

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



FATO RELEVANTE

5ª EMISSÃO DE COTAS

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 577, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 1994, de maio de 1992, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“**Administrador**”), e na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) do **OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.561.237/0001-21 (“**Fundo**”), nos termos do Artigo 22 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio do “Ata de Reunião entre Gestor e Administrador do OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, formalizada em 18 de setembro de 2026 (“**Ato do Administrador**”), a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Emissão**”), as quais, respeitado o Direito de Preferência (conforme termo abaixo definido), serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e destinada a Investidores em profissionais (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“**Coordenador Líder**”), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos dos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160. As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), observado o disposto no Regulamento.

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



Público-alvo

Nos termos do Ato do Administrador e do Regulamento do Fundo, a Oferta é destinada a Investidores em profissionais, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, é de R\$ 3.756.200,00 (três milhões setecentos e cinquenta e seis mil e duzentos reais) (“**Montante Total da Oferta**”), correspondente a 37.562 (trinta e sete mil quinhentas e sessenta e duas ~~mil~~) de Novas Cotas da Sub Classe “C”, já considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão

R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**”), que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas referente ao **Montante Total da Oferta** e subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 1,00 (um real) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”). O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito dessa 5ª Emissão e será integralmente pago com recursos oriundos da primeira Chamada de Capital a ser realizada pelo Fundo.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas da Sub Classe “C” da 5ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com base no Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pelo Coordenador Líder, mediante solicitação dos Gestores, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Direito de Preferência

Conforme disposto no Regulamento do Fundo, é assegurado aos Cotistas da Sub Classe “C” do **Fundo**, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de corte, (“Data Base”),

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



o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), junto à B3 e junto ao Administrador (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,6015887760659, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de corte.

Formatado: Português (Brasil)

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, junto à B3 e junto ao Administrador, por meio dos e-mails escrituracao@brcapital.com.br e ri@brcapital.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Administrador.

Código de campo alterado

Código de campo alterado

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, junto à B3 e junto ao Administrador, por meio dos e-mails escrituracao@brcapital.com.br e ri@brcapital.com.br observados os prazos e os procedimentos operacionais do Administrador.

Código de campo alterado

Código de campo alterado

Em observância à faculdade prevista no Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Administrador, conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Administrador, durante o Período de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

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



A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (abaixo definido), observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas, por determinados investidores, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor em Geral que subscrever Novas Cotas, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista ou pelo Investidor em Geral, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor em Geral a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor em Geral ou Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do investidor que realizar a transferência em questão.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos investimentos temporários, “Investimentos Temporários”, bem como eventualmente a determinados rendimentos oriundos da carteira do Fundo, calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último

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



dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Período de Colocação e Oferta

Encerrado o período para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores em Geral que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, durante o período de colocação das Novas Cotas, no âmbito da Oferta (“Período de Colocação”), observado o disposto no Regulamento, na Resolução CVM nº 160 e na Resolução CVM nº 175.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM mediante a publicação do respectivo anúncio de início (“Anúncio de Início”). Nos termos do art. 48 da Resolução CVM nº 160, a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início. O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da distribuição (“Anúncio de Encerramento”), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do Prazo de Colocação; ou (ii) distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta.

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)
1	Divulgação deste Fato Relevante e Registro Automático da Oferta junto à CVM	21/22/09/2026
2	Divulgação do Anúncio de Início	21/22/09/2026
3	Data de Corte do Direito de Preferência	28/09/2026
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/10/2026
5	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	16/10/2026
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19/10/2026

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



7	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3	19/10/2026
8	Comunicado do Encerramento do Direito de Preferência	26/10/2026
9	Início do Período de Distribuição	30/10/2026
10	Data Máxima para Liquidação da Oferta	29/04/2027
11	Data Máxima para o Encerramento do Período de Distribuição	30/04/2027
12	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2027

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR E LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS RESOLUÇÃO CVM Nº 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

São Paulo, ~~24~~-22 de setembro de 2026.