

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.237/0001-21



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO
OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 58.561.237/0001-21

REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 02 de outubro de 2025, remotamente, realizada pela **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Surubim, 577, Conjunto 101, Cidade Monções, CEP: 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.994, de 26 de maio de 1992 (“Administrador”).

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Cotista detentor da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia nos termos da regulamentação aplicável, que assina a presente ata digitalmente. Presentes também os representantes da Administradora e da Gestora.

3. **MESA:** Presidente: Carolina Andrea Garisto Gregório. Secretário(a): Carlos Orlandelli Lopes.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação da reforma do regulamento do Fundo, nos termos do **Anexo II** à presente (“Regulamento”), incluindo a alteração das seguintes matérias:

4.1. **Criação de subclasses de cotas:** criação de 3 (três) subclasses de cotas (A, B e C), com mesmos direitos políticos e direitos econômicos distintos, disciplinados em Apêndices específicos ao Regulamento, sendo que as Cotas da subclasse A (“Cotas A”), as Cotas da subclasse B (“Cotas B”) e as Cotas da subclasse C (“Cotas C”) terão as seguintes características principais:

(1) Cotas A:

- (i) destinadas a Investidores Qualificados, com prazo de duração determinado, de 48 (quarenta e oito meses) a partir da data de primeira integralização de Cotas A, podendo ser prorrogado por até 6 (seis) meses a critério do Gestor, nos termos do item 12.7 do Anexo I da Classe, ou por prazo superior mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



- (ii) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas B e às Cotas C, observado o disposto no Regulamento, em especial a Cascata de Pagamento (conforme definido no Regulamento), exceto nas situações previstas no Apêndice C;
- (iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota A corresponderá a 1 (um) voto;
- (iv) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas A;
- (v) a Classe Única buscará atingir, para as Cotas A, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 9% (nove por cento) ao ano sobre o valor calculado pela metodologia do item (vi) abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (vi) o valor unitário das Cotas A deverá observar o menor valor verificado entre as duas métricas abaixo especificadas:

a) Metodologia de Renda (cap rate):

$$VRenda = \frac{\text{Aluguel do Imóvel Performado} \times 12}{0,11}$$

Onde:

- VRenda é o Valor do Ativo pela Renda;
- Aluguel do Imóvel Performado corresponde ao valor do aluguel mensal vigente multiplicado por 12 (doze);
- 11% (onze por cento) é a taxa de capitalização (*cap rate*).

b) Metodologia do Preço Máximo por Área:

$$VÁrea = \text{Área BOMA do Imóvel Performado} \times R\$14.500,00$$

Onde:

- VÁrea é o Valor do Ativo pela Área;
- Área BOMA corresponde à área bruta locável do conjunto, conforme certificado;
- R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) é o preço máximo de referência por metro quadrado de Área BOMA.

- (vii) previsão de pagamento de Rentabilidade Adicional, conforme previsto no Apêndice A

DS
CADRL

Rubrica
COL

Rubrica
CGG

Rubrica
CB

Initial
U

Rubrica
MD

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



ao Regulamento;

- (viii) As Cotas A arcarão com a remuneração variável do CONSULTOR, conforme previsto no Apêndice A ao Regulamento; e
- (ix) às Cotas A se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

(2) Cotas B:

- (i) destinadas a Investidores Qualificados, com prazo de duração indeterminado;
- (ii) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas C, observado o disposto no Regulamento, em especial a Cascata de Pagamento, e exceto nas situações previstas no Apêndice C;
- (iii) seu valor unitário será calculado conforme valor patrimonial da Cota para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento;
- (iv) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota B corresponderá a 1 (um) voto;
- (v) subordinam-se às Cotas A quanto ao recebimento de rendimentos e/ou amortização das Cotas da Classe Única, e em relação às Cotas C nas situações previstas no Apêndice C;
- (vi) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas B;
- (vii) a Classe Única buscará atingir, para as Cotas B, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 30% (trinta por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelo Cotista detentor de Cotas B, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observada a Cascata de Pagamento;
- (viii) as Cotas B arcarão exclusivamente com a remuneração fixa mensal do CONSULTOR, cuja soma corresponde a 0,4% a.a do patrimônio líquido da Subclasse A e da Subclasse B; e
- (ix) às Cotas B se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

DS
CADRL

Rubrica
CAL

Rubrica
CGG

Rubrica
CB

Initial
U

Rubrica
MD

(3) Cotas C:

