
Fundo de Investimento Imobiliário FCM

(CNPJ nº 08.417.532/0001-30)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário FCM ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2016, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Parágrafos de ênfase

(a) 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. - BR Distribuidora, com a conseqüente transferência à 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 relevante de capital pelos cotistas para a construção dos imóveis, já que o montante necessário foi captado por meio de securitização dos fluxos futuros de recebíveis de aluguel. Desta forma, a realização de tais operações não teve como objetivo primário a geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para seus negócios, assim as demonstrações financeiras do Fundo devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



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

(b) Distribuição de dividendos

Conforme Nota 18, as operações do Fundo não têm objetivo primário de geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios. Consoante o Ofício Circular nº 1/2015, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar sobre a retenção de lucros e consequente não distribuição de rendimentos. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

(c) Prestadores de serviços

Conforme Nota 28, 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 Polícia 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. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

(d) Reapresentação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na Nota 2, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a correta contabilização dos arrendamentos mercantis, e consequentes efeitos no resultado e patrimônio líquido do Fundo. Nossa opinião continua sendo sem modificação, uma vez que as demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados de forma retrospectiva. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia



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

de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Rio de Janeiro, 13 de maio de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário FCM
CNPJ 08.417.532/0001-30

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos
CNPJ 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
			Reapresentado	Reapresentado
Circulante				
Caixa e equivalente de caixa	6	202.396	192.792	190.515
Contas a receber de alugueis	7 e 26	121.127	121.041	65.022
		<u>323.523</u>	<u>313.833</u>	<u>255.537</u>
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber de alugueis	7 e 26	521.560	532.294	329.257
Depósitos judiciais	8	87	81	75
		<u>521.647</u>	<u>532.375</u>	<u>329.332</u>
Investimento				
Propriedades para investimento				
Imóveis concluídos	9	186.094	150.681	442.247
Imóveis em construção	9	355.063	339.011	301.225
		<u>541.157</u>	<u>489.692</u>	<u>743.472</u>
Total do ativo		<u>1.386.327</u>	<u>1.335.900</u>	<u>1.328.341</u>

Passivo	Nota	31/12/2016	31/12/2015	01/01/2015
			Reapresentado	Reapresentado
Circulante				
Contas a pagar	10	448	7.006	13.908
Obrigações por aquisição de imóveis	11 e 26	24.216	44.191	40.249
Obrigações fiscais a recolher		-	33	298
Obrigações por securitização de alugueis	12	158.543	114.851	108.407
Emissão de CCI a resgatar	13	61.587	49.250	41.380
		<u>244.794</u>	<u>215.331</u>	<u>204.242</u>
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Obrigações por aquisição de imóveis	11 e 26	42.073	55.934	82.199
Obrigações por securitização de alugueis	12	379.121	403.810	392.907
Emissão de CCI a resgatar	13	593.586	589.927	575.717
		<u>1.014.780</u>	<u>1.049.671</u>	<u>1.050.823</u>
Total do passivo		<u>1.259.574</u>	<u>1.265.002</u>	<u>1.255.065</u>
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
Cotas integralizadas	19	47	47	47
Lucros acumulados		126.706	70.851	73.229
		<u>126.753</u>	<u>70.898</u>	<u>73.276</u>
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<u>1.386.327</u>	<u>1.335.900</u>	<u>1.328.341</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM
CNPJ 08.417.532/0001-30

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
			Reapresentado
Propriedades para investimento			
Receitas financeiras	16	114.429	102.092
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	16	(104.241)	(137.781)
Receita de alugueis	15	18.273	23.877
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	9	35.413	12.515
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>63.874</u>	<u>703</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		63.874	703
Outros ativos financeiros			
Receitas de aplicações financeiras	16	-	4.269
Provisão para perdas com imposto de renda retido na fonte	23	<u>(3.783)</u>	<u>(3.292)</u>
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	17	(2.195)	(2.098)
Auditoria		(121)	(87)
Serviços de terceiros	20	(1.914)	(1.841)
Despesas administrativas	21	(6)	(32)
Lucro (prejuízo) do exercício		<u>55.855</u>	<u>(2.378)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Lucro (Prejuízo) por quota - R\$		<u>1.189,14</u>	<u>(50,63)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM
CNPJ 08.417.532/0001-30

