Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 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 2014 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 2014 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

Partes relacionadas

Conforme Nota 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 consequente 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 2014 foi negativo e o passivo do Fundo encontra-se descoberto nessa data.

Distribuição de rendimentos

Conforme Nota 20, as operações do Fundo não tem 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.

Prestadores de Serviços

Conforme Nota 30, o Fundo mantém 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 Policia Federal e o Ministério Público Federal, no âmbito da operação "Lava Jato". A Administradora entende que eventuais desdobramentos das investigações em curso sobre as atividades das empresas de engenharia acima mencionadas, não afetarão os fluxos financeiros dos contratos de locação, bem como as obrigações do Fundo com a cessão destes recebíveis.

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

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que descreve que o Fundo tem apurado prejuízos recorrentes em suas operações e apresentou passivo a descoberto no encerramento do exercício no montante de R$ 31.720 mil. Essa situação, entre outras descritas na Nota 1, suscita dúvida substancial sobre sua continuidade operacional. Ainda conforme mencionado na Nota 1, a continuidade do Fundo é garantida pelos seus cotistas através de novas emissões de cotas, até que as suas atividades alcancem o ponto de equilíbrio. As demonstrações financeiras não incluem quaisquer ajustes em virtude dessas incertezas.

Nossa opinião não está ressalvada em função desses assuntos.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2015

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

Marcos Donizete Panassol
Contador CRC 1SP155975/O-8 "S" RJ

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2014	2013	Passivo	Nota	2014	2013
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	7	190.515	239.381	Contas a pagar	11	13.908	12.927
Contas a receber de alugueis	8	56.999	37.697	Obrigações por aquisição de imóveis	12	40.249	37.294
				Obrigações fiscais a recolher		298	1.014
		247.514	277.078	Obrigação por securitização de aluguéis	13	3	3
				Obrigação por emissão de CCI	14	41.380	-
Não circulante							
Realizável a longo prazo						95.838	51.238
Contas a receber de alugueis	8	370.450	106.222	Não circulante			
Depósitos judiciais	9	75	70	Exigível a longo prazo			
				Obrigações por aquisição de imóveis	12	82.199	106.222
		370.525	106.292	Obrigação por securitização de aluguéis	13	501.311	416.507
				Obrigação por emissão de CCI	14	575.717	612.771
Investimento							
Propriedades para investimento						1.159.227	1.135.500
Imóveis concluídos	10	304.081					
Imóveis em construção	10	301.225	778.416	Total do passivo		1.255.065	1.186.738
				Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
				Cotas integralizadas	15	47	47
				Prejuízos acumulados		(31.767)	(24.999)
						(31.720)	(24.952)
Total do ativo		1.223.345	1.161.786	Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		1.223.345	1.161.786

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

	Nota	2014	2013
Propriedades para investimento			
Receitas financeiras	17	38.882	20.675
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização de aluguéis	17	(46.120)	(20.792)
Receita de alugueis	16	4.496	675
Outras receitas		2.027	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(715)	558
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(715)	558
Outros ativos financeiros			
Receitas financeiras	17	1.721	-
Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte	24	(3.229)	(3.934)
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração do Fundo	19	(2.112)	(1.998)
Auditoria		(67)	(61)
Serviços de terceiros	22	(1.911)	(1.683)
Despesas administrativas	23	(455)	(591)
Prejuízo do exercício		(6.768)	(7.709)
Quantidade de cotas em circulação		46.971	46.971
Prejuízo por quota - R$		(144,09)	(164,12)

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

	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2012	47	(17.290)	(17.243)
Prejuízo do exercício		(7.709)	(7.709)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	47	(24.999)	(24.952)
Prejuízo do exercício		(6.768)	(6.768)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	47	(31.767)	(31.720)

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 fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de rendas de alugueis	2.419	658
Pagamento de despesas financeiras líquidas	-	(117)
Pagamento da taxa de administração	(2.101)	(1.992)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.696)	(2.336)
Recebimentos diversos	(22)	(16)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.400)	(3.803)
Fluxo das atividades de investimento		
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro	39.568	359.769
Aquisição de propriedades para investimento	(53.464)	(262.261)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimento	(13.896)	97.508
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento/pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de aluguéis e por obrigação de emissão de CCI	(32.570)	(243.451)
Caixa líquido originado das atividades financiamentos	(32.570)	(243.451)
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(48.866)	(149.746)
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	239.381	389.127
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	190.515	239.381

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 Petrobras 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 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

A Unidade Base Cruzeiro do Sul, cuja construção, desenvolvimento e implementação foram financiados pela Operação de Securitização, está situada no município de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre e será 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 tem 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 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 foi de 1590 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 a findar-se em 13 de fevereiro de 2015.

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Distribuidora S/A – Petrobras, 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 Transfência 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 a ser 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 proposito 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 tem 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 prestará 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 foi 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 para até 31 de maio de 2014.