- (i) destinadas a Investidores Profissionais, com prazo de duração indeterminado, observadas as hipóteses de conversão automática em Cotas A ou em Cotas B, conforme previsto no Apêndice C ao Regulamento;
- (ii) subordinam-se às Cotas A e Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, exceto conforme disposto no item abaixo;
- (iii) em caso de liquidação do Fundo ou da Classe, as Cotas C terão prioridade sobre as Cotas A e Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, referentes aos proventos decorrentes da alienação ou indenização dos

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



imóveis que não os Imóveis Performados da carteira da Classe até o retorno ao Cotista da Classe C de seu capital integralizado na Classe acrescido de uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelo Cotista detentor de Cotas C, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- (iv) caso um imóvel da carteira se torne um Imóvel Performado durante o Prazo de Duração, a Cota C será automaticamente convertida em Cotas A ou Cotas B, a critério do GESTOR em conjunto com o CONSULTOR, nos termos previstos no item C do Apêndice C;
- (v) seu valor unitário será calculado conforme valor patrimonial da Cota para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento;
- (vi) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota C corresponderá a 1 (um) voto;
- (vii) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas C; e
- (viii) às Cotas C se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

DS

CADRL

4.2. Distribuição das cotas atuais pelas Subclasses: As Cotas hoje existentes, 91.369 (noventa e uma mil, trezentas e sessenta e nove) cotas integralizadas e 8.607 (oito mil, seiscentas e sete)cotas não integralizadas, ficam assim distribuídas entre as Subclasses:

Rubrica

CA

- (i) Cotas Subclasse A – 37.918 (trinta e sete mil, novecentas e dezoito) cotas integralizadas;
- (ii) Cotas Subclasse B – 37.918 (trinta e sete mil, novecentas e dezoito) cotas integralizadas;
- (iii) Cotas Subclasse C – 15.533 (quinze mil, quinhentas e trinta e três) cotas integralizadas e 8.607 (oito mil, seiscentas e sete) cotas não integralizadas.

Rubrica

CGG

4.3. Alteração da política econômica e distribuição: criação da cascata de pagamentos, com priorização de pagamentos entre Subclasses, observados os benchmarks de cada Subclasse, conforme a seguir:

Rubrica

CB

“8.4. A Classe Única, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira da Classe (“Cascata de Pagamentos”), exceto se de outra forma prevista no Apêndice C e desde que não seja uma hipótese prevista na Cláusula 12.4:

Initial

U

- (i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe e para composição do Fundo de Reservas;
- (ii) em caso de distribuição de rendimentos decorrente de aluguéis dos imóveis da carteira, o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver) será utilizado para pagamento de rendimentos às Cotas A em

Rubrica

MD

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



cada Data de Distribuição (conforme definida acima), até o montante do Benchmark Cotas A, somado até a data de cotização e calculado nos termos do Apêndice A;

(iii) em caso de distribuição de rendimentos decorrente da alienação de ativos da Classe Única, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a amortização de Cotas A referente à Rentabilidade Adicional Cotas A, conforme aplicável, exceto se de outra forma previsto no Apêndice C;

(iv) observado o disposto nos itens anteriores, em caso de distribuição de rendimentos decorrente de aluguéis dos imóveis da carteira, o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimentos às Cotas B em cada Data de Distribuição, até o montante do Benchmark Cotas B, somado até a data de cotização e calculado nos termos do Apêndice B;

(v) em caso de distribuição de rendimentos decorrente da alienação de ativos da Classe Única, o saldo remanescente (se houver), após os pagamentos previstos nos itens “i” e “iii” acima, será destinado para a amortização de Cotas B, (a) até o montante do Benchmark Cotas B, caso ainda existam Cotas C em circulação, ou (b) todo o saldo, caso não existam Cotas C em circulação, exceto se de outra forma previsto no Apêndice C;

(vi) o saldo remanescente (se houver) será destinado, mediante orientação do Gestor, para o pagamento de rendimentos às Cotas C.”

“12.4. Na hipótese de liquidação do FUNDO ou da Classe Única, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as despesas e encargos inerentes à Classe e ao FUNDO;

(ii) (a) as Cotas A terão prioridade de resgate sobre as Cotas B, ou (b) caso ainda existam Cotas C em circulação, (x) as Cotas C terão prioridade de resgate sobre as Cotas A e as Cotas B no que se refere aos proventos decorrentes da alienação ou indenização de imóveis que não sejam os Imóveis Performados da Carteira, e (y) as Cotas A terão prioridade de resgate sobre as Cotas B e as Cotas C em relação aos proventos dos demais ativos da Carteira, observado que todas as Cotas deverão ser resgatadas proporcionalmente à sua participação na Classe;

(iii) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 (caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado secundário) em caso do vencimento ou de resgate.”

4.4. Alteração do direito de preferência: direito de preferência passa a ser por Subclasse; possibilidade de cessão do direito e de abertura (ou não) de sobras/montante adicional a critério do Gestor, com prazos mínimos observando B3, caso aplicável, conforme a seguir:

“5.2.5. Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas da sua respectiva Subclasse, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data

DS

CAORL

Rubrica

CA

Rubrica

GG

Rubrica

CB

Initial

U

Rubrica

MD

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá a deliberação pela Assembleia de Cotistas ou ao GESTOR, em conjunto com o ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

5.2.6. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados pelo escriturador ou B3, conforme o caso, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

5.2.7. Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela Assembleia de Cotistas ou pelo GESTOR, em conjunto com o ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior a 2 (dois) Dias Úteis.

5.2.8. No caso de novas emissões de cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

5.2.9. A critério do GESTOR, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.”

4.5. Inclusão das seguintes matérias sujeitas à assembleia de cotistas:

- A alienação de imóveis da carteira da classe de forma diversa do previsto no item 2.5.2 do Anexo I do Regulamento; e
- A destituição ou substituição do CONSULTOR.

4.6. Alteração de quórum de assembleia de cotistas: alteração do quórum de deliberação da assembleia de cotistas, cujas deliberações deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples de cada Subclasse, conforme a seguir:

“Art. 24. Todas as decisões em Assembleia de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples de cada Subclasse, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas de cada Subclasse (“Majoria Simples”). Por

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 58.561.237/0001-21



Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no §2º abaixo.

§2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do art. 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas de cada Subclasse que representem no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas.

§3º. A matéria prevista no inciso XII do art. 18 acima dependerá de aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes na referida Assembleia de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas C subscritas.”

4.7. Criação da taxa de consultoria: o CONSULTOR fará jus a uma remuneração fixa, a ser arcada pelas Cotas B, conforme descrita no Apêndice B, e uma remuneração variável, a ser arcada pelas Cotas A, conforme descrita no Apêndice A.

4.8. Atualização dos Fatores de risco e referências regulatórias: atualização e consolidação dos fatores de risco, em linha com a Resolução CVM 175 e Informe Anual (Suplemento K), incluindo riscos de mercado, regulatórios, tributários, operacionais e de formalização de garantias.

4.9. Regulamento consolidado: aprovar a versão alterada e consolidada do Regulamento, nos termos do Anexo I à presente (“Novo Regulamento”).

4.10. Aprovar a prática, pelo Administrador e Gestor, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens 4.1 a 4.8 acima, incluindo a promoção dos arquivamentos, registros e comunicações junto à CVM, B3 e demais órgãos competentes, adequação documentos internos e divulgação aos cotistas, bem como a prática de todos os atos correlatos.

5. DELIBERAÇÕES:

5.1. Após debate, os cotistas, cientes das alterações acima, deliberaram aprovar, por unanimidade, todas as matérias da Ordem do Dia, passando o Novo Regulamento do Fundo a vigorar nos termos do Anexo I a partir da presente data.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata em forma de sumário, conforme facultado pela regulamentação, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.237/0001-21



membros da Mesa e por todos os presentes. A assinatura do presente instrumento poderá ser efetuada de maneira eletrônica, de acordo com o disposto na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, o qual será plenamente válido, como se físico estivesse, ainda que sem certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

São Paulo, 02 de outubro de 2025.

Assinado por:

A79136616D21481...
Carolina Andréa Garisto Gregório
Presidente

Assinado por:

6230BDB12381488...
Carlos Orlandelli Lopes
Secretário

Assinado por:

A79136616D21481...

Assinado por:

6230BDB12381488...

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

Assinado por:

B474FEE98AAA4F2...

Signed by:

0C8E48E5D710456...

STRATA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA
GESTORA

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.237/0001-21



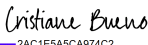
ANEXO I

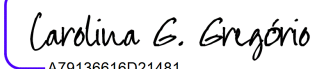
LISTA DE PRESENÇA DE COTISTAS

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ SOB O Nº 58.561.237/0001-21

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA
EM 02 DE OUTUBRO DE 2025

COTISTA	CNPJ	ASSINATURA
OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA por sua administradora BR-CAPITAL D.T.V.M. S/A.	62.873.692/0001-30	Assinado por:  2AC1E5A5CA974C2... DocuSigned by:  789F83353DC94FF...

Assinado por:

A79136616D21481
Carolina Andréa Garisto Gregório
Presidente

Assinado por:

6230BDB12381488
Carlos Orlandelli Lopes
Secretário

OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 58.561.237/0001-21



ANEXO II
REGULAMENTO DO OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

DS

CADRL

Rubrica

CAI

Rubrica

CGG

Rubrica

CB

Initial

U

Rubrica

MD