apresentando resultados negativos;

(ii) Reclassificação dos valores de R\$ 10.895 do Projeto Cruzeiro do Sul e R\$ 1.849 do Projeto Expansão Lubrax referente a rendimentos de aplicação financeira que durante o exercício de 2011 o Fundo apropriou no resultado como receitas financeiras porém constituem parte do custo com propriedades para investimentos dado que se encontram em fase de construção;

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(iii) Reclassificação de variações monetárias passivas incidentes sobre os contratos da 1.^a emissão de CCI do Projeto Expansão Lubrax que estavam nas contas de despesas financeiras, porém devem ser alocados ao custo com as propriedades para investimento dado que se encontram em fase de construção.

Para melhor comparabilidade das demonstrações financeiras, os valores das cessões dos recebíveis referente ao projeto Porto Nacional, no total de R\$ 290.992, foram reclassificações do grupo de Adiantamento por valores de aluguel para Emissões de CCIs a resgatar nos saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, visando à adequação aos procedimentos/classificações contábeis adotadas em 2013.

5 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade 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 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.

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.

Riscos tributários

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

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(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.

(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.

6 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7 Instrumentos financeiros

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

(a) 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.

(a) 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.

(b) 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.

(c) Risco de liquidez

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.

8 Caixa e equivalente de caixa

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos bancários à vista	19	10
Quotas de fundos de investimentos	239.362	389.117
	<u>239.381</u>	<u>389.127</u>

Em 31 de dezembro de 2013 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..

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado

9 Contas a receber de aluguéis

Ativo circulante

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
BR Distribuidora	17.600	16.325
BR Distribuidora - Parcela A	376	361
BR Distribuidora - Parcela A I - Lubrax	4	4
BR Distribuidora - Parcela A II - Lubrax	23	21
BR Distribuidora - Parcela B - Lubrax	<u>19.694</u>	<u>18.953</u>
	<u>37.697</u>	<u>35.664</u>

Ativo não circulante

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
BR Distribuidora (a)(i)	30.110	41.265
BR Distribuidora Parcela B - Lubrax (b)(ii)	<u>76.112</u>	<u>83.526</u>
	<u>106.222</u>	<u>124.791</u>

O Fundo adquiriu dezessete 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 e 20 de outubro de 2009. Os referidos imóveis são compostos por terrenos, construções e benfeitorias, todos descritos em laudos de avaliação elaborados pela Consult Soluções Patrimoniais e adquiridos de acordo com os valores a eles atribuídos no laudo.

(a) Base Cruzeiro do Sul e Porto Nacional: Os 16 imóveis adquiridos em 2006 por meio de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda, estão locados à BR Distribuidora pelo prazo de dez anos, prorrogáveis por mais dois períodos de cinco anos, através de contrato de locação celebrado em 20 de outubro de 2006, com efeito, a partir de 5 de agosto de 2006.

O valor da locação foi dividido em duas parcelas pagas anualmente:

- (i) Parcela A: Dez parcelas de R\$ 135 a serem pagas em 5 de janeiro de cada ano, e dez parcelas de R\$ 227 a serem pagas em 5 de julho de cada ano, estas parcelas são corrigidas monetariamente pela variação do IGP-M a partir do dia 05 de agosto de 2007 ; e
- (ii) Parcela B: Dez parcelas de R\$ 11.602 a serem pagas em 5 de agosto de cada ano, estas parcelas são corrigidas monetariamente pela variação do IGP-M a partir do dia 05 de agosto de 2007.
- (b) 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:

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado**

- (i) Parcela A: Dez parcelas de R\$ 5 cada uma, a serem pagas no dia 15 de abril de cada ano, e dez parcelas de R\$ 107 cada uma, a serem pagas no dia 15 de outubro de cada ano, apropriadas mensalmente, proporcionalmente aos meses decorridos;
- (ii) Parcela B: Dez parcelas de R\$ 15.555 a serem pagas em 15 de outubro de cada ano, estas parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação do IGP-M a partir do dia 20 de outubro de 2009.

