

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)

31 de dezembro de 2019 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 – FII FCM em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Arrendamentos a receber

Conforme divulgado na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de arrendamentos a receber é de R\$ 520.436 mil, representando 204,73% do patrimônio líquido do Fundo, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita financeira, o montante de R\$ 84.347 mil. Consideramos arrendamento a receber como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada ao arrendamento a receber incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo na contabilização do arrendamento a receber, inclusive as relativas ao reconhecimento da receita financeira;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração do arrendamento a receber;
- recálculo do arrendamento a receber para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução do arrendamento a receber e verificação da liquidação financeira no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas dos arrendamentos a receber do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por securitização de arrendamentos e emissão de CCI

Conforme notas explicativas nº 14 e nº 15, o Fundo possuía obrigações por securitização de arrendamentos e emissão de CCI no montante de R\$ 1.144.370 mil, que representava 450,17% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato do Fundo utilizar esses recursos para o financiamento de obras de expansão nas propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos contratos de securitização de arrendamentos e emissão de CCI que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a securitizadora, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº 14 e nº 15, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por securitização de arrendamentos e emissão de CCI e nos resultados obtidos, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela administração, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas pelo valor justo no montante de R\$ 247.148 mil, que representava 97,22% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e são utilizadas as metodologias do método comparativo direto de dados de mercado e do método evolutivo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as

obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

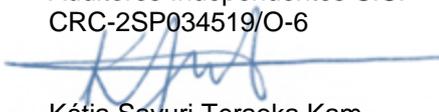
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário FCM
CNPJ 08.417.532/0001-30

