

# Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A.) – C.N.P.J. Nº 03.683.056/0001-86

## BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2001 E DE 2000 (em milhares de reais)

ATIVO	2001	2000	PASSIVO	2001	2000
CIRCULANTE .....	645	3.735	CIRCULANTE .....	5.627	5.214
DISPONIBILIDADES .....	1	3			
Caixa .....	1	3			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS .....	639	3.732	OUTRAS OBRIGAÇÕES .....	5.627	5.214
Certificados de Depósito Bancário			Fiscais e previdenciárias .....	61	
Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. ....	639	3.732	Credores diversos .....	5.566	5.214
OUTROS CRÉDITOS .....	5				
PERMANENTE .....	30.487	14.593	PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	25.505	13.114
Imobilizado			Quotas de investimento .....	26.072	13.041
Imóveis para renda .....	31.794	14.833	Reserva de capital .....	121	45
Depreciações acumuladas .....	(1.307)	(240)	Lucros (prejuízos) acumulados .....	(688)	28
TOTAL DO ATIVO .....	31.132	18.328	TOTAL DO PASSIVO .....	31.132	18.328

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2001 E DE 2000 (em milhares de reais)

	2001	2000
RECEITAS .....	1.867	322
Aplicações financeiras .....	55	322
Renda mínima do empreendedor .....	85	-
Renda de aluguéis de imóveis .....	1.727	-
DESPESAS .....	2.474	441
Taxa de administração .....	82	75
Depreciação .....	615	240
Serviços prestados .....	93	22
Despesas tributárias .....	343	-
Rendimentos distribuídos .....	1.341	-
Outras .....	-	104
PREJUÍZO DO SEMESTRE .....	(607)	(119)
Prejuízo do semestre por quota - R\$ .....	0,02	0,01

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2001 E DE 2000 (em milhares de reais)

	2001	2000
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de recursos de clientes .....	2.445	4.058
Rendimento mínimo recebido .....	85	-
Pagamento de outros gastos operacionais .....	(382)	(96)
Aplicações financeiras .....	(115)	5.765
Rendimentos distribuídos .....	(1.341)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS ...	692	9.727
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de imóveis .....	695	9.729
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	695	9.729
DIMINUIÇÃO DE CAIXA .....	(3)	(2)
CAIXA - INÍCIO DO SEMESTRE .....	4	5
CAIXA - FINAL DO SEMESTRE .....	1	3
DIMINUIÇÃO DE CAIXA .....	(3)	(2)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS DO ADMINISTRADOR ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2001 E DE 2000 (em milhares de reais)

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

O fundo foi estruturado com a emissão do prospecto de oferta pública em 16 de setembro de 1999, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, com o objetivo de aquisição de quotas ideais e a gestão patrimonial de unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado JK - Financial Center.

As primeiras quotas foram colocadas no mercado em 25 de outubro de 1999, tendo sido concluída a colocação da primeira emissão em 23 de dezembro de 1999, data em que ocorreu a Assembleia Geral de Subscritores.

Em 1º de fevereiro de 2000, a CVM aprovou, mediante Ofício/CVM nº 063/2000, a constituição e o funcionamento do fundo, a partir de 24 de janeiro de 2000.

### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nº 205 e 206 de 1994, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 6.

#### (a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

#### (b) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

#### (c) Permanente

Demonstrado pelo custo de aquisição ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, com base na taxa anual que contempla a vida útil-econômica dos bens sendo de 4% ao ano para as edificações.

#### (d) Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

### 3. IMÓVEIS PARA RENDA

Os investimentos imobiliários do fundo estão representados, em 30 de junho de 2001, por 18,84888% das frações ideais do imóvel e dos direitos de exploração econômica correspondentes aos 1º, 2º, 3º, 13º, 14º e 15º andares do Edifício JK - Financial Center, localizado no município de São Paulo, referentes a uma área total de 6.240,724 metros quadrados.

Em sua primeira etapa, já concluída, o empreendimento tem 28.858,47 metros quadrados de área total, com 13.195 metros quadrados de área útil locável.

Os valores aplicados nesses imóveis podem ser assim resumidos:

#### 30 de junho de 2001

	Valor aplicado	Depreciações acumuladas	Total
Edificações .....	31.794	(1.307)	30.487
	31.794	(1.307)	30.487

O valor de mercado dos investimentos imobiliários do fundo em 30 de junho de 2001, segundo consultor independente, monta a aproximadamente o valor contábil.

### 4. ADMINISTRAÇÃO

A remuneração do administrador, prevista no regulamento do fundo, é de 0,35% ao ano, calculada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, paga mensalmente no último dia útil de cada mês, a partir da data da Assembleia Geral dos subscritores que deliberou a constituição do fundo ou R\$ 300 ao ano, caso o percentual acima mencionado não atinja o respectivo valor, distribuído da seguinte forma:

- 1º emissão de quotas - R\$ 150
- 2º, 3º, 4º e 5º emissão de quotas - R\$ 37,5 por emissão

Os valores são corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Em 4 de agosto de 2000, por meio de carta formal entre as partes, a administração estabeleceu novo critério de cálculo da referida taxa, no montante fixo de R\$ 150 ao ano, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, independente de quantas emissões de quotas ocorrerem.

A taxa de administração no semestre foi de R\$ 82 (2000 - R\$ 75), o que representou 0,31% (2000 - 0,57%) em relação ao patrimônio líquido no fim do semestre.

### 5. EMISSÃO E RESGATE DE QUOTAS

As quotas foram emitidas mediante distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, dividida cada emissão em 63 séries, com datas diversas de integralização, respeitadas as condições e características especificadas no regulamento do fundo. Na primeira emissão foram emitidas 15.609.654 quotas e na segunda 17.820.122 quotas.

As quotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, independentemente da emissão ou série que representarem. Os quotistas participam em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando por base a totalidade das quotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de quotas ainda não integralizadas.

De acordo com o disposto no artigo 2, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, as quotas do fundo não são resgatáveis, e podem ser transferidas mediante livre negociação no mercado secundário de valores mobiliários, ou por meio de operações privadas.

### 6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

As quotas de investimentos integralizadas no total de 33.429.776 quotas (2000 - 17.281.164) estão representadas em 30 de junho de 2001 por 15.609.654 quotas (2000 - 13.344.234), relativas à primeira emissão e 17.820.122 quotas (2000 - 3.936.930) relativas à segunda emissão. O valor patrimonial por quota em 30 de junho de 2001 é de R\$ 0,762934 (2000 - R\$ 0,758846).

A movimentação do patrimônio líquido nos semestres findos em 30 de junho de 2001 e de 2000 é a seguinte:

	Quotas de investimento integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 1999 .....	8.752	276	147	9.175
Quotas integralizadas durante o semestre ...	4.289	(231)	-	4.058
Prejuízo do semestre .....	-	-	(119)	(119)
Em 30 de junho de 2000 .....	13.041	45	28	13.114
Em 31 de dezembro de 2000 .....	23.910	30	(81)	23.859
Quotas integralizadas durante o semestre	2.162	91	-	2.253
Prejuízo do semestre .....	-	-	(607)	(607)
Em 30 de junho de 2001 .....	26.072	121	(688)	25.505

### 7. OUTRAS INFORMAÇÕES

(a) No semestre findo em 30 de junho de 2001, o fundo distribuiu aos quotistas rendimentos e resultados financeiros apurados até a presente data no montante de R\$ 1.341, registrado como despesa de rendimentos distribuídos, o imposto de renda retido na fonte sobre esse rendimento no montante de R\$ 336, esta registrado como despesas tributárias.

(b) "Outras obrigações - credores diversos" referem-se, principalmente, a parcelas remanescentes para pagamento dos imóveis para renda, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças", com vencimentos até 2005.

### 8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 30 de junho de 2001 não existiam instrumentos financeiros derivativos em aberto.

Edigar Bernardo dos Santos

Contador CRC 1SP154.129/O-7 - CPF 014.296.508-18

### PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

20 de agosto de 2001

Aos Administradores e Quotistas

Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A.)

1. Examinamos o balanço patrimonial do Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2001 e de 2000 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa dos semestres findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade da sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração do fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que os referidos demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2001 e de 2000 e o resultado das operações e o fluxo de caixa dos semestres findos nessas datas, de acordo com princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Ricardo Baldin

Sócio

Contador CRC 1SP110374/O-0