

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ÍNDICE

ANEXO I AO REGULAMENTO DO OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	- 2 -
CAPÍTULO I - DO OBJETO.....	- 2 -
CAPÍTULO II -DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	- 2 -
CAPÍTULO III - DO PATRIMÔNIO.....	- 6 -
CAPÍTULO IV - DAS COTAS.....	- 6 -
CAPÍTULO V - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE	- 7 -
CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	- 9 -
CAPÍTULO VII - DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	- 10 -
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	- 10 -
CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO.....	- 11 -
CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	- 12 -
CAPÍTULO XI - TRIBUTAÇÃO	- 12 -
CAPÍTULO XII - DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	- 13 -
CAPÍTULO XIII- DOS FATORES DE RISCO	- 15 -

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CLASSE DO OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O presente Anexo I ("Anexo") ao Regulamento do **OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** descreve a Classe do **Fundo** ("Classe"), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade limitada.

O público-alvo da Classe será composto exclusivamente por investidores profissionais, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da legislação aplicável, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, Fundos de investimento, que sejam investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

1.1 Os recursos do **Fundo** serão aplicados pelo **Gestor** e pelo **Administrador**, segundo a Política de Investimento de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo **Fundo** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **Fundo**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **Fundo** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

CAPÍTULO II -DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1 A Política de Investimento a ser adotada pelo **Gestor** e pelo **Administrador** consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do **Fundo** em ("Ativos Alvo"):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FI;

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

- IV.** cotas de outros FII; e
- V.** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

2.1.1 O **Fundo** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção ("Outros Ativos"). Adicionalmente, o **Gestor**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **Fundo**:

- I.** realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II.** decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **Fundo**; e
- III.** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **Fundo**, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

2.1.2 Para fins de verificação do percentual estabelecido no item 2.1 acima, deverão ser levados em considerações os eventuais compromissos de venda e compra, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição ou quaisquer outros instrumentos preliminares celebrados com o propósito de formalizar a potencial aquisição de Ativos Alvo pelo **Fundo**.

2.1.3 O percentual estabelecido no item 2.1 acima, deverá ser atingido em até 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira integralização de cotas do **Fundo**.

2.2.1 O **Fundo** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.2.2 Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **Fundo**.

2.2.3 A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo **Administrador**, pelo

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Gestor ou pelo **Consultor Imobiliário**, observados os requisitos constantes da regulamentação pertinente.

2.2.4 O Administrador pode, conforme instruções do **Gestor**, em nome do **Fundo**, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

2.3 O Fundo poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **Fundo** na consecução da Política de Investimento, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável. Poderá também adquirir imóveis gravados com ônus reais.

2.4 As classes que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo o **Administrador** e o **Gestor** observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

2.5 Os recursos do **Fundo** serão aplicados, sob a gestão do **Gestor**, de acordo com a Política de Investimento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos. A cada nova emissão, o **Administrador** e o **Gestor**, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do **Administrador**, do **Gestor** ou do distribuidor das Cotas.

2.6 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na Política de Investimento.

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

1.6.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

1.7 O **Fundo** poderá adquirir Ativos Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao **Gestor** e/ou ao **Administrador**, desde que aprovado previamente em Assembleia de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

1.7.1 O **Fundo** poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

1.8 O **Gestor** terá o prazo de 3 (três) anos para chamar capital dos cotistas do **Fundo** para cumprir sua Política de Investimento ("Período de Investimento"), seja na aquisição dos imóveis ou em seu *retrofit*. A partir desse período, não será mais permitido aquisição de novos imóveis e chamadas de capital, sendo certo, que após o Período de Investimento o **Gestor** deverá proceder com a estratégia e poderá aplicar recursos no *retrofit* dos imóveis. A partir do quinto ano, o **Gestor** deverá perseguir a venda dos imóveis de propriedade do **Fundo**.

1.9 O objeto do **Fundo** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

1.10 Caberá ao **Gestor** praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do **Administrador** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

1.10.1 É vedado ao **Fundo** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1.10.2 Caso os investimentos do **Fundo** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

1.11 Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que a Classe está sujeita e, portanto, os seus investimentos e aplicações. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO III - DO PATRIMÔNIO

3.1 Poderão constar do patrimônio da Classe, os Ativos Alvo, Outros Ativos e os Ativos Financeiros.

3.1.1 Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

4.1 As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe e do **Fundo**.

4.1.2 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **Fundo**.

4.1.3 Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas.

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

4.1.4 De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe, bem como a amortização das cotas.

4.1.5 Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **Administrador** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe neste mercado. O **Administrador** fica, nos termos deste Anexo e do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.6 O titular de cotas da Classe:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do **Administrador**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO V - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE

5.1. Com vistas à constituição do **Fundo**, será realizada a 1ª (primeira) emissão de cotas do **Fundo** ("Primeira Emissão"), para oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única.

5.1.1 A Primeira Emissão de cotas será realizada de forma privada, nos termos da Resolução CVM nº 160.

5.1.2 Não será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos arts. 73 a 75 da Resolução CVM nº 160.

5.2 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **Fundo**, o **Administrador** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas,

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais de reais) ("Capital Autorizado").

5.2.1 A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

5.2.2 O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo **Gestor**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do art. 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

5.2.3 Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 5.1 acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do **Gestor**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **Fundo** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **Fundo**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

5.2.4. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do **Gestor**, após verificado pelo **Administrador** a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá a deliberação pela assembleia 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

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

5.2.6 Na hipótese da totalidade das cotas subscritas não forem integralizadas, o administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

5.2.7 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.

5.2.8 Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela assembleia 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 à 2 (dois) Dias Úteis.

5.2.9 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.

5.2.10 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.

CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

6.1 As cotas de emissão do **Fundo** serão objeto de oferta pública de distribuição (observada a possibilidade de distribuição privada), sendo que, no âmbito da respectiva oferta, o **Administrador** e o **Gestor**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

6.1.1 A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo **Administrador**.

6.1.2 Será permitida a subscrição parcial das cotas do **Fundo** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do **Fundo**, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o **Administrador** deverá:

- a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com os documentos estabelecidos na respectiva oferta;
- e
- b) em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação do **Fundo**, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

6.2 As Cotas serão admitidas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente.

CAPÍTULO VII - DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

7.1 O **Fundo** não terá taxa de ingresso ou saída.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1 Semestralmente, o **Administrador** distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo **Fundo**, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.1.1 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do **Administrador**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **Fundo**. Eventual saldo de resultado, não distribuído como antecipação, será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis após

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **Gestor**.

8.1.2 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1 acima, o **Gestor** poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos integrantes da carteira do **Fundo**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.1.3 O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

8.1.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1.1 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 4º (quarto) dia útil do mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

8.2 Para fins de apuração de resultados, o **Fundo** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

CAPÍTULO IX - DA REMUNERAÇÃO

9.1 Pela prestação integrada dos serviços de administração, controladoria, contabilidade escrituração e custódia de Cotas, o **Fundo** pagará ao **Administrador** uma taxa de administração ("Taxa de Administração") única equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o Patrimônio Líquido do **Fundo** mensal.

9.1.1 Tal remuneração será calculada e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **Fundo**.

9.1.2 O **Administrador** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo **Fundo** aos prestadores de serviços contratados.

9.2 O **Fundo** pagará ao **Consultor Imobiliário** uma de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o excedente de rentabilidade do **Fundo** que ultrapassar o *benchmark* composto pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE") + 12% (doze por cento) ao ano, acumulado no mesmo período de apuração ("Remuneração Alvo").

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

9.2.1 A Taxa de Performance será calculada anualmente, com base no exercício fiscal do **Fundo**.

9.2.2 A Taxa de Performance será:

- (i) provisionada ao final do ano;
- (ii) auditada pelo auditor independente do Fundo; e
- (iii) a partir do momento que o(s) Cotista(s) tenha recebido o seu capital investido corrigido pela Remuneração Alvo, será paga pari-passu com qualquer distribuição.

9.3. Pela prestação dos serviços especializados previstos neste Regulamento para o **Fundo**, o **Consultor Imobiliário** fará jus a uma remuneração equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), incidente sobre o Patrimônio Líquido do **Fundo** ("Remuneração do Consultor Imobiliário") ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o Patrimônio Líquido do **Fundo** mensal.

9.4. A Remuneração do Consultor Imobiliário e a Taxa de Performance serão pagas com recursos do próprio **Fundo**, integrando o custo operacional e sendo deduzidas do resultado antes da distribuição de rendimentos aos Cotistas.

9.5. Não haverá Taxa de Gestão ou Taxa de Performance ao **Gestor**.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

10.1 Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe e da amortização das cotas da Classe deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

10.1.1. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o seu patrimônio será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

CAPÍTULO XI - TRIBUTAÇÃO

11.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **Fundo** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o **Administrador** envidará melhores esforços para que (a) o **Fundo** receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

11.1.1 Os rendimentos distribuídos pelo **Fundo** ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o **Fundo** possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **Fundo** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**; e (c) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **Fundo**, ou ainda, cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**; e (d) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

11.1.2 O **Fundo** terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item “(a)” do item 11.1 acima. Caso o **Fundo** deixe de enquadrar no disposto no item “(a)” do item 11.1 acima, poderá manter o tratamento tributário do item 11.1 acima desde que retome a quantidade mínima de Cotistas dentro de 30 (trinta) dias.

11.1.3 O **Administrador** e o **Gestor** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **Fundo** ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XII - DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

12.1 A Classe poderá amortizar parcialmente suas cotas, a critério do **Gestor**, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

12.1.1 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

12.1.2 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **Administrador**, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

12.2 A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do Regulamento.

12.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na Resolução CVM nº 175.

12.3 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

12.3.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número de cotas em circulação.

12.3.2 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, o **Administrador** deverá promover, às expensas da Classe, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

12.4 Nas hipóteses de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

12.4.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.5 Após a amortização total das cotas da Classe, o **Administrador** deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso,

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

e do termo de encerramento firmado pelo **Administrador**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

CAPÍTULO XIII- DOS FATORES DE RISCO

13.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:

(i) **Risco do processo de aquisição dos ativos imobiliários:** A aquisição dos Ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também;

(ii) **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados.

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(iii) **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos. Nestas condições, o **Administrador** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(iv) **Risco de mercado das cotas da classe:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

(v) **Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “ Hamas ” e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o **Fundo**.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão da Classe

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado.

Não será devido pelo **Fundo** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas da Classe e o **Administrador**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(vi) **Riscos relacionados à liquidez:** Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas. Os Fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

(vii) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

negativo na rentabilidade do Cotista.

(viii) **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ix) **Risco regulatório:** A legislação e regulamentação aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário ou aos Fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central, pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(a) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a Classe poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe; e

(b) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da Classe decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

exploração comercial dos Ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o **Fundo** poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe.

(x) **Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xi) **Risco operacional:** Os Ativos imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo **Fundo** serão administrados pelo **Administrador** e geridos pelo **Gestor**, portanto os resultados do **Fundo** dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

(xii) **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos imobiliários:** Os Ativos imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A Classe pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe pode ser adversamente afetada.

(xiii) **Riscos institucionais:** O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **Fundo**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos da Oferta podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

(xiv) **Risco da marcação a mercado:** Os Ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do **Fundo** é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas no mercado secundário.

(xv) **Risco de mercado dos ativos da classe:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, o **Administrador** e/ou o **Gestor** poderá(ão) ser obrigada(s) a alienar os Ativos ou liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

(xvi) **Riscos tributários:** As regras tributárias aplicáveis aos Fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrador quanto ao não enquadramento do **Fundo** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **Fundo**. Nessas hipóteses, o **Fundo** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, (ii) o Cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e/ou (iii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo **Fundo** estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas.

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimento da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

(xvii) **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

O tratamento tributário do **Fundo** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o **Administrador** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao **Fundo**, aos Cotistas e aos investimentos do **Fundo**, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(xviii) **Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

(xix) **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:** O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos que componham a carteira da Classe.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos Ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

(xx) **Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários:** Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos imobiliários e Ativos Financeiros que se enquadrem à Política de Investimento da Classe, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos imobiliários conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

(xxi) **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos Fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxii) **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as cotas da Classe.

(xxiii) **Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro,

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

(xxiv) **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:** A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxv) **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** A Classe poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aa Classe e/ou seus Cotistas.

(xxvi) **Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e,

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxvii) **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção:** A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

(xxviii) **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação:** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe:

(a) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, o que poderá fazer com que a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias aa Classe; quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("**Lei do Inquilinato**"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(b) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos imobiliários aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(c) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

(xxix) **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos imobiliário existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela classe:** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais Ativos imobiliários podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos Ativos imobiliários.

(xxx) **Riscos inerentes à respectiva classe de cotas:** O investimento em cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de FII's, incluindo, mas não

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e, eventualmente, nos Documentos da Oferta.

(xxxi) **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo:** O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

(xxxii) **Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

(xxxiii) **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de Fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações,

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

incluindo em relação aos Ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das cotas da Classe e de seus rendimentos.