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Distribuidora S/A – Petrobras, 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 arrendamento financeiro em junho 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, serão 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 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 tem 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 tem 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 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 2014 e 2013 foram aditados os prazos dos Instrumentos de Cessões com as subcontratadas, passando a vigência dos contratos a findar-se em 26 de junho de 2015.

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 é 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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

(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) 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 nº 06 e Instrução CVM nº 472, a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à

propriedade dos bens ao locatário são contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel são 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 de aquisição ou contração no reconhecimento inicial.

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 Alugueis passando a ter tratamento de Arrendamento Mercantil Financeiro, nos termos do Contrato de Locação firmado no início da execução do projeto.

  Os direitos de uso de superfície são amortizados pelo método linear, com base nas taxas anuais, que consideram o prazo da cessão do direito de uso de superfície.

(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. Para mais informações vide a Nota 30.

(g) Adiantamento por valores de aluguéis

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

(h) Emissão privada de CCI e obrigação por securitização de aluguéis

Estão demonstrados pelos valores de emissão acrescidos dos correspondentes encargos com variações monetárias e juros efetivos das operações, 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) 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 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 das despesas de captação de recursos financeiros e das 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.

(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 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 Unidade Base Cruzeiro do Sul seja 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, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção.

De forma a assegurar que a Expansão da Fabrica 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 2014 e 2013, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6 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.

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 e propriedades para investimento.

(b) Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na Nota 7, 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.

(c) 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.

(d) Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de liquidez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

7 Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2014	2013
Depósitos bancários á vista	18	19
Cotas de fundos de investimentos	190.497	239.362
	190.515	**239.381**

Em 31 de dezembro de 2014 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A. e Caixa Econômica Federal, e as cotas de fundos de investimentos exclusivos, abertos e sem carência para resgates correspondem a cotas do fundo FCM Fundo de Investimento em Renda Fixa, administrado pelo Banco Bradesco S.A..

8 Contas a receber de aluguéis

Ativo circulante

Descrição	2014	2013
Petrobras Distribuidora S/A (a) (ii)	18.753	17.600
Petrobras Distribuidora S/A - Parc A (a) (i)	345	376
Petrobras Distribuidora S/A - PC A I – Lubrax (b) (i)	4	4
Petrobras Distribuidora S/A - PC A II – Lubrax (b) (i)	24	23
Petrobras Distribuidora S/A - PC B – Lubrax (b) (ii)	21.496	19.694
Petrobras Distribuidora S/A - PC A – Basul (d) (i)	851	
Petrobras Distribuidora S/A - PC A – Bapon (c) (i)	659	
Petrobras Distribuidora S/A - PC B – Bapon (c) (ii)	14.867	
Total	**56.999**	**37.697**

Ativo não circulante

Descrição	2014	2013
Petrobras Distribuidora S/A (a) (ii)	15.798	30.110
Petrobras Distribuidora S/A PC B – Lubrax (b) (ii)	66.401	76.112
Petrobras Distribuidora S/A - PC B – Bapon (c) (iv)	288.251	
Total	**370.450**	**106.222**

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 e 20 de outubro de 2009. Os referidos imóveis são compostos por terrenos, construções e benfeitorias.

(a) 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: composta por (i) 10 parcelas devidas no dia 5 de janeiro de cada ano, no valor de R$135 cada, sendo a primeira devida em 5 de janeiro de 2007; e (ii) 10 parcelas devidas no dia 5 de julho de cada ano, no valor de R$227 cada, sendo a primeira devida em 5 de julho de 2007.

(ii) Parcela B: 10 parcelas anuais de R$ 11.602 a serem pagas em 5 de agosto de cada ano, sendo a primeira devida em 5 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:

(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 (dez) 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.

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.

(c) 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:

(i) Parcela A: Composta por vinte e quatro 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 treze parcelas pagas anualmente, sendo: (a) dez 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) três 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).

(d) Unidade Base Cruzeiro do Sul: 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:

(i) Parcela A: composta por quarenta 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 fevereiro de 2014; e (b) R$ 3.667, 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.

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.

9 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 9.311/96.

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 2014 atualizado é de R$ 75 (R$ 70 em 2013). 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.

