

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 08.417.532/0001-30

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária
a ser realizada no dia 20 de março de 2026

Prezado Senhor Cotista,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81, (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), convocou em 05 de março de 2026 os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada às 16h do dia 20 de março de 2026, para examinar, discutir e votar acerca da seguinte matéria prevista no item 3 abaixo (“Convocação”):

A presente Convocação não representa manifestação de vontade, recomendação, análise ou juízo de mérito por parte da Administradora, a qual se limita a cumprir seu dever legal e regulamentar de convocar a Assembleia nos termos aplicáveis.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E CONTEXTO

Em 20 de outubro de 2009, o Fundo celebrou com a VIBRA ENERGIA S.A. (anteriormente denominada PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.), inscrita no CNPJ sob nº 34.274.233/0001-02 (doravante designada simplesmente “Vibra Energia”), na qualidade de locador e locatária, respectivamente, o Contrato de Locação – Lubrax, por meio do qual o Fundo locou à Vibra Energia determinados lotes das quadras 25, 26, 34, 35 e 36, tendo por objeto o desenvolvimento da Fábrica Lubrax (“Contrato de Locação – Lubrax”).

O Contrato de Locação – Lubrax foi aditado em 15 de agosto de 2011 (“Primeiro Aditivo”), por meio do qual Fundo e Vibra Energia formalizaram, em atendimento à deliberação aprovada pelos cotistas do Fundo na ocasião, o desenvolvimento de um novo empreendimento imobiliário compreendendo a construção de edificações sobre determinados lotes das quadras descritas no Anexo I do Contrato de Locação – Lubrax, e, para isso, alteraram determinadas disposições do Contrato de Locação – Lubrax, adaptando-o ao novo projeto.

Os termos iniciados em letra maiúscula e que não tenham sido definidos no presente instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Locação – Lubrax e em seu Primeiro Aditivo, conforme o caso.

Nos termos do referido Primeiro Aditivo, por ocasião do projeto de expansão da Fábrica Lubrax, o Valor Locatício foi alterado para contemplar a nova parcela (“Parcela C”) referente ao valor necessário para a construção, desenvolvimento e instalação de edificações, que compreendem todas e quaisquer benfeitoras e acessões físicas construídas sobre os lotes das quadras da Unidade Lubrax, as quais passam a integrar a Unidade Lubrax (“Edificações”), sendo as Edificações construídas sobre os lotes das quadras da Unidade Lubrax de acordo com as especificações e visando ao atendimento das necessidades de uso da Vibra Energia.

O cálculo da Parcela C do Valor Locatício levou em conta as seguintes características: (i) os custos estimados na ocasião para a construção das Edificações; (ii) o nível de especificidade da construção das Edificações, que visava atender às necessidades peculiares da Vibra Energia; (iii) o prazo de vigência do Contrato de Locação – Lubrax; (iv) que a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, representativa dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C (conforme definidos no Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado), serviu de lastro à Operação de Securitização e foi, conjuntamente com a outra CCI Expansão-Sul, suficientes para satisfazer as obrigações decorrentes dos CRI Expansão-Sul.

A estrutura da Parcela C do Valor Locatício e os prazos para pagamento pactuados foram essenciais para a celebração do Contrato de Locação – Lubrax e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram estabelecidos pelas Partes com o objetivo de (i) viabilizar a realização da Expansão Lubrax Parcela C e os investimentos realizados pelo Fundo; e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C.

Conforme acordado por ocasião do Primeiro Aditivo, o Fundo emitiu a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, representativa de parcela dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C que compreendem (i) a Parcela C do Valor Locatício; (ii) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas e penalidades (pro rata em relação à Parcela C do Valor Locatício) devidos pela Vibra Energia nos termos do Contrato de Locação – Lubrax conforme aditado, e (iii) os direitos estabelecidos na Cláusula 13 do Contrato de Locação – Lubrax, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (i) e (ii) do item 10.04(a) do Contrato de Locação – Lubrax, a fim de que esses direitos e créditos mencionados sejam utilizados como lastro da Operação de Securitização (os “Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C”).

O Fundo cedeu a CCI – Expansão Lubrax Parcela C à Securitizadora no âmbito da estruturação da 73ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora, de modo que os pagamentos da Parcela C do Valor Locatício e os valores referentes às multas, prêmios, penalidades e indenizações *pro rata* relativos à Parcela C

do Valor Locatício recebidos da Vibra Energia foram depositados diretamente na Conta Centralizadora.

