

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 financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário FCM (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário FCM em 31 de dezembro de 2022 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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 12

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 252.540 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, o método evolutivo. 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 imóvel 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 financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos - auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 30 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Comunicamo-nos com 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 financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 3 de abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

CNPJ 08.417.532/0001-30

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		167.992	51,23%	203.626	68,31%	Circulante		685.318	209,01%	592.606	198,79%
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.416	0,43%	71.519	23,99%	Contas a pagar	13	43.512	13,27%	32.000	10,73%
Contas a Receber de Aluguéis	7	1.431	0,44%	1.602	0,54%	Obrigação por securitização de arrendamento	14	517.841	157,93%	447.477	150,11%
Arrendamentos a receber	8	131.859	40,21%	124.539	41,78%	Emissão de CCI a resgatar	15	118.283	36,07%	105.308	35,33%
Impostos a compensar	9	-	-	1.031	0,35%	Distribuição de rendimentos a pagar	20.b	5.682	1,73%	7.821	2,62%
Outros valores a receber	10	33.286	10,15%	4.935	1,66%						
Não Circulante		1.257.145	383,40%	1.241.052	416,32%	Não Circulante		411.929	125,63%	553.968	185,83%
Arrendamentos a receber	8	303.521	92,57%	357.515	119,93%	Obrigação por securitização de arrendamento	14	219.830	67,04%	261.571	87,74%
Depósitos judiciais	11	818	0,25%	728	0,24%	Emissão de CCI a resgatar	15	192.099	58,59%	292.397	98,09%
Investimento		952.806	290,59%	882.809	296,14%	Patrimônio Líquido	21	327.890	100,00%	298.104	100,00%
Propriedades para Investimento		952.806	290,59%	882.809	296,14%	Cotas Integralizadas	47	47	0,01%	47	0,02%
Imóveis acabados	12.a	252.540	77,02%	249.487	83,69%	Resultados acumulados	327.843	99,99%	298.057	99,98%	
Imóveis em construção	12.b	700.266	213,57%	633.322	212,45%						
Total do Ativo		1.425.137	434,64%	1.444.678	484,62%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.425.137	434,64%	1.444.678	484,62%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

CNPJ 08.417.532/0001-30

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	17	16.254	16.384
Despesas com obrigação por emissão de CCI e por securitização	18.b	(57.034)	(90.405)
Receita de vendas de propriedades para investimento	12.a	1.200	-
Custo de vendas de propriedades para investimentos	12.a	(1.100)	-
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		-	(6)
Ajuste a Valor Justo	12.a	4.105	344
		<u>(36.575)</u>	<u>(73.683)</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento			
		<u>(36.575)</u>	<u>(73.683)</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias			
		<u>(36.575)</u>	<u>(73.683)</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	18.a	82.548	106.932
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	19	(2.439)	(2.412)
Despesa administrativas	23	(6)	(4)
Despesas com serviços de terceiros	22	(1.160)	(654)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	3.016
		<u>42.368</u>	<u>33.195</u>
Lucro Líquido do exercício			
		<u>42.368</u>	<u>33.195</u>
Quantidade de cotas em circulação		46.971	46.971
		<u>46.971</u>	<u>46.971</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>902,00</u>	<u>706,71</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

CNPJ 08.417.532/0001-30

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		47	279.648	279.695
Resultado do exercício		-	33.195	33.195
Distribuição de resultado no exercício	20.b	-	(14.786)	(14.786)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		47	298.057	298.104
Resultado do exercício		-	42.368	42.368
Distribuição de resultado no exercício	20.b	-	(12.582)	(12.582)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		47	327.843	327.890

