

Classe Única do FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário FCM)
CNPJ: 08.417.532/0001-30
(Administrado pela Rio Bravo
Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única do FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário FCM)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 contábeis". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja nota explicativa nº 10

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 168.458 mil, correspondente a 96,44% do patrimônio líquido da Classe, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação pelo método evolutivo e método comparativo para os terrenos, elaborados por avaliador independente, que utiliza diversas premissas e elevado grau de julgamento. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • Com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do estudo pelo método evolutivo, tais como: valor do terreno, custo de reedição das benfeitorias, fator de comercialização ; • Com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do estudo pelo método comparativo, tais como: comparáveis direto de dados de mercado; • Com o auxílio de nossos especialistas de <i>Tangible Assets Valuation</i> ("TAV"), analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e • Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, identificamos ajustes que, apesar de imateriais, afetaram a valorização e a divulgação do valor justo do saldo de propriedade para investimentos, os quais não foram registrados pela Classe. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da

capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 2 de abril de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 08.417.532/0001-30
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		142.953	81,84%	171.171	47,65%	Circulante		38.538	22,06%	648.981	180,65%
Caixa e equivalentes de caixa	4	29.500	16,89%	30.827	8,58%	Contas a pagar	11	171	0,10%	20.494	5,70%
Contas a receber de aluguéis	5	2.308	1,32%	1.173	0,33%	Obrigação por securitização de arrendamento	12	30.821	17,64%	560.948	156,15%
Arrendamentos a receber	6	107.354	61,46%	103.308	28,76%	Emissão de CCI a resgatar	13	-	0,00%	52.546	14,63%
Contas a receber de venda de imóveis	7	2.700	1,55%	15.150	4,22%	Distribuição de rendimentos a pagar	18.b	7.546	4,32%	14.993	4,17%
Adiantamento a fornecedores	8	1.091	0,62%	20.713	5,77%						
						Não Circulante		268.479	153,70%	286.553	79,76%
Não Circulante		338.739	193,93%	1.123.610	312,77%	Obrigação por securitização de arrendamento	12	268.479	153,70%	286.553	79,76%
Arrendamentos a receber	6	169.305	96,93%	224.711	62,55%						
Depósitos judiciais	9	976	0,56%	906	0,25%	Patrimônio Líquido	19	174.675	100,00%	359.247	100,00%
						Cotas Integralizadas		47	0,03%	47	0,01%
Investimento		168.458	96,44%	897.993	249,97%	Resultados acumulados	18	174.628	99,97%	359.200	99,99%
Propriedades para Investimento		168.458	96,44%	897.993	249,97%						
Imóveis acabados	10.a	168.458	96,44%	203.410	56,62%						
Imóveis em construção	10.d	0	0,00%	694.583	193,34%						
Total do Ativo		481.692	275,76%	1.294.781	360,42%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		481.692	275,76%	1.294.781	360,42%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 08.417.532/0001-30

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	15	13.452	14.232
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	16.b	(28.484)	(38.253)
Receita de vendas de propriedades para investimento	10.b	2.700	26.150
Custo de vendas de propriedades para investimentos	10.b	(4.400)	(25.100)
Provisão para perdas - arrendamentos	10.d	(167.409)	-
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		(654)	(25)
Ajuste a Valor Justo	10.b	(30.570)	26.026
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(215.365)	3.030
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(215.365)	3.030
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	16.a	58.158	64.994
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	17	(2.061)	(2.196)
Despesa administrativas	21	(5)	(37)
Despesas com serviços de terceiros	20	(757)	(733)
Despesas com tributos		(71)	(800)
Lucro(Prejuízo) Líquido do exercício		(160.101)	64.258
Quantidade de cotas em circulação		46.971	46.971
Lucro(Prejuízo) Líquido por cota - R\$		(3.408,51)	1.368,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Em milhares de Reais - R\$)**

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		47	331.072	331.119
Resultado do exercício		-	64.258	64.258
Distribuição de resultado no exercício	18.b	-	(36.130)	(36.130)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		47	359.200	359.247
Resultado do exercício		-	(160.101)	(160.101)
Distribuição de resultado no exercício	18.b	-	(24.471)	(24.471)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		47	174.628	174.675

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		12.317	14.546
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		2.766	2.218
Recebimento líquido venda propriedade para investimento		12.360	22.985
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(812)	(1.585)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(654)	(25)
Pagamento de Taxa de Administração		(2.123)	(2.201)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(5)	303
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		23.849	36.241
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro		106.021	101.410
Pagamentos de benfeitorias de propriedade para investimento		(1.167)	(878)
Recebimento de receitas financeiras de propriedade para investimento		638	-
Recebimento de custos de propriedades para investimentos vendidas		2.790	13.015
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		108.282	113.547
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de aluguéis e por obrigação de emissão de CCI		(101.540)	(97.719)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	18.b	(31.918)	(39.517)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(133.458)	(137.236)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(1.327)	12.552
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	30.827	18.275
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	29.500	30.827

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e teve o seu registro na CVM em 6 de novembro de 2006, sendo destinado apenas para investidores qualificados. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 04 de setembro de 2006 e com sua primeira integralização de cotas em 14 de novembro de 2012.

Devido a adaptação do Fundo à Resolução CVM nº 175, em 12 de junho de 2025, o Fundo alterou a sua denominação social para FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

O Fundo tem por objetivo adquirir, por meio de uma promessa de compra e venda, 16 (dezesesseis) imóveis de propriedade da Vibra Energia S.A. ("Vibra Energia" 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 Vibra Energia 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.

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.

Em 2009 foi iniciado o desenvolvimento dos seguintes projetos:

(i) Imóveis em Construção - Unidade Lubrax (Expansão Lubrax)

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 Vibra.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A ampliação e modernização da planta de óleos lubrificantes e instalação da planta de graxas da Vibra 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 Vibra 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 Vibra Energia 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 Vibra Energia S.A., o FCM Fundo de Investimento Imobiliário e RB Capital Securitizadora S.A., com prazo total de 10 anos contados à partir da assinatura do respectivo Instrumento.

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

A Vibra, 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 Vibra 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 Vibra.

Sendo assim, o FII, sob a coordenação da Vibra, 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 Vibra, 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.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

De 2015 a 2021 houve aditamentos aos contratos, ocorrendo cessões, alterações dos prazos dos Instrumentos de Cessão com as subcontratadas, aditamento de valores, e bem como passando a vigência dos contratos para 31 de maio de 2022, os quais ainda se encontram vigentes na data base.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11, consubstanciada pela Instrução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

a. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 2 de abril de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

d. 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.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de avaliação

(a) 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.

(b) 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.

(c) Contas a Receber de aluguéis

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

(d) Arrendamentos a receber

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a Vibra Energia conforme previsto no CPC nº 06, atualizado pelo CPC 06 (R2) de 2019 e Instruções CVM nº 175/22, 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.

(e) Obrigação por securitização de arrendamentos

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

(f) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. 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:

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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) Emissão privada de CCI a resgatar

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

(i) Obrigação por securitização de arrendamentos

Estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, pelo critério “*pro rata temporis*”. Durante a construção dos projetos, os encargos financeiros são 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) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

a) 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.

b) Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

c) 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.

(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) Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

(m) Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Arrendamentos a receber: estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a Vibra Energia.
- Contas a receber por venda de imóveis: representam as vendas dos imóveis provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(n) Provisões de ativos e passivos contingentes

i. 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.

ii. Passivos contingentes

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

(o) 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. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	7	5
Quotas de fundos de investimentos	29.493	30.822
Total	29.500	30.827

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A. e Itaú S.A., as cotas de fundos de investimentos são compostas por cotas do fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI, administrado pelo Banco Itaú S.A.

Os ativos que compõe a carteira do Itaú Soberano Renda Fixa estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 3.396 (R\$ 2.677 em 2024), mencionada na Nota Explicativa nº 16.

5. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os aluguéis a receber estão assim representados:

Descrição	2025	2024
Petrobrás Distribuidora S/A - Postos de Combustíveis	2.308	1.173

Os valores são referentes à locação dos 6 postos de combustíveis e 3 bases de distribuição conforme Contrato de Locação entre o Fundo e Petrobrás Distribuidora S.A. de 5 de agosto de 2016 e mais bem detalhado na nota explicativa nº 15.

6. Arrendamentos a receber

Descrição	2025	2024
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Bapon (a) (i)	644	1.857
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Bapon (a) (ii)	56.135	107.420
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Basul (b) (i)	14.913	14.720
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC C - Basul (b) (iii)	358.652	393.657
Juros a apropriar - PC A/B - Bapon (a) (ii)	(770)	(5.721)
Juros a apropriar - PC A/B - Basul (b) (ii) e (iii)	(152.915)	(183.914)
Total	276.659	328.019
Curto Prazo	107.354	103.308
Longo Prazo	169.305	224.711

- a) Unidade Base Projeto Porto Nacional: Em 22 de maio de 2012, foi celebrado o contrato de locação entre Petrobrás Distribuidora e o 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 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

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

2014. A última parcela foi paga em 15 de agosto de 2025.

- 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 da parcela B é de R\$ 56.779 (R\$ 109.277 em 2024), os juros a apropriar é de R\$ 770 (R\$ 5.721 em 2024) e o saldo final dos aluguéis a receber é de R\$ 56.009 (R\$ 103.308 em 2024).

- 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 Vibra e o FII referente ao imóvel adquirido (Cruzeiro do Sul), pelo prazo de 20 anos, 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 até 15 de agosto de 2033 (inclusive).
- ii) Parcela B: composta por 10 parcelas, pagas anualmente, no valor de R\$ 34.558 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive). Os valores relacionados a parcela B foram quitados em 2023.
- iii) Parcela C: composta por 9 parcelas de R\$ 21.978 cada uma, pagas anualmente, 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 C é de R\$ 373.565 (R\$ 408.377 em 2024), os juros a apropriar é de R\$ 152.915 (R\$ 183.914 em 2024) e o saldo final dos aluguéis a receber é de R\$ 220.650 (R\$ 224.711 em 2024).

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

7. Contas a receber de venda de imóveis

Descrição	2025	2024
Imóvel Araucária/PR (a)	-	11.250
Imóvel Belo Horizonte/MG (b)	-	3.900
Imóvel Belém (PA) (c)	2.700	-
	2.700	15.150

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- a) Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 23 de dezembro de 2024 ocorreu a venda do Imóvel de Araucária/PR (matrícula nº 11.083) entre o FII FCM e Posto e Churrascaria de Bortoli Cupim Ltda., pelo valor de R\$ 11.250, sendo 20% do valor transferido a título de sinal, no valor de R\$ 2.250 pagos em 04 de abril de 2025 e o saldo de R\$ 9.000, pagos em 06 de maio de 2025.
- b) Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 30 de dezembro de 2024 ocorreu a venda do Imóvel de Belo Horizonte/MG (matrícula nº 51.894) entre o FII FCM e RFX Gestão Patrimonial Ltda., pelo valor de R\$ 3.900, pagos em 08 de outubro de 2025.
- c) Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 23 de dezembro de 2025 ocorreu a venda do Imóvel de Belém/PA situado a Av. Pedro Álvares Cabral, nº 2.621, entre o Fundo e Santos Besso & Cia Ltda, pelo valor de R\$ 2.700, que serão pagos da seguinte forma: R\$ 540 em até 60 dias após a assinatura deste instrumento e o saldo em 12 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 180 cada, com o primeiro vencimento em até 90 dias após a assinatura deste instrumento e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, sem juros e sem correção.

8. Adiantamento a Fornecedores

Descrição	2025	2024
ABB Automação Ltda ¹	-	20.347
Outros valores a receber ²	1.091	466
Total	1.091	20.713

¹Referem-se a adiantamentos feitos para fornecimento de materiais para as obras do projeto Expansão Lubra, do qual em 2025 foram apresentadas as notas fiscais para a prestação de contas dos pagamentos realizados como adiantamento.

²valores relacionados ao imposto de renda retidos nos resgates da aplicação financeira.

9. Depósitos judiciais

Descrição	2025	2024
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	120	89
Depósito Judicial - ISSQN Duque de Caxias (b)	755	698
Depósito Judicial - processo n.º 0037235	217	204
Caixa Econômica Federal - Bloqueio Judicial	4	4
(-) Provisão para perdas – CPMF (a)	(120)	(89)
	976	906

- 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

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2025 atualizado é de R\$ 120 (R\$ 89 em 2024). 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.
- c) Em 2022 o fundo recebeu notificação de execução fiscal promovida pela Prefeitura Municipal de Duque de Caxias contra Fundo referente ao ISS do exercício de 2020, referente a uma nota fiscal que foi cancelada. Houve o pagamento via depósito judicial do valor pleiteado pela Prefeitura, objetivando discutir judicialmente a exigibilidade do imposto. O caso é classificado com probabilidade de perda possível, deste modo não há provisão reconhecida no exercício.