O custo incorrido pelo Fundo para a obra da expansão da Parcela C foi de R\$695.094.239,18 (seiscentos e noventa e cinco milhões, noventa e quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e dezoito centavos), enquanto Parcela C do Valor Locatício paga pela Vibra Energia à Securitizadora foi de R\$527.684.927,73 (quinhentos e vinte e sete milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e sete reais e setenta e três centavos), o que não foi suficiente para cobrir o reembolso dos referidos custos. A diferença entre os valores da obra da expansão da Parcela C e os valores pagos pela Vibra Energia pela Parcela C do Valor Locatício está em R\$167.409.311,45 (cento e sessenta e sete milhões, quatrocentos e nove mil, trezentos e onze reais e quarenta e cinco centavos).

Adicionalmente, verifica-se que o Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado, não prevê valores superiores aos estabelecidos na Parcela C do Valor Locatício, sendo, portanto, necessária a celebração de aditivo contratual para contemplar os valores excedentes, como, por exemplo, mediante a criação de uma parcela adicional do Valor Locatício.

Nesse contexto, a Vibra Energia manifestou expressamente que não possui interesse em firmar novo aditivo ao Contrato de Locação – Lubrax para inclusão de valor adicional que não será efetivamente pago.

Diante disso, faz-se necessária a submissão à Assembleia Geral de Cotistas da deliberação sobre a renúncia, pelo Fundo, ao saldo remanescente do crédito, nos termos a serem oportunamente apresentados.

2. CONSIDERAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Diante da solicitação de convocação da Assembleia para deliberar sobre a matéria constante da Ordem do Dia, a Administradora esclarece que não realizou, nem realiza, qualquer análise, avaliação ou consultoria financeira, contábil ou tributária relacionada à matéria submetida à deliberação dos cotistas.

A Administradora atua exclusivamente na qualidade de prestadora de serviços fiduciários, limitando-se à convocação, condução formal da Assembleia e, se aplicável, à implementação das deliberações que venham a ser validamente aprovadas, sem assumir qualquer responsabilidade quanto ao mérito, conveniência, oportunidade ou impactos da deliberação.

3. ORDEM DO DIA

Examinar, discutir e votar a seguinte matéria:

- (i) Deliberar sobre a renúncia, pelo Fundo, na qualidade de credor, do crédito existente em face da VIBRA ENERGIA S.A. (anteriormente denominada PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.), inscrita no CNPJ sob nº 34.274.233/0001-02 (“Vibra”), no valor de R\$ 167.409.311,45 (cento e sessenta e sete milhões, quatrocentos e nove mil, trezentos e onze reais e quarenta e cinco centavos), decorrente da diferença entre os valores incorridos na obra da expansão da Parcela C e os valores pagos pela Vibra a título da Parcela C do Valor Locatício, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado.

A matéria submetida à deliberação constitui decisão soberana e exclusiva dos cotistas do Fundo, aos quais compete avaliar, deliberar e assumir integralmente os riscos, ônus e consequências decorrentes da aprovação da matéria.

Os cotistas reconhecem e declaram que:

- (a) a Administradora não presta, por meio da Convocação ou da condução da Assembleia, qualquer forma de aconselhamento, análise, avaliação ou garantia quanto aos efeitos, impactos ou consequências da deliberação, competindo aos cotistas, se assim entenderem necessário, buscar assessoria especializada independente para embasar sua decisão;
- (b) a Administradora do Fundo, bem como seus sócios, administradores, representantes legais e prepostos, não assumem, em qualquer hipótese, responsabilidade pelos efeitos, consequências ou resultados, diretos ou indiretos, decorrentes da deliberação que vier a ser aprovada nesta Assembleia ou de sua eventual implementação; e

fica expressamente consignado que eventuais questionamentos, contingências, demandas, perdas, danos, prejuízos, custos ou despesas de qualquer natureza, inclusive honorários advocatícios e sucumbenciais, de ordem civil, administrativa, regulatória, tributária ou financeira, que venham a ser imputados ao Fundo ou à Administradora, bem como aos seus sócios, administradores, representantes legais e prepostos, em decorrência da deliberação tomada pelos cotistas, serão de responsabilidade exclusiva dos cotistas do Fundo, que se obrigam a manter a Administradora e as demais pessoas acima mencionadas integralmente isentas e indenizadas, a qualquer tempo e a qualquer título.

4. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A Administradora esclarece que não fará nenhuma recomendação à matéria constante da ordem do dia da presente Assembleia.

A Administradora ressalta a importância para que os cotistas analisem toda a documentação pertinente, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato de Locação – Lubrax e seus aditivos, bem como os impactos contábeis, financeiros e patrimoniais para o Fundo, inclusive no que se refere à eventual baixa do crédito ou à extinção da obrigação, conforme a matéria colocada em deliberação em atendimento ao pedido de convocação apresentado por cotista titular de aproximadamente 99% das cotas emitidas pelo Fundo.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo/SP, 05 de março de 2026.

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

FCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA