

PROPOSTA, JUSTIFICATIVA E CISÃO PARCIAL DO**OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

inscrito no CNPJ sob o nº 58.561.054/0001-06

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a Administradora, conforme (definido abaixo):

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (“ADMINISTRADORA”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 577, conjunto 101, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu estatuto social consolidado pela AGE realizada em 25 de abril de 2022 registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 344.906/22-0, representado, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, de seu Estatuto Social, por seus Diretores, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.561.054/0001-06, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e nos termos da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (**“Fundo”**), pelo presente protocolo convencionam as bases da CISÃO PARCIAL do **Fundo**, e ora denominado “Fundo Cindido”, com versão de parte de seu ativo para a constituição de um novo fundo de investimento.

1. CISÃO**1.1. Introdução e Objeto**

O presente Protocolo e Justificação tem por objeto detalhar e justificar a proposta de **cisão parcial** do Fundo de Investimento Imobiliário **OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (**“Fundo Cindido”**), com a consequente constituição de um novo Fundo de Investimento (**“Fundo Resultante”**), que receberá a parcela do patrimônio cindido.

Esta operação é submetida à deliberação dos cotistas na Assembleia Geral, em conformidade com as disposições da Resolução CVM nº 175 e do Regulamento do Fundo.

Rubrica



Rubrica



1.2. Patrimônio Cindido

Em virtude da Cisão, serão cindidos do **Fundo Cindido** os ativos e passivos relacionados no ANEXO I do presente instrumento.

1.3. Fundo Resultante

O patrimônio cindido será vertido para a constituição de um novo Fundo de Investimento, denominado **OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, (**“Oxigênio FIM ou Fundo Resultante”**), cujo objetivo será a busca por rentabilidade a longo prazo por meio de uma gestão ativa e diversificada de sua carteira. A alocação de seus recursos será preponderantemente em cotas de fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), buscando a valorização dos ativos e a distribuição de rendimentos. Adicionalmente, a classe poderá investir seus recursos em uma carteira de ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais (**“Ativos Financeiros”**), conforme definidos no inciso I do artigo 2º do Anexo Normativo I da RCMV 175, que envolvam múltiplos fatores de risco, incluindo, mas não se limitando a, renda variável, taxas de juros pós-fixadas, taxas de juros pré-fixadas, índices de preço, índices de ações, variação cambial, derivativos (incluindo total return swaps) e/ou crédito, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial ou em fatores diferentes da variação das taxas de juros domésticas e índices de inflação. A Classe, em razão da composição da sua carteira, está enquadrada, nos termos da legislação vigente, como **“FUNDO de investimento multimercado crédito privado”**.

1.4. Data da Consumação da Incorporação

A Cisão, com versão de parte dos bens, direitos e obrigações do **Fundo Cindido** para a constituição do Fundo Resultante tornar-se-á efetiva na abertura dos mercados de 23 de setembro de 2025 (**“Data da Consumação da Cisão”**).

2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA CISÃO

2.1. Razões para a Cisão Parcial

A implementação da Cisão Parcial tem por objetivo consolidar as operações dos Fundos para melhorar a gestão e aproveitar sinergias, e justifica-se por benefícios de natureza patrimonial, legal e financeira, dentre os quais se incluem:

Rubrica
CA

Rubrica
GG

- (i) **Otimização da Gestão:** Separar ativos com características distintas em fundos específicos, permitindo uma gestão mais focada e estratégica para cada segmento;
- (ii) **Destravamento de Valor (*Unlock de Value*):** Permitir que o mercado precifique de forma mais clara e justa cada tipo de ativo, que pode estar sendo subavaliado dentro de um portfólio misto;
- (iii) **Atendimento à Estratégia de Investimento:** Reorganizar a estrutura do Fundo para melhor adequar os ativos às expectativas de diferentes perfis de investidores; e
- (iv) **Liquidez dos Ativos:** Facilitar a negociação de cotas representativas de um portfólio mais homogêneo e compreensível para os investidores.

3. REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

3.1. Aprovação da Assembleia Geral

A celebração deste Protocolo foi aprovada pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Cindido realizada em 22 de setembro de 2025 (“**AGC Fundo Cindido**”).

3.2. Quórum de Aprovação

Conforme disposto na Resolução CVM 175 e no regulamento do **Fundo Cindido**, a Cisão objeto deste Protocolo foi aprovada em sede de Assembleia, pela totalidade dos votos representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo **Fundo**, considerando que o Fundo possui até 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 16, do Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário da Resolução CVM 175.

4. RELAÇÃO DE CISÃO

4.1. Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do **Fundo Cindido** foi avaliado e apurado com base nos valores contábeis atribuídos aos ativos imobiliários integrantes da carteira e do patrimônio do Fundo em 19 de setembro de 2025 (“**Data Base**”).

Rubrica


Rubrica


4.2. Relação de Valores Patrimoniais

Conforme Balancete Contábil elaborado em 19 de setembro de 2025, a situação patrimonial dos fundos, antes e após a cisão será a seguinte:

Patrimônio	Fundo Cindido (antes da cisão)	Patrimônio Cindido (Vertido)	Fundo Cindido (após a cisão)	Fundo Resultante
Valor do Patrimônio	R\$ 21.311.022,88	R\$ 15.009.572,77	R\$ 6.301.450,11	R\$ 15.009.572,77
Valor da Cota	R\$ 1.068,30945934	-----	R\$ 315,88811095	R\$ 752,42134838

5. EFEITOS DA CISÃO PARCIAL PARA OS COTISTAS

A cisão não implicará em prejuízo aos cotistas, que manterão seu patrimônio total, agora distribuído em dois fundos distintos.

- O **Fundo Cindido** terá sua política de investimento e seu portfólio mantidos e com maior eficiência.
- O **Fundo Resultante** oferecerá uma nova opção de investimento, focada em um segmento mais amplo, atuando em total sinergia com o Fundo Cindido.

6. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA CISÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

Conforme disposto na Resolução CVM nº 175 e no regulamento do **Fundo Cindido**, a aprovação da Cisão objeto deste Protocolo depende da aprovação na assembleia geral de cotistas do Fundo especialmente instauradas para esse fim, sujeitas ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas do respectivo Fundo.

6.1. Administradora e Arquivamento de Documentos

Aprovada a Cisão Parcial e demais propostas constantes deste Protocolo e da respectiva assembleia geral de cotistas do Fundo, compete à Administradora do Fundo promover o arquivamento de todos os atos à Cisão Parcial atinentes, além de todas as demais providências necessárias.

Rubrica


Rubrica


6.2. Alteração do Regulamento

Tendo em vista que não houve alteração na Políticas de Investimento, o regulamento do **Fundo Cindido** não será objeto de qualquer alteração.

6.2.1. Adesão ao Regulamento do Fundo Incorporador

Os cotistas do **Fundo Cindido** aderirão, ao receberem as novas cotas do **Fundo Resultante**, às disposições ora previstas do regulamento do **Fundo Resultante**, sendo observado que haverá necessidade de assinatura, pelos cotistas do **Fundo Cindido**, de novo termo de adesão aos documentos do **Fundo Resultante**.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Tributos

O **Fundo Cindido** e o **Fundo Resultante**, assim como os seus respectivos cotistas deverão recolher e pagar pontualmente todos os tributos eventualmente incidentes em razão da cisão parcial e para os quais sejam definidos como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

7.2. Acordo Integral

Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças da Administradora, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado pela Administradora do Fundo.

7.3. Nulidade de Disposições

A eventual declaração por qualquer tribunal de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que deverão ser integralmente cumpridas, obrigando-se os Fundos a envidar seus melhores esforços de modo a ajustar validamente tal disposição para tentar obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

Rubrica
CA

Rubrica
GG

7.4. Lei Aplicável

Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.5. Foro

O Fundo elege o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente instrumento particular, excluindo-se todas as demais, por mais privilegiadas que sejam.

