

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 2020 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 2020 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 2020, 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 2020, o saldo de arrendamentos a receber é de R\$ 492.222 mil, que representava 175,98% do seu patrimônio líquido, sendo que durante o exercício de 2020 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita financeira, o montante de R\$ 83.741 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; e
- 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 13 e nº 14, o Fundo possuía obrigações por securitização de arrendamentos e emissão de CCI no montante de R\$ 1.109.312 mil, que representava 396,62% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o 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 13 e nº 14, 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 2020, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 245.368 mil, que representava 87,73% 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 19 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.

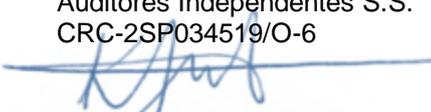
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade 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)
CNPJ 72.600.026/0001-81

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	Passivo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
Circulante		268.274	95,92%	312.284	122,85%	Circulante		462.201	165,25%	419.600	165,06%
Caixa e equivalente de caixa	6	153.670	54,94%	201.038	79,08%	Contas a pagar	12	16.773	6,00%	7.815	3,07%
Aluguéis a receber	7	1.197	0,43%	1.095	0,43%	Obrigação por securitização de arrendamentos	13	372.600	133,22%	322.390	126,82%
Arrendamentos a receber	8	112.479	40,21%	107.831	42,42%	Obrigações fiscais e previdenciárias		-	0,00%	318	0,13%
Impostos a compensar	9	348	0,12%	1.746	0,69%	Emissão de CCI a resgatar	14	68.807	24,60%	81.331	31,99%
Outros valores a receber		580	0,21%	574	0,23%	Rendimentos a distribuir	19.b	4.021	1,44%	7.746	3,05%
Não circulante		1.141.527	136,00%	1.102.170	162,54%	Não circulante		667.905	238,80%	740.649	291,36%
Arrendamentos a receber	8	379.743	135,77%	412.605	162,31%	Obrigação por securitização de arrendamentos	13	291.767	104,32%	311.397	122,50%
Depósitos judiciais	10	646	0,23%	573	0,23%	Emissão de CCI a resgatar	14	376.138	134,48%	429.252	168,86%
Investimento		761.138	272,13%	688.992	271,04%	Total do passivo		1.130.106	404,05%	1.160.249	456,42%
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido		279.695	100,00%	254.205	100,00%
Imóveis concluídos	11	245.368	87,73%	247.148	97,22%	Cotas integralizadas	20	47	0,02%	47	0,02%
Imóveis em construção	11	515.770	184,40%	441.844	173,81%	Lucros acumulados		279.648	99,98%	254.158	99,98%
Total do Ativo		1.409.801	504,05%	1.414.454	556,42%	Total do passivo e patrimônio líquido		1.409.801	504,05%	1.414.454	556,42%

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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Propriedades para investimento			
Receitas financeiras	17	83.741	84.347
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	17	(55.638)	(61.800)
Receita de alugueis	16	13.650	12.680
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	11	(3.157)	52.064
Outras despesas com propriedade para investimento		-	(30)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>38.596</u>	<u>87.261</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		38.596	87.261
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	18	(2.403)	(2.351)
Serviços de terceiros	21	(966)	(1.464)
Despesas administrativas	22	(17)	(15)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u>35.210</u>	<u>83.431</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Lucro por quota - R\$		<u>749,61</u>	<u>1.776,22</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 de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Subscritas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018		47	179.236	179.283
Lucro líquido do exercício		-	83.431	83.431
Rendimentos distribuídos	18.a	-	(8.509)	(8.509)
			#	
Saldo em 31 de dezembro de 2019		47	254.158	254.205
Lucro líquido do exercício		-	35.210	35.210
Rendimentos distribuídos	18.a	-	(9.720)	(9.720)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	19	47	279.648	279.695