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL	Passivo	Nota	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
				#							
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	6	201.038	79,08%	213.610	119,15%	Contas a pagar	12	7.815	3,07%	5.544	3,09%
Aluguéis a receber	7	1.095	0,43%	1.029	0,57%	Obrigações por aquisição de imóveis	13	-	0,00%	25.161	14,03%
Arrendamentos a receber	8	107.831	42,42%	129.588	72,28%	Obrigações por securitização de arrendamentos	14	322.390	126,82%	265.713	148,21%
Impostos a compensar	9	1.746	0,69%	1.669	0,93%	Obrigações fiscais e previdenciárias		318	0,13%	26	0,01%
Adiantamento a fornecedores		574	0,23%	-	0,00%	Emissão de CCI a resgatar	15	81.331	31,99%	74.098	41,33%
						Rendimentos a distribuir	20.b	7.746	3,05%	939	0,52%
		<u>312.284</u>	<u>122,85%</u>	<u>345.896</u>	<u>192,93%</u>			<u>419.600</u>	<u>165,06%</u>	<u>371.481</u>	<u>207,20%</u>
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Exigível a longo prazo					
Arrendamentos a receber	8	412.605	162,31%	441.256	246,12%	Obrigações por aquisição de imóveis	13	-	-	-	-
Depósitos judiciais	10	573	0,23%	452	0,25%	Obrigações por securitização de arrendamentos	14	311.397	122,50%	336.981	187,96%
		<u>413.178</u>	<u>162,54%</u>	<u>441.708</u>	<u>246,37%</u>	Emissão de CCI a resgatar	15	429.252	168,86%	490.988	273,86%
								<u>740.649</u>	<u>291,36%</u>	<u>827.969</u>	<u>461,82%</u>
Investimento						Total do passivo		<u>1.160.249</u>	<u>456,42%</u>	<u>1.199.450</u>	<u>669,03%</u>
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido					
Imóveis concluídos	11	247.148	97,22%	195.084	108,81%	Cotas integralizadas	21	47	0,02%	47	0,03%
Imóveis em construção	11	441.844	173,81%	396.045	220,90%	Lucros acumulados		254.158	99,98%	179.236	99,97%
		<u>688.992</u>	<u>271,04%</u>	<u>591.129</u>	<u>329,72%</u>			<u>254.205</u>	<u>100,00%</u>	<u>179.283</u>	<u>100,00%</u>
Total do ativo		<u><u>1.414.454</u></u>	<u><u>556,42%</u></u>	<u><u>1.378.733</u></u>	<u><u>769,03%</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>1.414.454</u></u>	<u><u>556,42%</u></u>	<u><u>1.378.733</u></u>	<u><u>769,03%</u></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 dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propriedades para investimento			
Receitas financeiras	18	84.347	93.533
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	18	(61.800)	(69.712)
Receita de alugueis	17	12.680	5.146
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	11	52.064	(3.272)
Outras despesas com propriedade para investimento		(30)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>87.261</u>	<u>25.695</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		87.261	25.695
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	19	(2.351)	(2.376)
Serviços de terceiros	22	(1.464)	(721)
Despesas administrativas	23	(15)	(4)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>83.431</u>	<u>22.594</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Lucro por quota - R\$		<u>1.776,22</u>	<u>481,02</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 em 31 de dezembro de 2017	<u>47</u>	<u>157.815</u>	<u>157.862</u>
Lucro líquido do exercício	-	22.594	22.594
Rendimentos distribuídos	-	(1.173)	(1.173)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>47</u>	<u>179.236</u>	<u>179.283</u>
Lucro líquido do exercício	-	83.431	83.431
Rendimentos distribuídos	-	(8.509)	(8.509)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>47</u>	<u>254.158</u>	<u>254.205</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>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendas de aluguéis	16	12.614	4.117
Pagamento da taxa de administração	18	(2.322)	(2.377)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	21	(1.291)	(558)
Pagamento de outras despesas	22	(45)	(9)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>8.956</u>	<u>1.173</u>
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro	7	134.633	130.162
Pagamentos de benfeitorias de propriedade para investimento	10	(49.906)	(43.281)
Recebimento de receitas financeiras de propriedade para investimento	10	-	12.532
Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar s/custos propr p/investimento		292	26
Caixa líquido atividades investimento		<u>85.019</u>	<u>99.439</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de distribuição de resultados	19.b	(1.702)	(234)
Pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de aluguéis e por obrigação de emissão de CCI	13	(104.194)	(102.825)
Recebimento (pagamento) de outros valores		(651)	
Caixa líquido originado das atividades financiamentos		<u>(106.547)</u>	<u>(103.059)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>(12.572)</u>	<u>(2.447)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		<u>213.610</u>	<u>216.057</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício		<u>201.038</u>	<u>213.610</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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 (dezesesseis) imóveis de propriedade da Petrobrás Distribuidora S.A. ("BR Distribuidora" ou "locatário") que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas sobre tais terrenos. Esses imóveis são representados por terminais, bases e postos de abastecimento.

Foram emitidas 46.971 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 indeterminado mediante pagamento de valor locatício.

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 na modalidade built-to-suit, para que a BR opere a nova Unidade Base Cruzeiro do Sul, que compreende um Terminal de Combustíveis.

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

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

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. O término de vigência do contrato de locação será em fevereiro de 2032.

(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.

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,

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

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. O término de vigência do contrato de locação será em fevereiro de 2026.

(iii) Unidade Lubrax (Edificações)

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

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

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

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

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

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

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

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

O prazo para execução das obras de Expansão é de 780 dias contados 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

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.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 07 de maio de 2021 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de avaliação

(a) Ativos financeiros

Classificação

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

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Fundo compreendem "Aluguéis a Arrendamentos a receber" (Nota 7 e 8).

Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

(b) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões

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

(ii) Passivos contingentes

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

(iii) Ativos contingentes

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

(c) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

(d) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis

(e) Arrendamentos a receber

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a BR Distribuidora conforme previsto no CPC n° 06, atualizado pelo CPC 06 (R2) de 2019 e Instrução CVM n° 472, atualizada pela 516/11e 604/11 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.

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

(f) Propriedades para investimento

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

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

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Custo de capitais diretamente atribuíveis à aquisição do bem, líquido das respectivas receitas financeiras associadas.
- 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.