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

CNPJ 08.417.532/0001-30

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		16.425	15.980
Recebimento líquido venda propriedade para investimento		491	-
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(1.224)	(1.014)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		-	(6)
Pagamento de Taxa de Administração		(2.442)	(2.407)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.025	3.011
		<u>14.275</u>	<u>15.564</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Recebimento de parcelas de arrendamento mercantil financeiro		129.131	117.019
Pagamentos de benfeitorias de propriedade para investimento		(49.001)	(89.449)
Recebimento de receitas financeiras de propriedade para investimento		3.148	3.912
Recebimento de custos de propriedades para investimentos vendidas		708	-
		<u>83.986</u>	<u>31.482</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de adiantamento a fornecedores		(28.351)	(5.038)
Pagamento das parcelas de adiantamentos por valores de alugueis e por obrigação de emissão de CCI		(125.292)	(113.173)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	20.b	(14.721)	(10.986)
		<u>(168.364)</u>	<u>(129.197)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>(70.103)</u>	<u>(82.151)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	6	71.519	153.670
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	6	<u><u>1.416</u></u>	<u><u>71.519</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

I. Contexto operacional

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 Fundo de Investimento Imobiliário FCM e RB Capital Securitizadora S.A., com prazo total de 10 anos contados à partir da assinatura do respectivo Instrumento.

A , 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 Skanska 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.

De 2015 a 2021 houve aditamentos aos contratos, ocorrendo cessões, alterações dos prazos dos Instrumentos de Cessões 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. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 31 de março de 2023 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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.

(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.

Reconhecimento e mensuração

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

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

(c) Aluguéis a receber

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(d) Arrendamentos a receber

Estão representados por contas a receber dos contratos de arrendamento financeiro firmados com a Vibra Energia conforme previsto no CPC n° 06, atualizado pelo CPC 06 (R2) de 2019 e Instrução CVM n° 472, atualizada pela 516/11 e 604/11 a locação dos ativos pertencentes ao Fundo que transfiram substancialmente os riscos e benefícios inerentes à propriedade dos bens ao locatário devem ser contabilizados como venda de ativo, ou seja, os ativos mantidos para aluguel devem ser apresentados como contas a receber por valor igual ao investimento líquido na aquisição.

(e) Adiantamento para valores de aluguéis

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

(f) Propriedades para investimento

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

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

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;
- Custo de capitais diretamente atribuíveis à aquisição do bem, líquido das respectivas receitas financeiras associadas.
- Os imóveis em construção, quando concluídos, são reconhecidos em conta específica como "Imóveis Concluídos" e posteriormente transferidos para Contas a Receber de Aluguéis passando a ter tratamento de Arrendamento Mercantil Financeiro, nos termos do Contrato de Locação firmado no início da execução do projeto.

(g) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(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 financeiras faz a segregação entre:

(i) Provisões

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

(ii) Passivos contingentes

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

(iii) Ativos contingentes

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

(k) Lucro/(Prejuízo) por cota

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

(l) Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e do investimento

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Riscos tributários

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

Riscos associados ao investimento no empreendimento

(i) Risco de desapropriação

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

(ii) Risco de sinistro

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

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

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia podem não prever casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc.

De forma a assegurar que a Expansão da Fábrica de Lubrificantes – Lubrax seja construída em conformidade com as necessidades de uso e gozo da 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários a vista	12	11
Cotas de fundos de investimentos	1.404	71.508
Total	1.416	71.519

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes nos bancos Bradesco S.A., Itaú S.A. e Caixa Econômica Federal, e as cotas de fundos de investimentos são compostas por cotas do fundo FCM Fundo de Investimento em Renda Fixa, administrado pelo Banco Bradesco S.A.

7. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os aluguéis a receber estão assim representados:

Descrição	2022	2021
Petrobras Distribuidora S.A. - Postos de Combustíveis	1.431	1.602

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Arrendamentos a receber

Descrição	2022	2021
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Bapon (a) (i)	4.130	5.195
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Bapon (a) (ii)	209.111	256.329
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC A - Basul (b) (i)	17.736	19.749
Arrendamento Mercantil Financeiro - PC B - Basul (b) (ii) e (iii)	471.790	509.919
Juros a apropriar - PC A/B - Bapon (a) (ii)	(24.927)	(38.363)
Juros a apropriar - PC A/B - Basul (b) (ii) e (iii)	(242.460)	(270.775)
Total	435.380	482.054
Curto Prazo	131.859	124.539
Longo Prazo	303.521	357.515

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

O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 213.241 (R\$ 261.524 em 2021), os juros a apropriar é de R\$ 24.927 (R\$ 38.363 em 2021) e o saldo final dos aluguéis a receber é de R\$ 188.314 (R\$ 223.161 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- 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), 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 no valor de R\$ 34.558 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) até 15 de fevereiro de 2023 (inclusive).
 - iii) Parcela C: composta por 9 parcelas de R\$ 21.978 cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2032 (inclusive).

O total de aluguéis das parcelas A e B é de R\$ 489.526 (R\$ 529.658 em 2021), os juros a apropriar é de R\$ 242.460 (R\$ 270.775 em 2021) e o saldo final dos aluguéis à receber é de R\$ 247.066 (R\$ 258.893 em 2021).

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.

9. Impostos a Compensar

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imposto de renda paga na fonte s/aplic. Financeiras	-	1.031
Total	-	1.031

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Foi retido o imposto de renda no resgate de aplicações financeiras no montante de R\$ 667 (R\$ 624 em 2021), houve a compensação com o imposto de renda retido na fonte da distribuição de rendimentos aos seus quotistas no montante de R\$ 1.698 (R\$ 2.957 em 2021).

10. Outros valores a receber

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inova Rio Engenharia	574	574
ABB Automação Ltda.	18.727	2.006
Quality Welding Serviços S/A	13.979	2.349
Outros valores a receber	<u>6</u>	<u>6</u>
Total	<u>33.286</u>	<u>4.935</u>

Referem-se a adiantamentos feitos para fornecimento de materiais para as obras do projeto Expansão Lubrax.

11. Depósitos judiciais

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósito Judicial - CPMF processo n.º 4711971 (a)	89	89
Depósito Judicial - ISSQN Duque de Caxias (b)	818	728
(-) Provisão para perdas - CPMF	<u>(89)</u>	<u>(89)</u>
Total	<u>818</u>	<u>728</u>

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

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 2022 atualizado é de R\$ 89 (R\$ 89 em 2021). Os autos foram remetidos ao Tribunal Regional Federal da 3ª. Região em 30 de janeiro de 2009.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

12. Propriedades para investimento

a) Imóveis acabados

	Cidade	UF	Custo de aquisição			Valor de Mercado
			Terrenos	Edificações	Total	
Terrenos e Terminais						
Av. Getúlio Vargas, 11181(*)	Canoas	RS	17.838	19.402	37.241	77.200
Av. Joaquim M. Couto, 1750(*)	Cubatão	SP	3.741	-	3.741	83.500
Rua Pajurá, 171	Manaus	AM	2.792	4.681	7.473	14.400
Av. Ulysses Guimarães	São Borja	RS	667	-	667	940
Postos de Combustíveis						
Av. Dom Pedro I, 468	Belo Horizonte	MG	256	1.962	2.217	7.400
Av. Portugal, 5060	Belo Horizonte	MG	91	1.465	1.556	2.400
Av. Amazonas, 8555	Belo Horizonte	MG	127	1.060	1.187	2.800
Rua Santa Cruz, 561	Varginha	MG	60	875	935	1.700
Rod. BR 101 Km 335(*)	Tubarão	SC	715	2.518	3.233	7.800
Rod. BR 101, s/n° (*)	Paulo Lopes	SC	1.136	4.033	5.169	16.700
Rod. BR 476, Km 16,5, n° 3105(*)	Araucária	PR	1.066	4.275	5.340	9.900
Av. Mario Leal Ferreira s/n	Salvador	BA	497	2.226	2.724	12.600
Rod BR 285 Km 670, s/n	São Borja	RS	1.421	2.987	4.408	3.000
Av. Pedro Álvares Cabral, 2621(*)	Belém	PA	160	623	783	4.400
Av. Eng. Domingos F., 2640(*)	Recife	PE	156	1.661	1.817	7.800
Total			30.723	47.767	78.491	252.540
				2022		2021