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 de 2020 e 2019

Método direto

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendas de aluguéis		13.548	12.614
Pagamento da taxa de administração		(2.427)	(2.322)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(872)	(1.291)
Pagamento de outras despesas		(17)	(45)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	18.a	<u>10.232</u>	<u>8.956</u>
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de investimento			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro		111.881	134.633
Pagamentos de benfeitorias de propriedade para investimento		(51.923)	(49.906)
Recebimento de receitas financeiras de propriedade para investimento		3.712	-
Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar s/custos propr p/investimento		(318)	292
Caixa líquido atividades investimento		<u>63.352</u>	<u>85.019</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de distribuição de resultados	18.b	(13.445)	(1.702)
Recebimento/pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de aluguéis e por obrigação de emissão de CCI		(108.900)	(104.194)
Recebimento (pagamento) de outros valores		1.393	(651)
Caixa líquido originado das atividades financiamentos		<u>(120.952)</u>	<u>(106.547)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>(47.368)</u>	<u>(12.572)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	6	<u>201.038</u>	<u>213.610</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	6	<u>153.670</u>	<u>201.038</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 (dezesseis) imóveis de propriedade da Petrobrás Distribuidora S.A. ("BR Distribuidora" ou "locatário") que compreendem os respectivos terrenos, construções e benfeitorias construídas sobre tais terrenos. Esses imóveis são representados por terminais, bases e postos de abastecimento.

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

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.

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

De forma a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul fosse construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da BR, a BR celebrou com o FII em 31 de janeiro de 2011, o Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, por meio do qual prestou ao FII os serviços de administração e gerenciamento dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul e de todos e quaisquer outros contratos relativos à construção, montagem, testes, condicionamento, assistência à operação e implementação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, tomando a BR todas as decisões cabíveis para o bom e fiel desempenho destes serviços.

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

O prazo para execução dos serviços 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,

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

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, 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

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

qual teve como escopo, dentre outras atividades a execução das edificações para ampliação e modernização da fábrica de graxas da GEI.

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

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

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

O prazo para execução das obras de Expansão é de 780 dias contatos a partir da primeira emissão de autorização dos serviços, ocorrida em 06 de junho de 2011, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços na Modalidade EPC 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, os quais ainda se encontram vigentes na data base.

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 2020 não apresentou variação significativa. 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

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.

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

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 2020 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 "Contas a receber de aluguéis" (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.

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

(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 nº 06, atualizado pelo CPC 06 (R2) de 2019 e Instrução CVM nº 472, atualizada pela 516/11 e 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.

(f) **Propriedades para investimento**

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

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) Obrigação por securitização de arrendamentos

Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos dos correspondentes encargos de variações

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

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.

(k) **Lucro/(Prejuízo) por cota**

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

(l) **Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

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

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

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Riscos tributários

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

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

(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 2020 e 2019, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Caixa e equivalente de caixa

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos bancários à vista	8	6
Cotas de fundos de investimentos	153.662	201.032
Total	<u>153.670</u>	<u>201.038</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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 2020 e 2019, os aluguéis a receber estão assim representados:

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Petrobras Distribuidora S/A - Postos de Combustíveis	1.197	1.095

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

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
------------------	-------------	-------------

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Bapon (a) (i)	6.100	7.081
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Bapon (a) (ii)	284.398	323.485
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Basul (b) (i)	20.386	21.482
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Basul (b) (ii) e (iii)	518.785	553.717
Juros a apropriar - PC A/B - Bapon (a) (ii)	(51.249)	(67.894)
Juros a apropriar - PC A/B - Basul (b) (ii) e (iii)	(286.198)	(317.435)
Total	<u>492.222</u>	<u>520.436</u>
Curto Prazo	112.479	107.831
Longo Prazo	379.743	412.605

a) 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\$ 290.498 (R\$ 330.566 em 2019), os juros à apropriar é de R\$ 51.249 (R\$ 67.894 em 2019) e o saldo final dos alugueis à receber é de R\$ 239.249 (R\$ 262.672 em 2019).

b) 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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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\$ 539.171 (R\$ 575.199 em 2019), os juros à apropriar é de R\$ 286.198 (R\$ 317.435 em 2019) e o saldo final dos aluguéis à receber é de R\$ 252.973 (R\$ 257.764 em 2019).