(g) 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.

(h) Adiantamento para valores de aluguéis

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

(i) 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.

(j) Obrigações por aquisições de imóveis

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

(k) Obrigação por securitização de arrendamentos

Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério "*pro rata temporis*". Durante a construção dos projetos, os encargos financeiros são

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

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.

(l) **Lucro/(Prejuízo) por cota**

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

(m) **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.

Risco de liquidez

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento

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

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 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 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Caixa e equivalente de caixa

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários á vista	6	10
Quotas de fundos de investimentos	201.032	213.600
Total	201.038	213.610

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 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. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os aluguéis a receber estão assim representados:

Descrição	2019	2018
Petrobras Distribuidora S/A - Postos de Combustíveis	1.095	1.029

Os valores são referentes à locação dos 16 postos de combustíveis conforme Contrato de Locação entre o Fundo de Investimento Imobiliário FCM e Petrobras Distribuidora S/A de 05 de agosto de 2016.

O valor mensal do aluguel será de R\$ 966, sendo reajustado anualmente pela IGP-M/FGV. Houve uma carência da Locadora de 24 parcelas, do período de agosto de 2016 a julho de 2018.

8. Arrendamentos a receber

Descrição	2019	2018
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Lubrax (a) (i)	-	116
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Lubrax (a) (ii)	-	26.606
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Bapon (b) (i)	7.081	8.059
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Bapon (b) (ii)	323.485	362.128
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Basul (c) (i)	21.482	22.638
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Basul (c) (ii) e (iii)	553.717	590.785
Juros a apropriar - PC A/B - Lubrax (a) (ii)	-	(1.546)
Juros a apropriar - PC A/B - Bapon (b) (ii)	(67.894)	(86.363)
Juros a apropriar - PC A/B - Basul (c) (ii) e (iii)	(317.435)	(351.579)
Total	520.436	570.844
Curto Prazo	107.831	129.588
Longo Prazo	412.605	441.256

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

a) Unidade Projeto Lubrax: Em 20 de outubro de 2009, foi celebrado o contrato de locação referente ao imóvel adquirido pelo Fundo (Projeto Lubrax), pelo prazo de dez anos, a contar daquela data, sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas:

- (i) Parcela A: 10 parcelas no valor de R\$ 5 cada uma, na data-base Lubrax, devidas no dia 15 de abril de cada ano (a primeira devida em 15 de abril de 2010); e (b) 10 parcelas no valor de R\$107 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano (a primeira devida em 15 de outubro de 2010)
- (ii) Parcela B: 10 parcelas anuais no valor de R\$ 15.555 cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano, a primeira devida em 15 de outubro de 2010 atualizadas monetariamente, anualmente, a partir de 20 de outubro de 2009, com base na variação percentual acumulada do IPCA.

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

b) Unidade Base Projeto Porto Nacional: Em 22 de maio de 2012, foi celebrado o contrato de locação entre Petrobras Distribuidora e Fundo referente ao imóvel adquirido (Porto Nacional), pelo prazo de quatorze anos, a contar daquela data, sendo que o aluguel é composto das seguintes parcelas, atualizadas monetariamente, anualmente, com base na variação do IPCA:

- (i) Parcela A: composta por 24 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 568 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R\$ 284 cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014.
- (ii) Parcela B: composta por 13 parcelas pagas anualmente, sendo: (a) 10 parcelas no valor de R\$ 30.980 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive), e (b) 3 parcelas de R\$ 24.156 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2026 (inclusive).

O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 330.566 (R\$ 370.187 em 2018), os juros à apropriar é de R\$ 67.894 (R\$ 86.363 em 2018) e o saldo final dos aluguéis à receber é de R\$ 262.672 (R\$ 283.824 em 2018).

