

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento Particular de Constituição"), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 00.066.670/0001-00 ("Administradora"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994 e a **TÍVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, parte, CEP 45381-322, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **TÍVIO OPPORTUNITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, tendo por objetivo a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos primordialmente em Ativos Alvo (conforme definido no Anexo A), sendo que a parcela não investida em Ativos Alvo, poderá ser investida em Outros Ativos (conforme definido no Anexo A) ou Ativos Financeiros (conforme definido no Anexo A), conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que a Classe será destinada a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável, observado que o público-alvo de cada subclasse é definido nos Apêndices respectivos;
- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, de **LUIS CLAUDIO DE FREITAS COELHO PEREIRA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.133.723-4 (SSP /SP), inscrito no CPF sob o nº 147.503.068-19, com endereço comercial na cidade do de Osasco, Estado de São Paulo, no Prédio Prata, 4º andar, s/n, Vila

Yara, CEP 06029-900, como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo A** deste Instrumento Particular de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis ao Fundo;

VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo;

VII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas ("Emissão"), todas nominativas, escriturais, do Fundo, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, observado que tal quantidade inicial corresponde a (i) 3.000.000 (três milhões) de Cotas A, e (ii) 1.000.000 (um milhão) de Cotas B (em conjunto, "Cotas"), totalizando R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que (i) R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta das Cotas A ("Montante Inicial da Oferta A"), e (ii) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) é o montante inicial da Oferta das Cotas B ("Montante Inicial da Oferta B" e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o "Montante Inicial da Oferta"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com as características abaixo:

(a) Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão") e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento da Oferta");

(b) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), correspondente a 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), devendo ser observando-se ainda a proporção mínima de

25% (vinte e cinco por cento) de Cotas B integralizadas em relação ao total de cotas integralizadas no âmbito da 1ª (primeira) emissão;

(c) Público-alvo da Oferta: A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais” ou “Investidores A” ou “Investidores B”, respectivamente, sendo os Investidores A e os Investidores B, quando referidos em conjunto, os “Investidores”);

(d) Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada **(a)** Investidor A no contexto da Oferta das Cotas A será de 10 (dez) Cotas A, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor A”); e **(b)** Investidor B no contexto da Oferta das Cotas B será de 10 (dez) Cotas B, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor B” e, quando referido em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor A, o “Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** ao final do período de coleta de intenções de investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor ou **(iii)** caso a proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta não seja observada e a quantidade de Cotas A excedam o limite estabelecido;

(e) Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”); e

(f) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

VIII. aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo:

(a) Auditor Independente, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Custodiante e Escriturador: BANCO BRADESCO S.A., com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários na forma do Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(c) Distribuidor: BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Osasco, 28 de outubro de 2025.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO TIVIO
OPPORTUNITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Gestora