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Saldo inicial	249.487	245.368
Custo Aquisição	48	3.775
Baixa Custo Imóvel Vendido	(1.100)	-
Ajuste a Valor Justo	4.105	344
Saldo Final	252.540	249.487

(*) 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 Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, em 13 de janeiro de 2022 ocorreu a venda do Imóvel de Biguaçu-SC matrícula nº 11.572 entre o FII FCM e RGJ Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$ 1.200. O custo reconhecido na venda foi de R\$ 1.100, composto de R\$ 709 de custo de aquisição e R\$ 391 de ajuste a valor justo.

A Colliers Internacional Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que estão sendo avaliadas, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2022 (no exercício findo em 2021, avaliou os imóveis na data base de outubro de 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo dos empreendimentos está suportado por laudo de avaliação, elaborado pela Colliers Internacional Brasil, datado de novembro de 2022 e formalmente aprovado. O valor justo correspondente foi estimado por técnicas de avaliação, sendo considerados métodos que se baseiam principalmente nas condições de mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para a determinação do valor de mercado para venda, na data base das demonstrações financeiras foi utilizado o Método Evolutivo (o mesmo aplicado em 2021).

Para o Terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (o mesmo aplicado em 2021), mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

b) Imóveis em construção (Expansão Lubrax)

Descrição	2022	2021
Benfeitorias	508.354	447.821
Variação Monetária (a)	313.388	303.829
Receita Financeira (b)	(121.476)	(118.328)
Total	700.266	633.322

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\$ 485.365 (R\$ 424.832 em 2021) referem-se a pagamentos de custos de obras de expansão e benfeitoria e R\$ 22.989 (R\$ 22.989 em 2021) referem-se a adiantamentos por conta de fornecimento de serviços e materiais para mão de obra da expansão do Projeto Lubrax.

Em razão da complexidade da obra e suas características especiais, a administradora entende que a avaliação a valor justo não é mensurável de maneira confiável e, conforme definido no artigo 8º da ICVM 516/11, optou em mensurar a obra pelo seu custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for concluída.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Novos Contratos de construção:

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

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

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

- a) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo da conta de Variações Monetárias das CCI's a resgatar do Projeto Lubrax no montante de R\$ 313.388 (R\$ 303.829 em 2021).

- b) O saldo da conta Receita Financeira do Projeto Lubrax refere-se a rendimentos sobre as cotas de investimentos do Banco Bradesco S.A. no montante de R\$ 121.476 (R\$ 118.328 em 2021). 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.

13. Contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo desta conta estava composto pelos seguintes valores:

Descrição	2022	2021
Rio Bravo Investimentos DTVM (Taxa de Administração)	208	211
Honorários Contabilidade/Auditoria	103	167
Projeto Expansão Lubrax (Custos) (a)	43.201	31.622
Total	43.512	32.000

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

I4. Obrigação por securitização de arrendamentos

Descrição	2022	2021
RB Capital Securitização S/A - Cruzeiro do Sul (a)	277.452	312.612
Petrobras Distribuidora S/A - Expansão Lubrax (b)	460.219	396.436
Total	737.671	709.048
Curto Prazo	517.841	447.477
Longo Prazo	219.830	261.571

a) Projeto Cruzeiro do Sul

Em 25 de maio de 2012 foi assinado o Segundo Aditivo Contrato de Cessão e Transferência de Créditos Imobiliários (Base Cruzeiro do Sul), celebrado entre a Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Cedente), a RB Capital Securitizadora S.A. (Cessionária); e a 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 B - Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série será 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série será 28 de maio de 2012.
- Prazo: 130 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 34.558
- Data base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

Características de emissão da Parcela C- Cruzeiro do Sul:

- Data de emissão: A data de emissão dos CRI da 99ª série será 25 de maio de 2012 e a data de emissão dos CRI da 100ª série será 28 de maio de 2012.
- Prazo: 238 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 21.978
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2032.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

b) Projeto Expansão Lubrax

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

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

Características de emissão da Parcela C – Projeto Lubrax

- Data de emissão: 15 de agosto de 2011
- Prazo: 142 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 34.465
- Data base: 15 de agosto de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

15. Obrigação por emissão de CCI

Descrição	2022	2021
1ª emissão de CCI a resgatar - Expansão Lubrax (i)	258.241	120.365
1ª emissão de CCI a resgatar - Porto Nacional (ii)	52.141	277.340
Total	310.382	397.705
Curto prazo	118.283	105.308
Longo prazo	192.099	292.397

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (i) O contrato de locação firmado com a Petrobras Distribuidora referente ao projeto Expansão Lubrax está dividido nas parcelas A, B e C, sendo que a parcela A não pode ser securitizada, pois é destinada apenas ao custeio das despesas administrativas do Fundo. Em 20 de outubro de 2009, foi emitida uma CCI no montante de R\$ 110.110 lastreada na parcela B do contrato de locação. Em 15 de agosto de 2011 foi emitida outra CCI no montante de R\$ 220.903 lastreada na parcela C do contrato de locação (créditos imobiliários oriundos do contrato de locação detidos pelo Fundo contra a Vibra), cedida a RB Capital Securitizadora S/A. Os recursos oriundos destas cessões foram utilizados para a Expansão do Projeto Lubrax a ser locado à Petrobras Distribuidora S.A.

Em 1º de setembro de 2011 o Fundo recebeu os recursos oriundos da securitização da Parcela C, atualizados até a data do seu recebimento, no montante de R\$ 222.103. Em 31 de dezembro de 2022 esse valor, atualizado com base no Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA e juros de 6,84% a.a., é de R\$ 66.142 (120.365 em 2021).

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

- (ii) Em 22 de maio de 2012 foi assinado o Contrato de Locação sob encomenda da Unidade Base Porto Nacional, celebrado entre a Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a 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 locação. Os recursos oriundos destas CCI foram utilizados para a construção da unidade Base Porto Nacional a ser locado à Petrobrás.

Características de emissão da Parcela B CCI 01 - Porto Nacional:

- Data de emissão: 22 de maio de 2012.
- Prazo: 130 meses.
- 10 parcelas anuais, reajustadas pela IPCA.
- Valor da parcela: R\$ 30.980
- Data Base: 31 de janeiro de 2011
- Data do vencimento da primeira parcela: 15 de fevereiro de 2014.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2024.
- Data do vencimento da última parcela: 15 de fevereiro de 2026.

16. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 46.971 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

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

17. Receitas de aluguéis

Descrição	2022	2021
Receita de aluguéis - postos de combustíveis	16.254	16.384
Total	16.254	16.384

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

Os aluguéis são reajustados anualmente pelo índice IPCA.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

18. Receitas e despesas financeiras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a conta de receitas financeiras líquidas estava assim representada:

a. Receita Financeira Líquida

Descrição	2022	2021
Juros ativos - Bapon	13.435	12.887
Variações Monetárias Ativas Leasing Bapon	12.635	26.226
Juros ativos - Basul	28.314	15.423
Variações Monetárias Ativas Leasing Basul	28.073	52.314
Atualização depósito Judicial	91	82
Receita Financeira	82.548	106.932

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

Descrição	2022	2021
Variações Monetárias Passivas - Bapon	(26.046)	(43.688)
Variações Monetárias Passivas - Basul	(30.988)	(46.717)
Despesas financeiras	(57.034)	(90.405)

19. Taxa de administração

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

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

A taxa de Administração paga durante o exercício de 2022 foi de R\$ 2.439 (R\$ 2.412 em 2021).