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

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

	<u>Cotas Subscritas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo de abertura em 01 de janeiro de 2015 - reapresentado	<u>47</u>	<u>73.229</u>	<u>73.276</u>
Prejuízo do exercício		(2.378)	(2.378)
Saldo em 31 de dezembro de 2015 - reapresentado	<u>47</u>	<u>70.851</u>	<u>70.898</u>
Lucro líquido do exercício		55.855	55.855
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>47</u>	<u>126.706</u>	<u>126.753</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário FCM
CNPJ 08.417.532/0001-30

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ 72.600.026/0001-81

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

Método direto

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendas de alugueis		3.382	2.951
Recebimento de receitas financeiras líquidas		-	977
Pagamento da taxa de administração		(2.167)	(2.105)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(2.077)	(2.182)
Pagamento de outras despesas		<u>(7)</u>	<u>(34)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(869)</u>	<u>(393)</u>
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil		139.962	76.234
Aquisição de propriedade para investimento		<u>(36.834)</u>	<u>(40.351)</u>
Caixa líquido atividades investimento		<u>103.128</u>	<u>35.883</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento/pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de alugueis e por obrigação de emissão de CCI		<u>(92.655)</u>	<u>(33.213)</u>
Caixa líquido originado das atividades financiamentos		<u>(92.655)</u>	<u>(33.213)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>9.604</u>	<u>2.277</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	6	<u>192.792</u>	<u>190.515</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	6	<u><u>202.396</u></u>	<u><u>192.792</u></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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário FCM ("Fundo" ou "FII"), administrado e gerido pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 4 de setembro de 2006 e iniciou suas operações em 1º de novembro de 2006, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, com o objetivo de adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, 16 (dezesseis) imóveis de propriedade da Petrobrás Distribuidora S.A. ("BR Distribuidora", "BR" 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 ("Projeto Inicial").

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

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

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

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

Em 2009 foi iniciado o desenvolvimento dos seguintes projetos:

(i) Unidade e Base Cruzeiro do Sul

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

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

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

De forma a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul fosse construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da BR Distribuidora, a BR Distribuidora 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 Distribuidora todas as decisões cabíveis para o bom e fiel desempenho destes serviços.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

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

O total investido nesse projeto foi de R\$ 304.081.

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

(ii) Unidade e Base Porto Nacional

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

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

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

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

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

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

O total investido nesse projeto foi de R\$ 319.698.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Conforme Contrato de Locação de Unidade sob Encomenda, firmado entre o Fundo e Petróleo Distribuidora S/A – Petrobrás, em 22 de maio de 2012, o Fundo cedeu em locação para a BR Distribuidora, a Base Porto Nacional, concluída em 21 de maio de 2014 conforme Termo de Entrega de Obra e Transferência do Direito de Uso, e reconhecida como Leasing Financeiro em maio de 2014.

(iii) Unidade Lubrax (Edificações)

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

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

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

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

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

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

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

Sendo assim, o FII, sob a coordenação da BR Distribuidora, 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 Distribuidora, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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 Skanka e em 23 de agosto de 2012 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a assinatura dos instrumentos de cessão parcial com as subcontratadas da obra.

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

Em 31 de janeiro de 2018, o Fundo, em continuidade ao Projeto Expansão Lubrax Parcela C, concluiu o processo de seleção das Novas Construtoras, nos moldes da estrutura contratual adotada para o Projeto.

Novos Contratos de construção:

- i) “Contrato 4600195044 – Lote 1 – Planta de Lubrificantes” e “Contrato 4600195046 – Lote 3 – Civil” celebrado com Innova Rio Engenharia e Construções Ltda;
- ii) “Contrato 4600195045 – Lote 2 – Elétrica” celebrado com NM Engenharia Ltda – ME;

Novo contrato de gerenciamento e fiscalização técnica sobre a obra de ampliação e modernização da Gerência Industrial (GEI):

- iii) “Contrato 4600163578” celebrado com a CCT Conceitual Construções Ltda.

O total investido nesse projeto foi de R\$ 465.063.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

Reapresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015:

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 foram originalmente aprovadas pela administradora do Fundo em 03 de agosto de 2016.

As demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas em decorrência dos seguintes ajustes:

- 1) Propriedades para investimento: Os dezesseis imóveis do Fundo que compõem o Projeto Inicial, alugados para a BR Distribuidora foram originalmente considerados como venda de ativos pelo Fundo, ou seja, apresentados como contas 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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

receber pelo valor presente de aquisição. O arrendador (Fundo) e a arrendatária (BR) revisitaram as cláusulas contratuais do arrendamento e chegaram a conclusão de que não haveria a transferência de propriedade para o arrendatário. Por esse motivo, o Fundo está rerepresentando as suas demonstrações financeiras de forma que o ativo seja apresentado como propriedade para investimento, a valor justo em cada data-base, nos montantes de R\$ 150.681 em 31 de dezembro de 2015 e R\$ 138.166 em 1º de janeiro de 2015.