E, a Administradora, em nome do Fundo, assina o presente Protocolo em 02 vias de igual teor e forma.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

Assinado por:

Carolina G. Gregório

A79138616D21481

Assinado por:

CARLOS ORLANDO LOPES

6230BDB12381488...

OXIGENIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

INSTRUMENTO DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO

ANEXO I

Relação de Ativos e Passivos do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, a serem cindidos:

Classificação	Descrição da conta	Saldo Atual
1	Ativo	21.317.772,88d
1.1	Circulante	636.987,72d
1.1.01	Disponibilidades	565.100,12d
1.1.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	565.100,12d
1.1.01.01.002	Bancos conta movimento	285,24d
1.1.01.01.002.0001	Banco Itaú SA - ag 2419 conta: 97337-1	285,24d
1.1.01.01.003	Aplicação de liquidez imediata	564.814,88d
1.1.01.01.003.0001	Banco Itaú SA - Trust DI	564.814,88d
1.1.50	Impostos a compensar	9.790,85d
1.1.50.01	Impostos a compensar	9.790,85d
1.1.50.01.001	Impostos a compensar	9.790,85d
1.1.50.01.001.0001	Imposto de renda pago na fonte - a compensar	9.790,85d
1.1.55	Outros valores a receber	62.096,75d
1.1.55.01	Outros valores a receber	62.096,75d
1.1.55.01.001	Outros valores a receber	62.096,75d
1.1.55.01.001.0001	Oxigênio 5	62.096,75d
1.2	Não circulante	20.680.785,16d
1.2.50	Investimentos	20.680.785,16d
1.2.50.01	Participações societárias	14.542.375,90d
1.2.50.01.001	Quotas de fundos de investimentos	14.542.375,90d
1.2.50.01.001.0001	Oxigênio 2 FII	8.192.613,68d
1.2.50.01.001.0002	Oxigênio 3 FII	2.741.267,06d
1.2.50.01.001.0004	Oxigênio 4 FII	3.608.495,16d
1.2.50.10	Propriedade para investimentos	6.138.409,26d
1.2.50.10.001	Imoveis concluidos	6.138.409,26d
1.2.50.10.001.0001	Imoveis concluidos	6.138.409,26d
2	Passivo	21.317.772,88c
2.1	Circulante	6.750,00c
2.1.01	Fornecedores	6.750,00c
2.1.01.01	Fornecedores de serviços e taxas	6.750,00c
2.1.01.01.030	Honorários de serviços de terceiros	6.750,00c
2.1.01.01.030.0002	Honorários auditoria	6.750,00c
2.5	Patrimônio líquido	21.311.022,88c
2.5.01	Cotas integralizadas	12.261.740,91c
2.5.01.01	Cotas subscritas	12.261.740,91c
2.5.01.01.001	Cotas subscritas	12.261.740,91c
2.5.01.01.001.0005	Cotas subscritas - Seniores	9.954.979,77c
2.5.01.01.001.0006	Cotas subscritas - Subordinadas	2.306.761,14c
2.5.10	Lucro (prejuízo) acumulado	9.049.281,97c
2.5.10.01	Lucro (prejuízo) acumulado - exercicios anteriores	8.463.148,78c
2.5.10.01.001	Lucro (prejuízo) acumulado - exercicios	8.463.148,78c
2.5.10.01.001.0001	Lucro (prejuízo) acumulado - exercicios anteriores	8.463.148,78c
2.5.10.02	Lucro (prejuízo) do exercicio	586.133,19c
2.5.10.02.001	Lucro (prejuízo) do exercicio	586.133,19c
2.5.10.02.001.0001	Lucro (prejuízo) do exercicio	586.133,19c

Rubrica

CA

Rubrica

CGG