No exercício findo em 2025 de acordo com o parecer dos assessores legais do Fundo, existem processos judiciais do qual o Fundo é parte, com classificação como perda possível no montante de R\$ 622 (R\$ 885 em 2024).

10. Propriedades para investimento

a) Imóveis acabados

	Cidade	UF	Em R\$ mil			2025
			Custo de aquisição			Valor de Mercado
			Terrenos	Edificações	Total	
Terminais						
Av. Getúlio Vargas, 11181	Canoas	RS	9.453	14.471	23.924	82.111
Av. Joaquim Miguel Couto, 1750	Cubatão	SP	3.741	12.651	16.392	40.703
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.655	9.391	12.261	15.832
Postos de Combustíveis e Terrenos						
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	804	-	804	1.232
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.524	1.780	8.303
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	682	773	2.458
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	730	790	2.290
Rod. BR 101 Km 335	Tubarão	SC	753	919	1.672	5.858
Rod.BR 101, s/nº	Paulo Lopes	SC	1.098	0	1.098	9.671
Total			18.911	40.368	59.494	168.458

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b) Movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	203.410	202.180
Custo Aquisição*	18	304
Baixa Custo Imóvel Vendido	(4.400)	(25.100)
Ajuste a Valor Justo	(30.570)	26.026
Saldo Final	168.458	203.410

(*) Imóveis objeto das propriedades para investimento estão em processo de regularização para que as matrículas possam ser transferidas para o Fundo.

O Fundo adquiriu dezesseis imóveis da Vibra Energia 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 Vibra Energia S.A., substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens, cujo prazo expirou em 4 de agosto de 2016, não havendo por parte da arrendatária opção pela aquisição dos bens acima, objetos do arrendamento.

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

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 11 de julho de 2024 ocorreu a venda do Imóvel de Salvador/BA pelo valor de R\$ 11.000. O custo reconhecido na venda foi de R\$ 12.700, composto de R\$ 2.267 de custo de aquisição e R\$ 10.433 de ajuste a valor justo.

Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 23 de dezembro de 2024 ocorreu a venda do Imóvel de Araucária/PR pelo valor de R\$ 11.250. O custo reconhecido na venda foi de R\$ 2.800, composto de R\$ 771 de custo de aquisição e R\$ 2.029 de ajuste a valor justo.

Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 30 de dezembro de 2024 ocorreu a venda do Imóvel de Belo Horizonte/MG pelo valor de R\$ 3.900. O custo reconhecido na venda foi de R\$ 9.600, composto de R\$ 2.020 de custo de aquisição e R\$ 7.580 de ajuste a valor justo.

Conforme Acordo Comercial e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, em 23 de dezembro de 2025 ocorreu a venda do Imóvel de Belém/PA pelo valor de R\$ 2.700. O custo reconhecido na venda foi de R\$ 4.400, composto de R\$ 779 de custo de aquisição e R\$ 3.621 de ajuste a valor justo.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c) Método de determinação do valor justo

A Cushman Wakefield Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que estão sendo avaliadas, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025 (no exercício findo em 2024 a Colliers Internacional Brasil, avaliou os imóveis na data base de dezembro de 2024).

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 contábeis.

Para a determinação do valor de mercado para venda, na data base das demonstrações contábeis foi utilizado o Método Evolutivo, do qual o valor da propriedade é definido pelos somatórios dos seus componentes, tais como terreno e construção mais fator de comercialização (mesmo método aplicado em 2024).

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (o mesmo aplicado em 2024), mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

d) Imóveis em construção (Expansão Lubrax)

Descrição	2025	2024
Imóveis em Construção - Expansão Lubrax		
Benfeitorias	-	501.380
Variação Monetária (a)	-	314.712
Receita Financeira (b)	-	(121.509)
Total	-	694.583

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\$ 478.391 (R\$ 478.391 em 2023) referem-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria e R\$ 22.989 (R\$ 22.989 em 2023) 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.

Contratos de construção:

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

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

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

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- a) Em 31 de dezembro de 2025 foi zerado o saldo da conta de Variações Monetárias das CCI's a resgatar do Projeto Lubrax (R\$ 314.712 em 2024).
- b) O saldo da conta Receita Financeira do Projeto Lubrax foi zerado e refere-se a rendimentos sobre as cotas de investimentos do Banco Bradesco S.A. (121.509 em 2024). A receita financeira foi obtida pela aplicação temporária dos recursos destinados à execução da obra e capitalizáveis nos termos do item 12 da CPC 20 emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Em 23 de dezembro de 2025, conforme Termo de Entrega de Obra e Transferência de Direito de Uso do Bem, emitido pela Vibra Energia SA, foi concluído o projeto Expansão Lubrax. O saldo de R\$ 695.094 foi reclassificado para o grupo de obras concluídas. Na mesma data, o montante de R\$ 527.685, referente aos adiantamentos pagos pela Arrendatária, foi transferido para o grupo de arrendamento mercantil financeiro, com a correspondente baixa deste saldo. O valor residual de R\$ 167.409, foi reconhecido no resultado do período como provisão para perdas, visto que o Arrendatário sinalizou que não fará o pagamento do valor residual. Está programado para convocação de Assembleia para que os cotistas deliberem pela renúncia deste saldo.

11. Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2025	2024
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	126	189
Taxa Anbima	-	1
Honorários Contabilidade/Auditoria	45	57
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	-	20.247
Total	171	20.494

- (a) Os valores a pagar do projeto Expansão Lubrax são referentes aos custos de obra em andamento, apurados mediante relatório de medição da obra e reconhecidos após a prestação de contas apresentada, conforme citado na NE nº 8.

12. Obrigação por securitização de arrendamentos

Descrição	2025	2024
Rio Bravo Securitizadora S/A	-	4
Petrobras Distribuidora S/A - Cruzeiro do Sul (a)	299.300	319.812
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax (b)	-	527.685
Total	299.300	847.501
 Curto Prazo	 30.821	 560.948
Longo Prazo	268.479	286.553

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

a) Projeto Cruzeiro do Sul

Em 25 de maio de 2012 foi assinado o Segundo Aditivo do 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 Vibra Energia. (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 C- Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série foi em 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série foi em 28 de maio de 2012.
- Prazo: 238 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 21.978
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2032.

b) Projeto Expansão Lubrax

O Fundo realizou a emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastreados nos créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação firmado entre a Petrobrás 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. Com a finalização da obra em 23 de dezembro de 2025 os valores pagos foram transferidos para arrendamento mercantil financeiro.

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
- Data base: 15 de agosto de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

13. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2025	2024
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (i)	-	52.546
Total	-	52.546

- (i) Em 22 de maio de 2012 foi assinado o Contrato de Locação sob encomenda da Unidade Base Porto

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Nacional, celebrado entre a Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Vibra Energia S.A.

O contrato de locação firmado com a Vibra Energia 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 arrendamento mercantil Base Porto Nacional. Os recursos oriundos destas CCI foram utilizados para a construção da unidade Base Porto Nacional a ser locado à Petrobrás.

Em 12 de fevereiro de 2025 ocorreu o pagamento da última parcela da CCI do projeto Base Porto Nacional da parcela B.

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

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 169 meses.
- 3 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 24.156
- 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 2026.

14. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representado por 46.971 cotas escriturais, ao valor nominal de R\$1,00 (um real) por cota, subscritas e totalmente integralizadas.

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

15. Receitas de aluguéis

Descrição	2025	2024
Receita de aluguéis - postos de combustíveis	13.452	14.232
Total	13.452	14.232

Os valores são referentes à locação dos postos de combustíveis conforme Contrato de Locação entre o Fundo de Investimento Imobiliário FCM e Petrobrás Distribuidora S/A de 05 de agosto de 2016, mencionado na Nota Explicativa nº 5.

Os aluguéis são reajustados anualmente pelo índice IPCA.