- 2) Contas a receber: trata-se de erro relacionado ao cálculo dos valores dos arrendamentos mercantis financeiros dos Projetos Lubrax, Basul e Bapon. A Administração calculou incorretamente a atualização das prestações dos referidos contratos de locação no montante de R\$ 67.237 em 31 de dezembro de 2015 e R\$ 53.020 em 1º de janeiro de 2015, sendo necessário diminuir os saldos, nas respectivas datas-base.

Adicionalmente, em decorrência da mudança de política contábil descrita no item 1 acima, os valores do contas a receber do projeto denominado “Projeto Inicial” também foram ajustados para representar apenas a apropriação dos aluguéis devidos pela BR Distribuidora de forma linear ao contrato de locação (contas a receber referente a um mês), ao passo que anteriormente o saldo representava o valor presente de todo o fluxo contratual dos aluguéis devido ao tratamento de arrendamento mercantil financeiro. Sendo assim, o contas a receber foi ajustado a crédito em R\$ 22.330 em 31 de dezembro de 2015 e em 43.177 em 1º de janeiro de 2015. Portanto, o montante total dos ajustes creditados nas contas a receber do Fundo em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$ 89.567 e de R\$ 96.197 em 1º de janeiro de 2015.

Os efeitos desses procedimentos estão demonstrados a seguir:

Balço patrimonial	31 de dezembro de 2015			1º de janeiro de 2015		
	Anteriormente apresentado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalente de caixa	192.792	-	192.792	190.515	-	190.515
Contas a receber de aluguéis	167.315	(46.274)	121.041	97.069	(32.047)	65.022
	360.107	(46.274)	313.833	287.584	(32.047)	255.537
Não circulante						
Contas a receber de aluguéis	575.587	(43.293)	532.294	393.407	(64.150)	329.257
Depósitos judiciais	81	-	81	75	-	75
Propriedades para investimento	339.011	150.681	489.692	605.306	138.166	743.472
	914.679	107.388	1.022.067	998.788	74.016	1.072.804
Total do ativo	1.274.786	61.114	1.335.900	1.286.372	41.969	1.328.341
Passivo						
Circulante						
Contas a pagar e obrigações fiscais a recolher	7.039	-	7.039	14.206	-	14.206
Obrigações por aquisição de imóveis e securitização de aluguéis	159.042	-	159.042	148.656	-	148.656
Emissão de CCI a resgatar	49.250	-	49.250	41.380	-	41.380
	215.331	-	215.331	204.242	-	204.242

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Balço patrimonial	31 de dezembro de 2015			1º de janeiro de 2015		
	Anteriormente apresentado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado
Não circulante						
Obrigações por aquisição de imóveis e securitização de aluguéis	459.744	-	459.744	475.106	-	475.106
Emissão de CCI a resgatar	589.927	-	589.927	575.717	-	575.717
	1.049.671	-	1.049.671	1.050.823	-	1.050.823
Patrimônio líquido						
Cotas integralizadas	47	-	47	47	-	47
Lucros acumulados	9.737	61.114	70.851	31.260	41.969	73.229
	9.784	61.114	70.898	31.307	41.969	73.276
Total do passivo e patrimônio líquido	1.274.786	61.114	1.335.900	1.286.372	41.969	1.328.341

Resultado do Exercício	31/12/2015		
	Anteriormente apresentado	Ajuste efetuado	Saldo reapresentado
Receitas Financeiras	116.192	(14.100)	102.092
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	(137.781)	-	(137.781)
Ajuste valor justo	-	12.515	12.515
Receitas de aluguéis	3.147	20.730	23.877
Resultado líquido de propriedades para investimento	(18.442)	19.145	703
Resultado líquido de atividades imobiliárias	(3.081)	-	(3.081)
Resultado líquido do exercício	(21.523)	19.145	(2.378)
Quantidade de cotas em circulação	46.971	-	46.971
Lucro Por quota - R\$	(458,22)	-	(50,63)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	Cotas Subscritas	Lucros acumulados	Total
Saldo de abertura em 01 de janeiro de 2015 - Originalmente apresentado	47	31.260	31.307
Ganhos/perdas reconhecidos diretamente no patrimônio líquido	-	41.969	41.969
Saldo em 01 de janeiro de 2015 - reapresentado	47	73.229	73.276
Prejuízo do exercício (originalmente apresentado)	-	(21.523)	(21.523)
Ajustes reconhecidos no exercício	-	19.145	19.145
Saldo em 31 de dezembro de 2015 - reapresentado	47	70.851	70.898

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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empréstimos e recebíveis

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

Reconhecimento e mensuração

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

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

(b) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões

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

(ii) Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. O Fundo não possui ações judiciais em que figure no polo passivo.