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>2020</u>	<u>2019</u>
Imposto de renda pago na fonte s/aplic. financeiras	348	1.746
	<u>348</u>	<u>1.746</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\$ 546 (R\$ 1.785 em 2019), assim como compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus quotistas no montante de R\$ 1.944 (R\$ 1.702 em 2019).

10. Depósitos judiciais

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	89	89
Depósito Judicial - ISSQN Duque de Caxias (b)	646	573
(-) Provisão para perdas - CPMF	(89)	(89)
	<u>646</u>	<u>573</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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 2020 atualizado é de R\$ 89 (R\$ 89 em 2019). 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

	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	75.033
Av. Joaquim Miguel Couto, 1750	Cubatão	SP	3.700	-	3.700	81.865
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.792	4.681	7.473	14.000
Rod.SC 407, nº 250	Biguaçu	SC	359	-	359	1.089
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	647	-	647	901
Postos de Combustíveis						
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.638	1.893	7.050
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	1.449	1.540	2.514
Av. Amazonas, 8555	Belo Horizonte	MG	127	1.049	1.176	2.788
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	796	856	1.515
Rod. BR 101 Km 335	Tubarão	SC	715	2.415	3.130	7.525
Rod.BR 101, s/nº	Paulo Lopes	SC	1.136	4.033	5.169	15.525

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

(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	9.250
Av. Mario Leal Ferreira s/n	Salvador	BA	497	2.190	2.688	11.932
Rod BR 285 Km 670, s/n	São Borja	RS	1.421	2.942	4.363	2.849
Av. Pedro Álvares Cabral, 2621	Belém	PA	160	588	748	4.092
Av. Eng. Domingos Ferreira, 2640	Recife	PE	156	1.313	1.469	7.440
Total			31.021	44.011	75.032	245.368

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:

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 parta 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.

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 Novembro de 2020. (no exercício findo em 2019, avaliou os imóveis na data base de Dezembro de 2019).

Em 31 de dezembro de 2020 o valor justo dos empreendimentos estão suportados por laudo de avaliação, elaborado pela Colliers International Brasil, datado de novembro de 2020 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 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (o mesmo aplicado em 2019), mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Imóveis em construção

Descrição	2020	2019
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias	346.566	287.133
Variação Monetária (a)	283.620	265.415
Receita Financeira (b)	(114.416)	(110.704)
Total	515.770	441.844

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\$ 323.577 (R\$ 264.144 em 2019) 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 (GED):

- iii) “Contrato 4600163578” celebrado com a CCT Conceitual Construções Ltda.
- a) Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o saldo da conta de Variações Monetárias das CCI’s a resgatar do Projeto Lubrax no montante de R\$ 283.620 (R\$ 265.415 em 2019).
 - 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\$ 114.416 (R\$ 110.704 em 2019).

12. Contas a pagar

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2020	2019
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	206	230
Honorários Contabilidade	526	432
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	16.041	7.153
Total	16.773	7.815

- (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. Obrigação por securitização de arrendamentos

Descrição	2020	2019
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul (a)	325.716	350.402
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax (b)	338.651	283.385
Total	664.367	633.787
Curto Prazo	372.600	322.390
Longo Prazo	291.767	311.397

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.

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

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 2014.
- 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.

14. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2020	2019
1ª emissão de CCI a resgatar - Expansão Lubrax (i)	157.942	195.001
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	287.003	315.582
Total	444.945	510.583
Curto prazo	68.807	81.331
Longo prazo	376.138	429.252

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

- (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 2020 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 157.942 (195.001 em 2019).

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 2020 e 2019

(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.

15. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está representado por 46.971 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

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

16. Receitas de aluguéis

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita de aluguéis - postos de combustíveis	13.650	12.680
Total	13.650	12.680

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.

17. Receitas e despesas financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juros ativos - Bapon	16.644	18.469
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	12.713	11.046
Juros ativos - Lubrax	-	1.546
Variações Monetárias Ativas Leasing Lubrax	-	505

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Juros ativos - Basul	31.237	34.144
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	23.075	18.515
Atualização depósito Judicial	72	122
Receita financeira	83.741	84.347
Juros Passivos - Lubrax	-	(1.174)
Variações Monetárias Passivas - Lubrax	-	(695)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(22.900)	(26.871)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(32.738)	(33.060)
Despesas financeiras	(55.638)	(61.800)

18. Taxa de administração

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

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

A taxa de Administração paga durante o exercício de 2020 foi de R\$ 2.403 (R\$ 2.376 em 2019).

19. Política de distribuição de resultados

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

Os rendimentos e ganhos de 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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 conseqüente 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 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 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	94.234	149.091
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(59.024)	(65.660)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo a regime de competência	35.210	83.431
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(84.938)	(85.442)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	59.526	10.398
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.095	1.029
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(662)	(460)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.232	8.956

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.720	8.509
-------------------------------------	-------	-------

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2020	2019
Saldo inicial não distribuído	7.746	939
Rendimentos propostos no exercício	9.720	8.509
Rendimentos pagos no exercício	(13.445)	(1.702)
Rendimentos a distribuir	4.021	7.746

20. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio do Fundo é de R\$ 279.695 (R\$ 254.205 em 2019), 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.

No ano de 2020 não ocorreram amortizações de cotas.

21. Despesas de serviços de terceiros

	2020	2019
Honorário outras pessoas jurídicas (i)	(373)	(966)
Honorários contabilidade	(269)	(339)
Taxa de escrituração de quotas	(3)	(4)
Honorários advocatícios	(16)	(94)
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(46)
Taxa de custódia	(78)	(11)
Taxa Anbima	(4)	(4)
Honorários de avaliações	(187)	-
Total	(966)	(1.464)

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

- (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.

22. Despesas administrativas

Descrição	2020	2019
Viagens e hospedagens	(1)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(12)	(10)
Despesas bancárias	(3)	(3)
Despesas cartorárias	(1)	-
Total	(17)	(15)

23. 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%.

24. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

25. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Rentabilidade Patrimonial (*)	Valor da quota (R\$)
1º Sem/2019	179.283	191.548	6,84%	4.078,0080
2º Sem/2019	191.548	254.205	32,71%	5.411,9598
1º Sem/2020	254.205	269.141	5,88%	5.729,9496
2º Sem/2020	269.141	279.695	3,92%	5.954,6241

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

(*) 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:

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Contas a receber de aluguéis	493.419	521.531

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

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 20)	(373)	(966)

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

<u>Descrição</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxa de Administração (nota 12)	(206)	(230)

27. 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 prontos 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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM
Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 de 2020 e 2019:

Ativos	2020		
	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	-	153.662	-
Propriedades de investimento	-	-	245.368
Total do ativo	-	153.662	245.368
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Ativos	2019		
	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	-	201.032	-
Propriedades de investimento	-	-	247.148
Total do ativo	-	201.032	247.148
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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

Federal, âmbito da operação “Lava Jato”.

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

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

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

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

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

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

30. Eventos subsequentes

Arrendamentos a receber

Houve em Fev/21 o recebimento das parcelas “B” dos projetos Basul e Bapon no valor total de R\$ 113.865. Em 30/04/2021 o saldo dos arrendamentos a receber é de R\$ 411.937.

Propriedades para Investimento

Em 30/04/2021 o saldo das Propriedades para Investimentos é de R\$ 793.394.

Obrigações por securitização de arrendamentos

Houve em Fev/21 o pagamento das parcelas “B” do projeto Basul no valor total de R\$ 60.041.

Em 30/04/2021 o saldo das obrigações por securitização de arrendamentos é de R\$ 676.409.

Emissão de CCI a Resgatar

Houve em Fev/21 o pagamento das parcelas “B e C” dos projetos Expansão Lubrax e Bapon no valor total de R\$ 111.609. Em 30/04/2021 o saldo da emissão de CCI a resgatar é de R\$ 356.286.

* * *