16. Receitas e despesas financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

a. Receita Financeira Líquida

Descrição	2025	2024
Juros ativos - Bapon	4.951	8.232
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	2.663	5.467
Juros ativos - Basul	31.100	29.387
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	16.048	19.216
Rendimento de aplicação financeira	3.396	2.677
Atualização depósito Judicial	-	15
Receita Financeira	58.158	64.994

b. Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização

Descrição	2025	2024
Despesas financeiras comerciais	(6)	(265)
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(935)	(7.398)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(27.543)	(30.590)
Despesas financeiras	(28.484)	(38.253)

17. Taxa de administração

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

Além dos honorários previstos acima, será devida ao Administrador a quantia equivalente a R\$ 8, atualizada anualmente todo dia 1.º de janeiro de cada ano sendo a primeira atualização em janeiro de 2020, 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, e equivalente a R\$ 550,00, atualizado anualmente todo o dia 01º do mês de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2011, pela variação monetária do IGP-M, que será integralmente utilizada para a remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas.

A despesa com taxa de Administração registrada durante o exercício de 2025 foi de R\$ 2.061 (R\$ 2.196 em 2024).

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

18. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

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

Porém, visto que o Fundo pode gerar resultados, produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários 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.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	74.310	131.402
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(234.411)	(67.144)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	(160.101)	64.258
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(56.149)	(101.876)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	227.436	58.502
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	16.324	26.488
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(3.038)	(11.051)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	24.472	36.320
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.249	34.504

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2025	2024
Saldo inicial não distribuído	14.993	18.380
Rendimentos propostos no exercício	24.471	36.130
Rendimentos pagos no exercício	(31.918)	(39.517)
Rendimentos a distribuir	7.546	14.993
	99,99%	99,48%

Após a distribuição dos resultados acima demonstrados, restou um saldo na conta de Lucros Acumulados no valor de R\$ 174.628 (R\$ 359.200 em 2024).

19. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio do Fundo finalizou em R\$ 174.675 (R\$ 359.247 em 2024), 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, através do Informe Mensal.

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

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

No ano de 2025 e 2024 não ocorreram amortizações de cotas.

20. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários outras pessoas jurídicas (i)	(204)	(348)
Honorários de contabilidade	(158)	(151)
Honorários auditoria	(96)	-
Honorários advocatícios	(91)	(142)
Taxa de escrituração de quotas	(11)	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Taxa de custódia	(14)	(13)
Taxa Anbima	(6)	(6)
Taxa CETIP	(1)	(1)
Honorários de avaliações	(136)	(21)
Total	(757)	(733)

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

21. Despesas administrativas

Descrição	2025	2024
Despesas bancárias	(1)	(1)
Despesas legais e judiciais	(1)	(21)
Despesas cartorárias	(3)	(15)
Total	(5)	(37)

22. TributaçãoFundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

23. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e do investimento

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 Vibra, a Vibra celebrou com o FII em 15 de agosto de 2011, o Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax, se obrigando a cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção.

(iv) Riscos relativos à atividade comercial

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

24. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

25. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

26. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade Patrimonial do exercício (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2024	7.049,4351	7.648,2735	8,4948%	10,7113%	19,2062%
31/12/2025	7.648,2735	3.718,7763	-51,3776%	6,6317%	-44,7459%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído no exercício sobre o valor do patrimônio líquido no início do exercício.

27. Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com a Vibra Energia:

Descrição	2025	2024
Contas de Arredondamento a Receber	272.875	328.019

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

Descrição	2025	2024
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 20)	(204)	(348)

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

Descrição	2025	2024
Taxa de Administração (nota 11)	(126)	(189)

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

28. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimentos não negociados em mercados	-	29.493	-
Propriedades de investimento	-	-	168.458
Total do ativo	-	29.493	168.458
	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimentos não negociados em mercados	-	30.822	-
Propriedades de investimento	-	-	203.410
Total do ativo	-	30.822	203.410

FCM Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Notas explicativas às demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

29. Serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

30. Eventos subsequentes

Em 20 de março de 2026, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária do FCM Fundo de Investimento Imobiliário, na qual os cotistas aprovaram a renúncia ao crédito detido pelo Fundo contra a Vibra Energia S.A., no valor de R\$ 167.409.

O crédito referia-se à diferença entre os valores incorridos na obra de expansão da Parcela C e os valores pagos pela locatária a título da Parcela C do valor locatício, conforme previsto no Contrato de Locação – Lubrax.