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

- (i) Parcela A: composta por 40 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 733 cada uma, na data-base de 28 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

- (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\$ 575.199 (R\$ 613.423 em 2018), os juros à apropriar é de R\$ 317.435 (R\$ 351.579 em 2018) e o saldo final dos aluguéis à receber é de R\$ 257.764 (R\$ 261.844 em 2018).

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. Impostos a Compensar

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de renda paga na fonte s/aplicações financeiras	1.746	1.669
	<u>1.746</u>	<u>1.669</u>

Refere-se ao imposto de renda pago na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras efetuadas pelo Fundo, compensáveis com o imposto de renda retido na fonte quando da distribuição de rendimentos aos seus quotistas, nos termos da legislação fiscal vigente.

Foi retido o imposto de renda no resgate de aplicações financeiras no montante de R\$ 1.785 (R\$ 1.904 em 2018), assim como compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus quotistas no montante de R\$ 1.702 (R\$ 235 em 2018).

10. Depósitos judiciais

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	89	89
Depósito Judicial - ISSQN Duque de Caxias (b)	573	452
(-) Provisão para perdas - CPMF	(89)	(89)
	<u>573</u>	<u>452</u>

- a) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 2018 atualizado é de R\$ 89 (R\$ 89 em 2017). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª. Região em 30 de janeiro de 2009.

Em 2018 a Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, que classifica tal contingência, cujo valor se aproxima ao valor do depósito, sem probabilidade de êxito possível, constituiu provisão. Como esta é uma avaliação subjetiva, estará sujeita à revisão frequente e a eventuais alterações.

- b) Refere-se a depósito judicial realizado referente a Execução fiscal promovida pela Prefeitura Municipal de Duque de Caxias contra Fundo de Investimento Imobiliário FCM referente ao ISS dos exercícios de 2011 e 2012. O caso é classificado com probabilidade de perda possível, deste modo não há provisão reconhecida no exercício.

11. 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			Valor de Mercado
			Custo de aquisição		Total	
			Terrenos	Edificações		
Terrenos e Terminais						
Av. Getúlio Vargas, 11181	Canoas	RS	17.838	16.735	34.574	76.675
Av. Joaquim Miguel Couto, 1750	Cubatão	SP	2.802	-	2.802	81.865
Rod.SC 407, nº 250	Biguaçu	SC	341	-	341	1.105
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.792	4.681	7.473	14.315
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	647	-	647	908
Postos de Combustíveis						
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.638	1.893	7.200
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	1.372	1.463	2.490
Av. Amazonas, 8555	Belo Horizonte	MG	127	971	1.098	2.660
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	796	856	1.570
Rod. BR 101 Km 335	Tubarão	SC	715	2.415	3.130	7.320
Rod.BR 101, s/nº	Paulo Lopes	SC	1.136	4.033	5.169	15.640

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Rod. BR 476, Km 16,5, nº 3105	Araucária	PR	1.066	4.183	5.248	9.275
Av. Mario Leal Ferreira s/n	Salvador	BA	497	1.883	2.381	12.225
Rod BR 285 Km 670, s/n	São Borja	RS	1.421	2.942	4.363	2.385
Av. Pedro Álvares Cabral, 2621	Belém	PA	160	588	748	4.035
Av. Eng. Domingos Ferreira, 2640	Recife	PE	156	1.313	1.469	7.480
Total			30.105	43.549	73.654	247.148

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

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

Os 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.

A Colliers International Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que estão sendo avaliadas, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2019. (A empresa Cushman & Wakefield, no exercício findo em 2018, avaliou os imóveis na data base de Novembro de 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 o valor justo dos empreendimentos está suportado por laudo de avaliação, elaborado pela Colliers International Brasil, datado de dezembro de 2019 e formalmente aprovado. O valor justo correspondente foi estimado por técnicas de avaliação, sendo considerados métodos que se baseiam principalmente nas condições de mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para a determinação do valor de mercado para venda, na data base das demonstrações financeiras foi utilizado o Método Evolutivo (o mesmo aplicado em 2018).