(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. O Fundo possui ações judiciais em que figure no polo ativo conforme apontado na nota 8.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

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

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

(d) Contas a receber de aluguéis

As contas a receber decorrentes de contratos de arrendamento mercantil operacional estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD). As contas a receber decorrentes de contratos de arrendamento mercantil financeiro 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 trazidos a valor presente pela taxa de desconto que varia de 0,60% a 1,57%.

(e) Propriedades para investimento

i) Arrendamento mercantil financeiro

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.
- Os imóveis em construção, quando concluídos, são reconhecidos em conta específica como “Imóveis Concluídos” e posteriormente transferidos para Contas a Receber de Aluguéis passando a ter tratamento de Arrendamento Mercantil Financeiro, nos termos do Contrato de Locação firmado no início da execução do projeto.

ii) Arrendamento mercantil operacional

Os arrendadores devem apresentar os ativos sujeitos a arrendamentos mercantis operacionais nos seus balanços de acordo com a natureza do ativo.

A receita de arrendamento mercantil proveniente de arrendamentos mercantis operacionais deve ser reconhecida na receita em base linear durante o prazo do arrendamento mercantil, a menos que outra base sistemática seja mais representativa do modelo temporal em que o benefício do uso do ativo arrendado seja diminuído.

Os valores de arrendamento mercantil e suas realizações estão descritos na nota 7.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

(f) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

(g) Adiantamento para valores de aluguéis

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

(h) Emissão privada de CCI a resgatar

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

(i) Obrigações por aquisições de imóveis

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

(j) Lucro/(Prejuízo) por cota

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

(k) Reconhecimento de receitas e despesas nos 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 Fundo e do investimento

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

Risco de mercado

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

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Risco de liquidez

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

(i) Risco de desapropriação

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

(ii) Risco de sinistro

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

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

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia podem não prever casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

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

(iv) Riscos relativos à atividade comercial

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

5. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Caixa e equivalente de caixa

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Depósitos bancários á vista	15	158
Quotas de fundos de investimentos	202.381	192.634
Total	202.396	192.792

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A., Itaú S.A. e Caixa Econômica Federal, e as cotas de fundos de investimentos são compostas por cotas do fundo FCM Fundo de Investimento em Renda Fixa, administrado pelo Banco Bradesco S.A.

7. Contas a receber de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
		(reapresentado)
<u>Arrendamento mercantil operacional</u>		
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Pj Inical (a) (i)	-	218
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Pj Inicial (a) (ii)	-	7.424
	-	7.642

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u> (reapresentado)
<u>Arrendamento mercantil financeiro</u>		
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Lubrax (b) (i)	31	32
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Lubrax (b) (ii)	74.897	93.458
(-) Juros a apropriar - Lubrax	(9.097)	(14.118)
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Bapon (c) (i)	779	728
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Bapon (c) (ii)	439.827	455.153
(-) Juros a apropriar - Bapon	(125.901)	(141.425)
Petrobrás Distribuidora S/A - PC A - Basul (d) (i)	1.005	940
Petrobrás Distribuidora S/A - PC B - Basul (d) (ii)	677.975	684.319
(-) Juros a apropriar - Basul	(416.829)	(433.394)
	642.687	645.693
Total	642.687	653.335
Curto Prazo	121.127	121.041
Longo Prazo	521.560	532.294

O Fundo fez duas operações de “Promessa de Compra e Venda” o junto à BR Distribuidora celebrados respectivamente 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, haviam sido locados à BR Distribuidora pelo prazo de dez anos, prorrogáveis por mais dois períodos de cinco anos, findando-se em 04 de agosto de 2016. Conforme descrito na Nota 9. Consequentemente, os bens retornaram ao patrimônio do Fundo sendo registrados como propriedades para investimento, pelos valores originais de aquisição, tendo como contrapartida o resultado do exercício.