10 Propriedades para investimento

Imóveis concluídos

Descrição	2014	2013
Projeto Cruzeiro do Sul (vi)		
Benfeitorias (iii)	206.377	
Variação monetária	134.540	
Receita financeira	(42.896)	
Direitos de superfície	6.060	
Total	**304.081**	**-**

Imóveis em construção

Descrição	2014	2013
Imóveis em Construção - Cruzeiro do Sul (vi)		
Benfeitorias (iii)		188.608
Variação monetária		98.311
Receita financeira		(35.456)
Direitos de superfície (iii)		6.060
(-) Amortização acumulada direitos de superfície (i)		(1.360)
	-	256.163
Imóveis em Construção - Porto Nacional (v)		
Benfeitorias (ii)		256.146
Variação monetária		51.117
Receita financeira		(11.256)
Direitos de superfície (ii)		1.621
(-) Amortização acumulada direitos de superfície (i)		(234)
	-	297.394
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias (iv)	188.808	101.940
Adiantamento a fornecedores	24.185	63.616
Variação monetária	112.405	74.916
Receita financeira	(24.173)	(15.613)
	301.225	224.859
Total	**301.225**	**778.416**

(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$ 258 (256.146 em 2013) 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.

(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$ 206.377 (188.608 em 2013) 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. O valor de R$ 188.808 (101.940 em 2013) refere-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria por conta de fornecimento de serviços e materiais para mão de obra do Unidade Lubrax.

(v) No exercício de 2014 o Projeto Porto Nacional foi concluído, conforme Termo de Recebimento Definitivo, datado de 30 de maio de 2014 e o valor total da obra, R$ 319.698 foi transferido para contas a receber de aluguéis (arrendamento financeiro).

(vi) No exercício de 2014 o Projeto Cruzeiro do Sul foi concluído, conforme Carta de Entrega de obra e transferência do direito de uso do bem, datado de 17 de outubro de 2014 e o valor total da obra, R$ 304.081 foi transferido em novembro de 2014 para obras concluídas.

Em virtude de o Projeto Cruzeiro do Sul ainda não ter recebido o licenciamento da ANP e ANTAQ, o que impossibilita Petrobras Distribuidora S/A. de operar a base, os valores referentes ao custo total da obra foram alocados como Propriedades para Investimentos – concluída, uma vez que o começo do prazo do arrendamento mercantil que é definido como sendo a data a partir da qual o arrendatário passa a exercer o seu direito de usar o ativo arrendado, não foi completamente atendido.

11 Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2014	2013
Rio Bravo Investimentos DTVM (taxa de administração)	185	174
JJChaves Contadores (honorários contabilidade)	3	3
Projeto Cruzeiro do Sul (custos)		4.864
Projeto Porto Nacional (custos)		1.414
Projeto Expansão Lubrax (custos) (a)	13.687	6.441
Provisão para despesas administrativas	33	31
Total	**13.908**	**12.927**

(a) Os valores a pagar do projeto Expansão Lubrax é referente aos custos de obra em andamento, relativos ao mês de dezembro de 2014 a serem pagos no início do exercício de 2015, apurados mediante relatório de medição da obra.

12 Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2014, os montantes das parcelas devidas pelo Fundo atualizadas por seus respectivos índices são:

Passivo circulante

Descrição	2014	2013
Rio Bravo Securitizadora S/A - (a)	18.753	17.600
BR Distribuidora S/A - (b)	21.496	19.694
	40.249	37.294

Passivo não circulante

Descrição	2014	2013
Rio Bravo Securitizadora S/A - (a)	15.798	30.110
BR Distribuidora S/A - (b)	66.401	76.112
	82.199	106.222

(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$ 47, paga em 20 de outubro de 2006 e utilizada para integralização pela BR Distribuidora, de 46.971 cotas.

O saldo remanescente está sendo pago em dez parcelas, cada uma no valor de R$ 11.602, que são devidas no dia 5 de agosto de cada ano, 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 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 está sendo 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.

13 Obrigação por securitização de aluguéis

Descrição	2014	2013
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul (a)	461.546	416.510
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax (b)	39.768	
Total	**501.314**	**416.510**

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 pelo IPCA.
- Valor da parcela: R$ 34.558
- 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 pelo IPCA.
- Valor da parcela: R$ 21.978
- 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 compensados com o saldo de contas a receber do Fundo a partir do mês em que a obra for concluída.

Características de emissão da Parcela C – Projeto Lubrax

- Data de emissão: 15 de agosto de 2011
- Prazo: 142 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pelo IPCA.
- Valor da parcela: R$ 34.465
- 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.

14 Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2014	2013
1ª emissão de CCI a resgatar – Lubrax (i)	285.519	287.798
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	331.578	324.973
Total	**617.097**	**612.771**
Curto prazo	**41.380**	
Longo prazo	**575.717**	**612.771**

(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 2014 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R$ 285.519 (287.798 em 2013).

(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 Petrobras.

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 pelo IPCA.
- Valor da parcela: R$ 30.980
- 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 pelo IPCA.
- Valor da parcela: R$ 24.156
- 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.

15 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 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.

16 Receitas de aluguéis

Descrição	2014	2013
Receita de aluguéis – Expansão Lubrax	691	675
Receita de aluguéis – Cruzeiro do Sul (i)	2.195	
Receita de aluguéis – Porto Nacional (ii)	1.610	
Total	**4.496**	**675**

Os valores são referentes à parcela A dos projetos acima, que não foram securitizadas, destinadas a cobertura das despesas administrativas do Fundo contabilizadas em 2014 e 2013.

(i) Este saldo refere-se ao reconhecimento da primeira e segunda Parcela A do Projeto Cruzeiro do Sul nos valores de R$ 1.355 e R$ 840, respectivamente. A primeira parcela foi recebida em fevereiro de 2014, e a segunda será recebida em fevereiro de 2015.

(ii) Este saldo refere-se ao reconhecimento da primeira e segunda parcela A do Projeto Porto Nacional nos valores de R$ 952 e R$ 658, respectivamente. A primeira parcela foi recebida em fevereiro de 2014 e a segunda será recebida em fevereiro de 2015

17 Receitas financeiras líquidas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

Descrição	2014	2013
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		
Receitas financeiras		
Juros apropriados	10.314	9.777
Variações Monetárias Ativas	8.102	10.895
Variações Monetárias Ativas - CPMF	5	3
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	20.461	
	38.882	20.675
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização de aluguéis		
Juros e multa de mora	(10.315)	(9.897)
Variações Monetárias Passivas	(8.102)	(10.895)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(18.974)	
Variações Monetárias Passivas - Basul	(8.729)	
	(46.210)	(20.792)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		
Receitas financeiras		
Receita de aplicação financeira - Basul	1.721	
	1.721	

18 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 2014 foi de R$ 2.112 (R$ 1.998 em 2013).

19 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.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, a base de distribuição 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 transitada pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

Não obstante, conforme Nota 1, as operações do Fundo não tem 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.

20 Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2014 o patrimônio do Fundo (passivo a descoberto) é de R$ (31.720), ((R$ 24.952) em 2013), 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 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.

21 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2014	2013
Honorário outras pessoas jurídicas (i)	1.837	1.594
Honorários contabilidade	38	36
Taxa de escrituração de cotas	9	8
Honorários advocatícios		19
Taxa de distribuição de cotas - CVM		7
Taxa de fiscalização CVM	3	2
Taxa de custódia	24	17
Total	**1.911**	**1.683**

(i) Estes valores referem-se substancialmente aos pagamentos realizados à securitizadora e aos agentes fiduciários à título de taxa de administração e custódia das CCI's, respectivamente, ao agente de fiscalização dos desembolsos e as empresas de rating. A principal variação entre os anos de 2013 e 2014 refere-se aos reconhecimento e pagamentos de serviços prestados em 2013 pelas empresas de rating do CRI 44 e 25.

22 Despesas administrativas

Descrição	2014	2013
Amortização de direitos de superfície - Cruzeiro do Sul	388	466
Amortização de direitos de superfície - Porto Nacional	45	108
Viagens e hospedagens	11	10
Despesas legais e judiciais	7	2
Despesas bancárias	2	3
Condução e transporte, Correios, Reproduções e Telefonemas	1	1
Serviços de tele entrega	1	1
Total	**455**	**591**

23 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%.

24 Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 o Fundo registrou provisão para perda com imposto de renda retido na fonte o valor de R$ 3.229 (R$ 3.934 em 2013), 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 cotistas em virtude do Fundo de apresentar resultados negativos. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 não restou saldo de imposto de renda a compensar.

25 Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

26 Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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

Exercício	Cotas Integralizadas	Patrimônio líquido Médio	Valor da cota	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	Rentabilidade (%)
2013	46.971	-24.952	-531,2235	-7.709	-44,7050
2014	46.971	-31.720	-675,3199	-6.768	-27,1254

A rentabilidade foi calculada com base no prejuízo do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio de cada exercício.

27 Partes relacionadas

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

Descrição	2014	2013
Contas a receber de aluguéis	427.449	143.919
Obrigações por aquisições de imóveis	122.449	143.516

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

Despesas de Taxa de Administração e Escrituração de CCIs:

Descrição	2014	2013
Honorário outras pessoas jurídicas	1.837	1.594

Estes valores referem-se substancialmente aos pagamentos realizados à securitizadora e aos agentes fiduciários à título de taxa de administração e custódia das CCI's, respectivamente, ao agente de fiscalização dos desembolsos e as empresas de rating. A principal variação entre os anos de 2013 e 2014 refere-se aos reconhecimento e pagamentos de serviços prestados em 2013 pelas empresas de rating do CRI 44 e 25.

28 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.

29 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.

30 Outras informações

O FII mantém 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 Policia Federal e o Ministério Público Federal, no 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 8, 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 Contratos de Gerenciamento das Obras com o FII, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção, 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 de engenharia acima mencionadas, não afetarão os fluxos financeiros dos contratos de locação, bem como as obrigações do Fundo com a cessão destes recebíveis.

* * *