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (o mesmo aplicado em 2018), mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Imóveis em construção

Descrição	2019	2018
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias	287.133	250.535
Variação Monetária (a)	265.415	244.562
Receita Financeira (b)	(110.704)	(99.052)
Total	441.844	396.045

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\$ 264.144 (R\$ 227.546 em 2018) referem-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria e R\$ 22.989 referem-se a adiantamentos por conta de fornecimento de serviços e materiais para mão de obra da expansão do Projeto Lubrax.

Em 31 de janeiro de 2018, o fundo, em continuidade ao Projeto Expansão Lubrax, 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.

- a) Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o saldo da conta de Variações Monetárias das CCI’s a resgatar do Projeto Lubrax no montante de R\$ 265.415 (R\$ 244.542 em 2018).
- b) O saldo da conta Receita Financeira do Projeto Lubrax refere-se a rendimentos sobre as quotas de investimentos do Banco Bradesco SA no montante de R\$ 110.704 (R\$ 99.052 em 2018).

12. Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2019	2018
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	230	201
Honorários Contabilidade	432	259
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	7.153	5.084
Total	7.815	5.544

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

- (a) Os valores a pagar do projeto Expansão Lubrax são referentes aos custos de obra em andamento, apurados mediante relatório de medição da obra.

13. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes das parcelas devidas pelo Fundo atualizadas por seus respectivos índices são:

Descrição	2019	2018
BR Distribuidora S/A - (a)	-	25.161
	-	25.161

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

O Projeto Lubrax liquidou a última parcela em 01/08/2019 pelo valor de R\$ 27.030.

14. Obrigação por securitização de arrendamentos

Descrição	2019	2018
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul (a)	350.402	372.351
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax (b)	283.385	230.343
Total	633.787	602.694
Curto Prazo	322.390	265.713
Longo Prazo	311.397	336.981

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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Características de emissão da Parcela B - Cruzeiro do Sul:

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

Características de emissão da Parcela C- Cruzeiro do Sul:

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

b) Projeto Expansão Lubrax

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

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

Características de emissão da Parcela C – Projeto Lubrax

- 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.

15. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2019	2018
1ª emissão de CCI a resgatar - Expansão Lubrax (i)	195.001	227.191
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	315.582	337.895
Total	510.583	565.086

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Curto prazo	81.331	74.098
Longo prazo	429.252	490.988

- (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 2019 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 195.001 (227.191 em 2018).

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

- (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:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

- 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.

16. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 está representado por 46.971 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

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

17. Receitas de aluguéis

Descrição	2019	2018
Receita de aluguéis - postos de combustíveis	12.680	5.146
Total	12.680	5.146

Os valores são referentes à locação dos 16 postos de combustíveis conforme Contrato de Locação entre o Fundo de Investimento Imobiliário FCM e Petrobras Distribuidora S/A de 05 de agosto de 2016.

O valor mensal do aluguel será de R\$ 966, sendo reajustado anualmente pela IGP-M/FGV. Houve uma carência da Locadora de 24 parcelas, do período de agosto de 2016 a julho de 2018.

18. Receitas e despesas financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

Descrição	2019	2018
Juros ativos - Bapon	18.469	18.867
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	11.046	14.455
Juros ativos - Lubrax	1.546	3.095
Variações Monetárias Ativas Leasing Lubrax	505	2.028
Juros ativos - Basul	34.144	30.825
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	18.515	24.263
Atualização depósito Judicial	122	-
Receita financeira	84.347	93.533

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Juros Passivos - Lubrax	(1.174)	(2.797)
Variações Monetárias Passivas - Lubrax	(695)	(1.951)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(26.871)	(29.256)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(33.060)	(35.708)
Despesas financeiras	(61.800)	(69.712)

19. 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 2019 foi de R\$ 2.351 (R\$ 2.376 em 2018).

20. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2019	2018
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	149.091	95.407
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(65.660)	(72.813)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo a regime de competência	83.431	22.594
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(85.442)	(91.290)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	10.398	70.172
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.029	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(460)	(303)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.956	1.173
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.509	1.173

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2019	2018
Saldo Inicial não distribuído	939	-
Rendimentos propostos no exercício	8.509	1.173
Rendimentos pagos no exercício	(1.702)	(234)
Rendimentos a distribuir	7.746	939

21. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio do Fundo é de R\$ 254.205 (R\$ 179.283 em 2018), 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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

No ano de 2019 não ocorreram amortizações de cotas.

22. Despesas de serviços de terceiros

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorário outras pessoas jurídicas (i)	(966)	(224)
Honorários contabilidade	(94)	(47)
Taxa de escrituração de quotas	(4)	(12)
Honorários advocatícios	(94)	(98)
Taxa de fiscalização CVM	(46)	(27)
Taxa de custódia	(11)	(10)
Taxa Anbima	(4)	(5)
Total	(1.219)	(423)

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

23. Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Viagens e hospedagens	(2)	(1)
Despesas Legais e Judiciais	(10)	(1)
Despesas bancárias	(3)	(2)
Total	(15)	(4)

24. Tributação

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

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:

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (*)	Valor da quota (R\$)
1º Sem/2018	157.862	161.502	-	2,31%	3.438,3446
2º Sem/2018	161.502	179.283	-	11,01%	3.816,8870
1º Sem/2019	179.283	191.548	-	6,84%	4.078,0080
2º Sem/2019	191.548	254.205	-	32,71%	5.411,9598

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

27. Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com a BR Distribuidora:

Descrição	2019	2018
Contas a receber de aluguéis	521.531	571.873
Obrigações por aquisições de imóveis	-	25.161

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

Descrição	2019	2018
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 21)	(966)	(224)

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

Descrição	2019	2018
Taxa de Administração (nota 12)	(230)	(201)

28. 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 Ernst & Young Auditores Independentes S.S 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.

29. 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

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

“Lava Jato”.

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

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

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

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

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

Ressaltamos ainda que até o presente momento, não houve qualquer questionamento ou fato novo dos descritos acima, não havendo impacto ao Fundo.

30. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

de 2019 e 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimentos negociados em mercados	-	-	-
Cotas de fundos de investimentos não negociados em mercados	-	201.032	-
Propriedades de investimento	-	-	247.148
Total do ativo	-	201.032	247.148

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento negociados em mercados	-	-	-
Cotas de fundos de investimentos não negociados em mercados	-	213.600	-
Propriedades de investimento	-	-	195.084
Total do ativo	-	213.600	195.084

31. Eventos subsequentes

Rendimentos a distribuir

Resumimos abaixo as distribuições de rendimentos ocorridas em períodos subsequentes:

- a) Para o período findo em 31 de dezembro de 2020 houve distribuições de rendimentos no valor de R\$ 9.720.

Propriedade para Investimentos

Conforme nota 09, os seguintes imóveis, tiveram a regularização das matrículas:

- Em 27/08/2020, Terreno da Avenida Joaquim Couto, 1985 – Cubatão – SP,
- Em 24/11/2020 Terreno do Município de Bigaçu – SC.
- Em 29/09/2020, Imóvel da Avenida Mário Leal Ferreira, 509 – Salvador – BA
- Em 03/12/2020 Imóvel da Avenida Amazonas, 8555 e Imóvel da Av. Portugal. 5060, ambos em Belo Horizonte – MG

Impactos da Covid

Apesar dos impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior. Visto o fundo se tratar de um fundo de investimento exclusivo, a sua cota, em 31 de dezembro de 2017 não apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. A não ocorrência de variação pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

Com relação a Obra Lubrax foram registrados apenas alguns impactos indiretos, tais como dificuldade de aquisição de materiais pelas contratadas, devido ao aumento de preços e demanda no período, e alguns afastamentos devido contaminação, mas nada que pudesse impactar o cronograma

* * *