O Fundo está em processo para lavrar a escritura dos 16 imóveis, sendo que as matrículas serão transferidas apenas quando da regularização, por parte da BR, dos imóveis de Belém e Salvador.

Assim, após sanadas todas as pendências dos imóveis citados, as matrículas serão transferidas para o Fundo.

Em 5 de agosto de 2016 as partes, em comum acordo, resolveram firmar o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, mediante as seguintes condições:

- (i) Prorrogação do Prazo da Locação: As Partes, de mútuo e comum acordo, desde já estabelecem que o Contrato terá prazo indeterminado, desde que cumpridas fiel e regularmente as obrigações assumidas pelas Partes, e será iniciado em 5 de agosto 2016.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (ii) Aluguéis: As partes, de comum acordo, resolvem alterar o valor e a forma de composição do Valor Locatício, o qual passará a ser composto por parcelas mensais, no valor de R\$ 966.849,00 (novecentos e sessenta e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais) e será devido até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da utilização das Unidades pela Locatária em uma conta bancária designada pelo FII FCM
 - (iii) Reajuste: As Partes acordam que as parcelas do Valor Locatício serão reajustadas anualmente, a partir de 05 de agosto de 2016 pela variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV). Em caso de extinção ou não divulgação desse índice quando da ocorrência do reajuste, será adotado, sucessivamente, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV), e depois o Índice Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE).
 - (iv) Carência: A Locadora dispensa a Locatária do pagamento de 24 parcelas do Valor Locatício. As referidas parcelas referem-se especificamente aos meses de agosto de 2016 a julho de 2018. A carência ora concedida não dispensa a Locatária do pagamento dos tributos relativos às Unidades (inclusive o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana), tarifas, encargos e despesas incidentes sobre os pagamentos objeto do Contrato ou exigidos pelas competentes autoridades para o exercício das atividades da Locatária nas Unidades locadas.
- (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 parcelas no valor de R\$107 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano (a primeira devida em 15 de outubro de 2010)
 - (ii) Parcela B: 10 parcelas anuais no valor de R\$15.555 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano, a primeira devida em 15 de outubro de 2010 atualizadas monetariamente, anualmente, a partir de 20 de outubro de 2009, com base na variação percentual acumulada do IPCA.
 - (iii) 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.
- O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 74.928 (R\$ 93.490 em 2015), os juros a apropriar é de R\$ 9.097 (R\$ 14.118 em 2015) e o saldo final dos aluguéis a receber é de R\$ 65.831 (R\$ 79.372 em 2015).
- 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, atualizadas monetariamente, anualmente, com base na variação do IPCA:
- (i) Parcela A: composta por 24 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 568 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014;

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

e (b) R\$ 284 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014.

- (ii) Parcela B: composta por 13 parcelas pagas anualmente, sendo: (a) 10 parcelas no valor de R\$ 30.980 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive), e (b) 3 parcelas de R\$ 24.156 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2026 (inclusive).

O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 440.606 (R\$ 455.881 em 2015), os juros a apropriar é de R\$ 125.901 (R\$ 141.425 em 2015) e o saldo final dos alugueis a receber é de R\$ 314.705 (R\$ 314.456 em 2015).

- (d) Unidade Base Cruzeiro do Sul (Basul): Em 31 de janeiro de 2011 e aditado em 15 de agosto de 2011, em 25 de novembro de 2011 e em 22 maio de 2012, foi celebrado o contrato de locação entre BR e o FII referente ao imóvel adquirido (Cruzeiro do Sul), sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas, atualizadas monetariamente, anualmente, com base na variação do IPCA.

- (i) Parcela A: composta por 40 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 733 cada uma, na data-base de 28 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R\$ 367 cada uma, na data-base de 28 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014.
- (ii) Parcela B: composta por 10 parcelas no valor de R\$ 34.558 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive).
- (iii) Parcela C: composta por 9 parcelas de R\$ 21.978 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2032 (inclusive).

O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 678.980 (R\$ 685.259 em 2015), os juros a apropriar é de R\$ 416.829 (R\$ 433.394 em 2015) e o saldo final dos alugueis à receber é de R\$ 262.151 (R\$ 251.865 em 2015).

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

8. Depósitos judiciais

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

Em razão do pedido de liminar ter sido indeferido, a Administradora optou por realizar o depósito judicial do benefício econômico pretendido. O montante dos depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2016 atualizado é de R\$ 87 (R\$ 81 em 2015). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª. Região em 30 de janeiro de 2009.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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.