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

Não obstante, conforme Nota I, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	104.107	126.676
(-) Despesas apuradas no exercício segunda o regime de competência	(61.739)	(93.481)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	42.368	33.195
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(88.083)	(108.534)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	57.735	90.439
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.601	1.197
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(377)	(732)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	13.244	15.565
Resultado mínimo a distribuir (95%)	12.582	14.787

b. Movimentação da distribuição

Descrição	2022	2021
Saldo inicial não distribuído	7.821	4.021
Rendimentos propostos no exercício	12.582	14.786
Rendimentos pagos no exercício	(14.721)	(10.986)
Rendimentos a distribuir	5.682	7.821

Após a distribuição dos resultados acima demonstrados, restou um saldo na conta de Lucros Acumulados no valor de R\$ 327.843.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio do Fundo é de R\$ 327.890 (R\$ 298.104 em 2021), sendo o capital subscrito e integralizado de R\$ 47, correspondente a 46.971 cotas, totalmente integralizados.

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

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

No ano de 2022 e 2021 não ocorreram amortizações de cotas.

22. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários outras pessoas jurídicas (i)	(850)	(307)
Honorários de contabilidade	(143)	(120)
Honorários advocatícios	(8)	(12)
Honorários auditoria	(90)	-
Taxa de escrituração de quotas	(10)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(36)
Taxa de custódia	(12)	(11)
Taxa Anbima	(5)	(6)
Taxa CETIP	(12)	-
Honorários de avaliações	-	(152)
Total	(1.160)	(654)

- (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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Despesas administrativas

Descrição	2022	2021
Despesas bancárias	(3)	(3)
Despesas cartorárias	(3)	(1)
Total	(6)	(4)

24. Tributação

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

25. Custódia das cotas emitidas pelo Fundo

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

26. Valor patrimonial da cota e rentabilidade

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Rentabilidade Patrimonial (*)	Valor da cota (R\$)
1º Sem/2021	279.695	287.773	2,89%	6.126,6058
2º Sem/2022	287.773	298.104	3,59%	6.346,5473
1º Sem/2022	298.104	307.476	3,14%	6.546,0812
2º Sem/2022	307.476	327.890	6,64%	6.980,6887

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

27. Partes relacionadas

O Fundo possui os seguintes saldos com a Vibra Energia:

Descrição	2022	2021
Contas a receber de aluguéis	435.380	482.054

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

Descrição	2022	2021
Honorários de outras pessoas jurídicas (nota 22)	(850)	(307)

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

Descrição	2022	2021
Taxa de Administração (nota 19)	(208)	(211)
Taxa de escrituração de quotas (nota 22)	(10)	(10)

28. Hierarquia de mensuração pelo valor justo

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 e 2021:

	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimentos não negociados em mercados	-	1.404	-
Propriedades de investimento	-	-	252.540
Total do ativo	-	1.404	252.540

	2021		
	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	-	71.508	-
Propriedades de investimento	-	-	249.487
Total do ativo	-	71.508	249.487

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.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

30. Outras informações

O Fundo mantém contratos com empresas de engenharia para o desenvolvimento, construção e instalação de edificações. A Administradora tomou ciência através de veículos da imprensa de que algumas dessas empresas estão sendo investigadas por autoridades, incluindo a Polícia Federal e o Ministério Público Federal, âmbito da operação “Lava Jato”.

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

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário – FII FCM

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31. Eventos subsequentes

Obrigação por securitização de arrendamentos

Houve no dia 15/02/2023 o pagamento das parcelas “B” CRI 73 e 100 do projeto Cruzeiro do Sul - Basul no valor total de R\$ 70.100.

Emissão de CCI a Resgatar

Houve no dia 15/02/2023 o pagamento das parcelas “B” do projeto Porto Nacional - Bapon CRI 99 e 100 no valor total de R\$ 62.842 e da parcela “C” CRI 73 do projeto Expansão Lubrax no valor total de R\$ 67.466.

* * *