(xxxiv) **Risco de restrição na negociação dos ativos:** Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetados.

(xxxv) **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento e risco de não realização dos investimentos:** A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou Ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas.

(xxxvi) **Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos imobiliários e aos Ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos imobiliários e aos Ativos financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das cotas.

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(xxxvii) **Riscos ambientais:** Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do **Fundo** e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, a Classe e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxxviii) **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo poder público:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxxix) **Risco de a classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, o **Administrador** deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o **Gestor**, bem como convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

negativo não seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro Fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o Cotista da Classe será afetado negativamente.

(xi) **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xli) **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos Financeiros e/ou determinados Ativos imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo **Gestor** de Ativos Financeiros e Ativos imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o **Gestor** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo **Administrador** e/ou pelo **Gestor**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(xlili) **Risco de sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(xliiii) **Risco de regularidade dos imóveis:** A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao **Fundo** e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o **Fundo**, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do **Fundo** de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das cotas.

(xlv) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da classe, o que poderá dificultar a capacidade da classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos:** A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativos alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(xlv) **Risco de não contratação de seguro:** Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das cotas.

(xlvi) **Isenção de Responsabilidade por Sinistro em Imóveis Não Locados.** O **Fundo** reconhece e os Cotistas declaram-se cientes que, enquanto um ativo imobiliário estiver sido adquirido, porém não locado ou em fase de desenvolvimento/reforma e, portanto, não gerando renda para o **Fundo**, o **Administrador E Gestor** poderão, discricionariamente e no melhor interesse do **Fundo**, optar por não contratar ou manter cobertura de seguros (incluindo, mas não se limitando a seguro contra incêndio, danos físicos ou responsabilidade civil) para este imóvel específico. Consequentemente, o **Administrador E Gestor** ficam isentos de qualquer responsabilidade por perdas ou danos materiais resultantes de sinistros ocorridos neste ativo imobiliário não segurado ou pela parcela do prejuízo que eventualmente não seja coberta por apólices de seguro, salvo se comprovado dolo ou culpa grave na gestão deste risco. Tais perdas correrão integralmente por conta do **Fundo**, afetando diretamente o valor patrimonial das Cotas.

(xlvi) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da classe:** Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

(xlvi) **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros Fundos de investimento:** O **Gestor**, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros Fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos

**REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do **Fundo** e de tais Fundos de investimento, é possível que o **Gestor** acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros Fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos.

(xlix) **Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição:** A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o **Fundo**, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do **Gestor** e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de Ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição do **Gestor** poderá afetar a capacidade do **Fundo** de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

(l) **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor:** Durante a vigência da Classe, o **Administrador** e/ou o **Gestor** poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

(li) **Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o **Fundo** e o **Administrador**, entre o **Fundo** e o **Gestor**, entre o **Fundo** e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe e entre o **Fundo** e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **Fundo** e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **Fundo** e o **Administrador**, entre o **Fundo** e os prestadores de serviço ou entre o **Fundo** e o **Gestor** que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **Fundo**, de imóvel de propriedade do **Administrador**, **Gestor**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o **Administrador**, **Gestor**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Classe, de imóvel de propriedade de devedores do **Administrador**, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo **Fundo**, de pessoas ligadas ao **Administrador** ou ao **Gestor**, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do **Fundo**; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do **Administrador**, do **Gestor** ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

(lii) **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o **Fundo** é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do **Fundo**, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no **Fundo**, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

(liii) **Risco decorrente de alterações do regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança do **Fundo** acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(liv) **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os Ativos financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(lv) **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do **Administrador**, do **Gestor** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **Administrador** e/ou do **Gestor**, de qualquer

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **Administrador** para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

(lvi) **Riscos de despesas extraordinárias:** A Classe, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(lvii) **Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos imobiliários. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(lviii) **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados:** Nos termos da Política de Investimento (conforme adiante definido), a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição

REGULAMENTO DO
OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel aa Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do Ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(lix) **Riscos de formalização das garantias atreladas aos ativos:** As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

13.2 A descrição dos fatores de risco prevista no item 13.1 acima não pretende ser completa e exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais Cotistas quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no **Fundo**

13.3 Não obstante o emprego, pelo **Administrador** e pelo **Gestor**, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de Fundos de investimento e da estrita observância da Política de Investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao Cotista.

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

Administrador