9. Propriedades para investimento

Imóveis concluídos

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

	Cidade	UF	Em R\$ mil					
			Custo de aquisição			Valor de Mercado		
			Terrenos	Edificações	Total	2014 (reapresentado)	2015 (reapresentado)	2016
Terrenos e Terminais								
Av. Getúlio Vargas, 11181	Canoas	RS	17.838	16.735	34.574	31.503	35.972	50.892
Av. Joaquim Miguel Couto, 1750	Cubatão	SP	2.802	-	2.802	29.702	30.952	34.278
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.792	4.681	7.473	29.705	31.876	39.445
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	647	-	647	431	472	722
Postos de Combustíveis								
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.638	1.893	5.534	5.909	6.443
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	1.372	1.463	2.354	2.536	2.778
Av. Amazonas, 8555	Belo Horizonte	MG	127	971	1.098	3.816	4.160	4.427
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	796	856	1.506	1.923	2.296
Rod. BR 101 Km 335	Tubarão	SC	715	2.415	3.130	1.827	1.988	2.086
Rod. BR 101, s/nº	Paulo Lopes	SC	1.136	4.033	5.169	3.795	4.109	4.880
Rod. SC 407, nº 250	Biguaçu	SC	341	-	341	616	739	972
Rod. BR 476, Km 16,5, nº 3105	Araucária	PR	1.066	4.183	5.248	7.638	8.164	10.978
Av. Mario Leal Ferreira s/n	Salvador	BA	497	1.883	2.381	5.822	6.434	7.170
Rod BR 285 Km 670, s/n	São Borja	RS	1.421	2.942	4.363	2.703	2.949	3.546
Av. Pedro Álvares Cabral, 2621	Belém	PA	160	588	748	2.254	2.512	2.757

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

		Em R\$ mil						
		Custo de aquisição			Valor de Mercado			
	Cidade	UF	Terrenos	Edificações	Total	2014 (reapresentado)	2015 (reapresentado)	2016
Av. Eng. Domingos Ferreira, 2640	Recife	PE	156	1.313	1.469	8.960	9.986	12.424
Total			30.105	43.549	73.654	138.166	150.681	186.094

O Fundo havia adquirido os 16 imóveis em 2006 por meio de Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e locados à BR Distribuidora S/A pelo prazo de dez anos, cujo prazo expirou em 4 de agosto de 2016, como descrito na nota 7.

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

Os imóveis objeto das propriedades para investimento estão em processo de regularização para que as matrículas possam ser transferidas para o Fundo.

A BR está em processo de regularização dos Imóveis de Belém e Salvador, após sanadas todas as pendências dos imóveis citados, as matrículas serão transferidas para o Fundo.

O Fundo está em processo de contratação de uma empresa para realizar o levantamento das matrículas atualizadas dos imóveis para lavrar a escritura dos 16 imóveis.

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

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. As metodologias utilizadas nestes laudos foram: Método comparativo direto de dados de Mercado e o Método Evolutivo segregando as construções e terreno, de acordo com a norma da ABNT- 14.653-2.

Imóveis em construção

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias	203.451	198.767
Adiantamento a Fornecedores	22.989	22.989
Varição Monetária	196.101	159.504
Receita Financeira	(67.478)	(42.249)
Total	355.063	339.011

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

No exercício de 2012 o Fundo iniciou a expansão do Projeto Lubrax, e realizou pagamentos de custos de obras e benfeitorias a título de adiantamento por conta de fornecimento de serviços e materiais. Os valores de R\$ 203.451 (R\$ 198.767 em 2015) referem-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 da expansão do Projeto Lubrax.

10. Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	205	177
JJChaves Contadores (Honorários Contabilidade)	4	4
Pricewaterhousecoopers (Honorários Auditoria)	35	43
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	204	6.782
Provisão para despesas administrativas	-	-
Total	448	7.006

- (a) Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 os valores a pagar do projeto Expansão Lubrax são referentes aos custos de obra em andamento, relativos ao mês de dezembro de cada ano a serem pagos no início do exercício seguinte, apurados mediante relatório de medição da obra.

11. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os montantes das parcelas devidas pelo Fundo atualizadas por seus respectivos índices são:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
Rio Bravo Securitizadora S/A - (a)	-	19.915	34.551
BR Distribuidora S/A - (b)	66.289	80.210	87.897
Total	66.289	100.125	122.448
Curto Prazo	24.216	44.191	40.249
Longo Prazo	42.073	55.934	82.199

- (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 cujo saldo foi totalmente liquidado em 04 de agosto de 2016.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (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 será pago a prazo, no período de dez anos, sendo composto por dez parcelas no valor de R\$ 15.555 que serão devidas no dia 15 de outubro de cada ano subsequente, vencendo-se a primeira devida em 15 de outubro de 2010 e a última em 15 de outubro de 2019. As parcelas estão acrescidas de juros, à taxa efetiva de 6,87% ao ano e variação monetária acumulada do IPCA, calculados a partir de 15 de outubro de 2010.

12. Obrigação por securitização de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul	408.125	436.290
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax	129.539	82.371
Total	537.664	518.661
Curto Prazo	158.543	114.851
Longo Prazo	379.121	403.810

a) Projeto Cruzeiro do Sul

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

Características de emissão da Parcela B - Cruzeiro do Sul:

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

Características de emissão da Parcela C- Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série será 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série será 28 de maio de 2012.
- Prazo: 238 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

- Valor da parcela: R\$ 21.978.129,22
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2032.

b) Projeto Expansão Lubrax

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

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

Características de emissão da Parcela C – Projeto Lubrax

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

13. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
1ª emissão de CCI a resgatar - Expansão Lubrax (i)	279.444	290.016
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	375.729	349.161
Total	655.173	639.177
Curto prazo	61.587	49.250
Longo prazo	593.586	589.927

- (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.

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 2016 e 2015

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 2015 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 279.444 (290.016 em 2015).

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

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

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

14. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

15. Receitas de aluguéis

Descrição	2016	2015 (reapresentado)
Receita de aluguéis - Projeto Inicial	15.423	21.349
Receita de aluguéis - Lubrax (a)	170	167
Receita de aluguéis - Cruzeiro do Sul (a)	1.510	1.275
Receita de aluguéis - Porto Nacional (a)	1.170	1.086
Total	18.273	23.877

- a) Os valores são referentes à parcela A dos projetos Lubrax, Cruzeiro do Sul e Porto Nacional, que não foram securitizadas, destinadas a cobertura das despesas administrativas do Fundo contabilizadas em 2016 e 2015.

16. Receitas e despesas financeiras

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

Descrição	2016	2015 (reapresentado)
Juros ativos - Projeto Inicial	2.863	6.182
Variações Monetárias Ativas Leasing Projeto Inicial	(2.007)	(6.164)
Juros ativos – Bapon	15.523	9.586
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	29.044	42.771
Juros ativos – Lubrax	5.021	4.658
Variações Monetárias Ativas Leasing Lubrax	6.305	9.961
Juros ativos – Basul	16.564	4.849
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	44.174	30.243
Despesas financeiras - arrendamento mercantil	(3.064)	-
Atualização depósito Judicial	6	6
Receita financeira	114.429	102.092
Juros de mora comerciais	(6.478)	(8.646)
Variações Monetárias Passivas	(6.705)	(11.790)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(70.255)	(50.909)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(20.803)	(66.436)
Despesas financeiras	(104.241)	(137.781)

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

17. Taxa de administração

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

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

A taxa de Administração paga durante o exercício de 2016 foi de R\$ 2.195 (R\$ 2.098 em 2015).

18. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

Não obstante, conforme Nota 1, as operações do Fundo não têm como objetivo primário a geração de resultados para remuneração dos cotistas, mas a viabilização de obras essenciais para os seus negócios.

Porém, visto que o Fundo pode gerar resultados, produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor, caso haja lucros apurados no semestre o Fundo estará realizando a distribuição de rendimentos de acordo com as normas vigentes.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não houve distribuições de dividendos.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

19. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio do Fundo é de R\$ 126.753 (R\$ 70.898 em 2015), sendo o capital subscrito e integralizado de R\$ 47, correspondente a 46.971 cotas, totalmente integralizados.

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

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

20. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2016	2015
Honorário de outras pessoas jurídicas (i)	1.811	1.729
Honorários de contabilidade	43	39
Taxa de escrituração de quotas	10	9
Honorários advocatícios	9	50
Taxa de fiscalização CVM	8	3
Taxa de custódia	33	11
Total	1.914	1.841

- (i) Estes valores referem-se substancialmente ao pagamento dos agentes fiduciários a título de taxa de administração das CCIs, ao agente de fiscalização dos desembolsos e às empresas de rating. A principal variação entre os anos de 2015 e 2016 refere-se aos reconhecimentos e pagamentos de serviços prestados em 2016 pelas empresas de rating do CRI 44 e 25.