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.

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.

10 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 corrente 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 em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 70 (R\$ 67 em 2012). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª. Região em 30 de janeiro de 2009.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classifica tal contingência com probabilidade de êxito possível, não constituiu nenhuma provisão passiva. Como essa é uma avaliação subjetiva estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

11 Propriedades para investimento

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Imóveis em Construção - Cruzeiro do Sul		
Benfeitorias (iii)	188.608	115.976
Variação Monetária	98.311	50.770
Receita Financeira	(35.456)	(27.443)
Direitos de Superfície (iii)	6.060	6.060
(-) Amortização Acumulada Direitos de Superfície (i)	<u>(1.360)</u>	<u>(893)</u>
	<u>256.163</u>	<u>144.470</u>
Imóveis em Construção - Porto Nacional		
Benfeitorias (ii)	256.146	207.217
Variação Monetária	51.117	17.136
Receita Financeira	(11.256)	(2.994)
Direitos de Superfície (ii)	1.621	1.621
(-) Amortização Acumulada Direitos de Superfície (i)	<u>(234)</u>	<u>(126)</u>
	<u>297.394</u>	<u>222.854</u>
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias (iv)	101.940	67.836
Adiantamento a Fornecedores	63.616	59.802
Variação Monetária	74.916	40.120
Receita Financeira	<u>(15.613)</u>	<u>(8.403)</u>
	<u>224.859</u>	<u>159.355</u>
	<u>778.416</u>	<u>526.679</u>

- (i) As amortizações de direitos de uso de superfície foram calculadas de acordo com o contrato de concessão assinado com a BR Distribuidora. O terreno do Empreendimento Base Cruzeiro do Sul está sendo amortizado pelo prazo de 13 anos, a contar de 31 de janeiro de 2011. O terreno da Unidade e Base Porto Nacional está localizado na cidade de Porto Nacional - TO, está sendo amortizada pelo prazo de 15 anos, desde de 12 de abril de 2011.
- (ii) Em 31 de janeiro de 2011, o Fundo adquiriu os direitos de concessão de uso do Lote 12 no Pátio de Integração da Ferrovia Norte-Sul - Pátio do Porto Nacional - situado no município do Porto Nacional, Estado do Tocantins, localizado na Rodovia TO 080, km 23, Zona Rural, pelo valor de R\$ 1.621. O valor de R\$ 256.146 (207.217 em 2012) refere-se a benfeitorias e R\$ 1.621 (aquisição dos direitos de superfície - Unidade e Base Porto Nacional), refere-se a custos iniciais pela participação do Fundo no projeto de construção, desenvolvimento e implantação de uma Unidade Base Porto Nacional que compreende um terminal de Combustíveis a ser construído em uma área situada no pátio de integração multimodal de Porto Nacional, no Município de Porto Nacional, Estado do Tocantins, a ser locado para a BR Distribuidora. para que a mesma opere a nova Unidade Base Porto Nacional.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (iii) Em 31 de janeiro de 2011, o Fundo também adquiriu os direitos de uso de parte do imóvel com 380.000 m², localizado em Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, onde esta em fase de implementação o Projeto Base Cruzeiro do Sul. O valor pago pelos direitos adquiridos foi de R\$ 5.775, mais custos com impostos e registros, totalizando R\$ 6.060 em 31 de dezembro de 2013. O valor de R\$ 188.608 (115.976 em 2012) refere-se a benfeitorias feitas no imóvel localizado em Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, onde será implantado o Projeto Base Cruzeiro do Sul.
- (iv) No exercício de 2012 o Fundo iniciou a expansão do Projeto Lubrax, onde efetuou pagamentos de custos de obras e benfeitorias a título de adiantamento por conta de fornecimento de serviços e materiais. Os valores de R\$ 101.940 (67.836 em 2012) refere-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria e adiantamentos por conta de fornecimento de serviços e materiais para mão de obra do Unidade Lubrax.

12 Contas a Pagar

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2013	2012
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	174	167
JJChaves Contadores (Honorários Contabilidade)	3	3
Projeto Cruzeiro do Sul (Custos) (a)	4.864	6.577
Projeto Porto Nacional (Custos) (a)	1.414	8.241
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	6.441	3.917
Provisão para despesas Administrativas	31	57
	<u>12.927</u>	<u>18.962</u>

- (a) Os valores a pagar dos projetos Cruzeiro do Sul, Porto Nacional e Lubrax são referentes aos custos de obras em andamento, relativos ao mês de dezembro de 2013 a serem pagos no início do exercício de 2014, apurados mediante relatório de medição da obra.

13 Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2013, os montantes das parcelas devidas pelo Fundo atualizadas por seus respectivos índices são:

Passivo circulante

Descrição	2013	2012
Rio Bravo Securitizadora S.A. - (a)	17.600	16.325
BR Distribuidora S.A. - (b)	19.694	18.953
	<u>37.294</u>	<u>35.278</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Passivo não circulante

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rio Bravo Securitizadora S.A. - (a)	30.110	41.266
BR Distribuidora S.A. - (b)	<u>76.112</u>	<u>83.525</u>
	<u>106.222</u>	<u>124.791</u>

- (a) 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, construções e benfeitorias, todos descritos em laudo de avaliação elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais e adquiridos de acordo com os valores a eles atribuídos no referido documento. O Fundo obrigou-se a pagar à BR Distribuidora o preço total, certo e ajustado de R\$ 73.655, que compreende o somatório de cada uma das dezesseis unidades. O valor da Promessa será pago a prazo, no período de dez anos, sendo a primeira parcela, no valor de R\$ 46, paga em 20 de outubro de 2006 e utilizada para integralização pela BR Distribuidora, de 46.971 cotas.

O saldo remanescente será pago em dez parcelas, cada uma no valor de R\$ 11.602, que serão devidas no dia 5 de agosto de cada ano subsequente, vencendo-se a primeira delas em 5 de agosto de 2007 e a última em 5 de agosto de 2016. As parcelas do valor de Promessa estão acrescidas de juros, à taxa efetiva de 9,30% ao ano e variação monetária acumulada do IGP-M, calculados a partir de 5 de agosto de 2006.

Conforme Contrato de Cessão e Transferência de CCI e Outras Avenças firmado em 20 de outubro de 2006, entre a BR Distribuidora e Rio Bravo Securitizadora S.A., com anuência da Administradora do Fundo, a BR Distribuidora cedeu e transferiu para a Rio Bravo Securitizadora S.A. os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado em 20 de outubro de 2006.

- (b) No exercício de 2009, o Fundo adquiriu os lotes das quadras 25, 26, 34, 35 e 36 da Fabrica 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.

14 Adiantamentos por valores de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
RB Capital Securitização S.A. - Cruzeiro do Sul	<u>416.507</u>	<u>368.966</u>
	<u>416.507</u>	<u>368.966</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

• Projeto Cruzeiro do Sul

Em 31 de janeiro de 2011 foi assinado o 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: 15 de agosto de 2011.
- Prazo: 138 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 20.142
- 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 Remanescente- Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 129 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 15.122
- 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: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 237 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 21.978
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2032.

15 Emissão de CCI a resgatar

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1ª emissão de CCI a resgatar - Lubrax (i)	287.798	253.002
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	<u>324.973</u>	<u>290.992</u>
	<u>612.771</u>	<u>534.994</u>

- (i) O contrato de locação firmado com a BR 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 Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização. Os recursos oriundos destas cessões foram utilizados para a Expansão do Projeto Lubrax a ser locado à BR Distribuidora S.A..

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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 2013 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 287.798 (253.002 em 2012).

- (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.

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

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 141 meses.
- 12 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 24.156
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2025.

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

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 129 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 6.824
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

16 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 e 2012 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.

17 Receitas de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Receita de aluguéis - Parcela A	<u>675</u>	<u>686</u>
	<u>675</u>	<u>686</u>

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os valores são referentes ao projeto Expansão Lubrax que está dividido em parcelas A e B, sendo que primeira, não securitizada e destina-se ao custeio das despesas administrativas do Fundo que é parte do contrato de aluguel, vide nota 9.

18 Receitas financeiras líquidas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

Descrição	2013	2012
Juros recebidos	9.777	10.124
Variações monetárias ativas	10.895	12.484
Variações monetárias ativas - CPMF	3	20
Receita financeira	20.675	22.628
Juros de mora comerciais	(9.778)	(10.124)
Variações monetárias passivas	(10.895)	(12.484)
Multas de mora comerciais	(119)	(1)
Despesas financeiras	(20.792)	(22.609)
Receita financeira líquida	(117)	19

19 Taxa de administração

Nos meses de janeiro a maio de 2012, pela prestação dos serviços de administração do Fundo, a Instituição Administradora recebeu a taxa de administração no valor mensal de R\$ 35, atualizada anualmente todo dia 1.º do mês de novembro de cada ano, sendo a primeira atualização em novembro de 2011, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Nos meses de junho a dezembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 a taxa de administração passou a ser 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, data base 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 2013 foi de R\$ 1.998 (R\$ 1.364 em 2012).

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

20 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 capitais auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não houve distribuição de resultados, visto que o Fundo está com prejuízo.

21 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2013 o patrimônio do Fundo (passivo a descoberto) é de R\$ (24.952) (R\$ 17.243) em 2012), sendo o capital subscrito de R\$ 47, equivalentes 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 quotas 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.

22 Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2013	2012
Honorários outras pessoas jurídicas (i)	1.611	892
Honorários contabilidade	36	31
Taxa de escrituração de quotas	8	8
Honorários advocatícios	19	6
Taxa de distribuição de quotas - CVM	7	6
Taxa de fiscalização CVM	2	2
	1.683	945

(i) Estes valores referem-se substancialmente ao pagamento dos agentes fiduciários a título de taxa de administração das CCI's.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado

23 Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Amortização de direitos de superfície - Cruzeiro do Sul	574	574
Amortização de direitos de superfície - Porto Nacional	108	108
Viagens e hospedagens	10	21
Despesas Legais e Judiciais	2	9
Despesas bancárias	3	4
Condução e transporte, Correios, Reproduções e Telefonemas	1	1
Serviços de Tele Entrega	1	1
	<u>591</u>	<u>610</u>

24 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

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

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

25 Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 o Fundo registrou provisão para perda com imposto de renda retido na fonte o valor de R\$ 3.934 (R\$ 4.721 em 2012), sobre rendimentos de aplicações financeiras realizadas pelo Fundo para os quais não há provisão de compensação com impostos incidentes sobre distribuição de rendimentos a seus cotistas em virtude de apresentar resultados negativos.

26 Custódia das quotas emitidas pelo Fundo

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

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais, exceto quando indicado

27 Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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

<u>Exercício</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Patrimônio líquido (passivo a descoberto) no final do exercício</u>	<u>Valor patrimonial da quota - R\$</u>	<u>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>
2011	46.971	(4.888)	(104,0642)	(5.197)	(11.064,2737)
2012	46.971	(17.243)	(367,1079)	(6.988)	(14.898,5544)
2013	46.971	(24.952)	(531,2235)	(7.709)	(44,7050)

O valor patrimonial da cota foi calculado considerando-se valor do patrimônio líquido no final do exercício sobre a quantidade média ponderada das cotas integralizadas no exercício, conforme letra "a", item "XI" do artigo 24 da Instrução CVM 516/11.

A rentabilidade foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor da quantidade média ponderada das cotas integralizadas no período, conforme letra "b", item "XI" do artigo 24 da Instrução CVM 516/11.

28 Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com seu principal cotista a BR Distribuidora:

Contas a receber de aluguéis	R\$ 143.919
Obrigações por aquisição de imóveis	R\$ 95.806

O Fundo não operou com corretoras ligadas a Gestora ou Administradora.

29 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Contadores S/S para os serviços de contabilidade.

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

* * *