21. Despesas administrativas

Descrição	2016	2015
Viagens e hospedagens	3	11
Despesas Legais e Judiciais	2	1
Despesas bancárias	1	1
Multas	-	19
Total	6	32

22. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, incidente sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, compensáveis

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

quando da distribuição de rendimentos aos cotistas sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo registrou provisão para perda com imposto de renda retido na fonte no valor de R\$ 3.783 (R\$ 3.292 em 2015), 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 31 de dezembro de 2016 e 2015 não restou saldo de imposto de renda a compensar.

24. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

25. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2015	73.276	55.513	-	-24,24%	0,00%	-24,24%
2º Sem/2015	55.513	70.898	-	27,71%	0,00%	27,71%
1º Sem/2016	70.898	83.060	-	17,15%	0,00%	17,15%
2º Sem/2016	83.060	126.753	-	52,60%	0,00%	52,60%

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

26. Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com a BR Distribuidora:

Descrição	2016	2015 (reapresentado)
Contas a receber de alugueis	642.687	653.335
Obrigações por aquisições de imóveis	66.289	80.209

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Securitizadora:

Descrição	2016	2015 (reapresentado)
Obrigações por aquisições de imóveis	-	19.916

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

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

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos DTVM:

<u>Descrição</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Taxa de Administração (nota 10)	205	177

27. Serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, nos exercícios, 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.

28. Outras informações

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 Polícia Federal e o Ministério Público Federal, âmbito da operação “Lava Jato”.

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

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

Adicionalmente, a BR Distribuidora 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 BR Distribuidora, a mesma celebrou com o FII, Contratos de Gerenciamento das Obras, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção. Desta forma eximindo o FII de quaisquer responsabilidades referentes ao processo de gestão e execução das obras.

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

29. Eventos subsequentes

Em 03 de fevereiro de 2017 foi realizada Assembleia Geral Ordinária de Cotistas aonde foi analisado e aprovado às demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015. No demais, foi deliberado acerca da destinação do resultado e distribuição de dividendos, aonde, considerando que o fundo apresentou prejuízo no período, não foi aprovado a distribuição de dividendos para esse exercício.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Em 13 de novembro de 2017 foi celebrado entre Petrobras Distribuidora S/A e Fundo FCM o Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação dos 16 postos celebrado em 20 de outubro de 2006, onde as partes de comum acordo, resolvem alterar o valor e a forma de composição do Valor Locatício, o qual passará a ser composto por parcelas mensais, no valor de R\$ 966 com prazo indeterminado de locação.

Em 31 de janeiro de 2018, o fundo, em continuidade ao Projeto Expansão Lubrax Parcela C, concluiu o processo de seleção das Novas Construtoras, nos moldes da estrutura contratual adotada para o Projeto.

Novos Contratos de construção:

- i) “Contrato 4600195044 – Lote 1 – Planta de Lubrificantes” e “Contrato 4600195046 – Lote 3 – Civil” celebrado com Innova Rio Engenharia e Construções Ltda;
- ii) “Contrato 4600195045 – Lote 2 – Elétrica” celebrado com NM Engenharia Ltda – ME;

Novo contrato de gerenciamento e fiscalização técnica sobre a obra de ampliação e modernização da Gerência Industrial (GEI):

- iii) “Contrato 4600163578” celebrado com a CCT Conceitual Construções Ltda.

Resumimos abaixo as distribuições de rendimentos ocorridas em períodos subsequentes:

- a) Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve distribuição de rendimentos;
- b) Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve distribuições de rendimentos na monta de R\$ 1.173.
- c) Para o exercício 2019 foi anunciado a distribuição de rendimentos na monta de R\$ 4.422.

Devido os impactos locais e globais em função da propagação do COVID-19 (Coronavírus), e os consequentes impactos nos mercados, intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e conseqüentemente sua cota podem apresentar variações negativas significativas em relação aos valores apresentados em 31 de dezembro de 2016. Tais variações, podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas. Adicionalmente, destaca-se que a propagação do COVID-19 e os consequentes efeitos nos mercados ocorreram no início de 2020 e, conseqüentemente, esses acontecimentos não fornecem evidências adicionais sobre a situação existente em 31 de dezembro de 2016 e, portanto, estamos diante de um evento não que não produz efeitos sobre as demonstrações financeiras nessa mesma data.

* * *