Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e a **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, Cj. 22, Edifício Alvino Slaveiro, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 15.318, de 20 de outubro de 2016, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(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"), denominado **BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRIO PRIME OFFICE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe Única"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 6 (seis) anos prorrogáveis por até 2 (dois) anos, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo IV deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(ii) determinar que a Classe Única será destinada para investidores qualificados;

(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 o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo IV** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no artigo 7° da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;

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

a) **Custodiante**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n° 13.244,

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

de 21 de agosto de 2013, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou Classe, 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;

b) **Escriturador**: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

(vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse B ("Cotas Subclasse B"), de cotas subclasse C ("Cotas Subclasse C.1") e de cotas subclasse C.2 ("Cotas Subclasse C.2", em conjunto com as Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C.1, "Cotas"), no volume de, inicialmente, 32.000 (trinta e duas mil) de Cotas Subclasse B, nos termos do Anexo I, 15.000 (quinze mil) de Cotas Subclasse C.1, nos termos do Anexo II e 19.000 (dezenove mil) de Cotas Subclasse C.2, nos termos do Anexo III, totalizando 66.000 (sessenta e seis mil) Cotas da Classe Única, com valor de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) das Cotas Subclasse B ("Oferta Subclasse B"), R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) das Cotas Subclasse C.1 ("Oferta Subclasse C.1") e R$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) das Cotas Subclasse C.2 ("Oferta Subclasse C.2", em conjunto com Oferta Subclasse B e Oferta Subclasse C.1, "Ofertas"), em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"). As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos artigo 26, inciso VI, item "a", da Resolução CVM 160, conforme os principais termos e condições a seguir:

a) **Rito:** as Ofertas seguirão o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160;

b) **Público-alvo:** As Ofertas serão destinadas a investidores profissionais ("Investidores")

c) **Montante Inicial da Primeira Emissão:** serão emitidas, inicialmente, R$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), equivalente a 66.000 (sessenta e seis mil) Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C.1 e Cotas Subclasse C.2, conforme aplicável, que sejam subscritas será abatida da quantidade total de Cotas a serem distribuídas, definindo a quantidade de Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C.1 e Cotas Subclasse C.2, conforme aplicável, a serem efetivamente emitidas e alocadas no âmbito das Ofertas ("Sistema de Vasos Comunicantes"), observado que o Montante Inicial poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

d) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota, equivale a R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento das Ofertas ("Preço de Emissão")

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

e que inclui o custo unitário de distribuição, no montante de R$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), considerando o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito das Ofertas, considerando a distribuição do Montante Inicial;

e) **Integralização das Cotas**: a integralização de cada uma das Cotas será realizada, à vista, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas;

f) **Negociação das Cotas**: as Cotas objeto das Ofertas serão depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. A colocação de Cotas objeto das Ofertas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de bolsa poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência do Fundo e da Administradora;

g) Coordenador Líder: a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Coordenador Líder"); e

h) **Outras Disposições:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e/ou das Ofertas serão descritos nos documentos das Ofertas. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e das Ofertas respeitados os parâmetros ora aprovados.

(vii) submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;

(viii) aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da Resolução CVM 175, 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° 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou nos documentos das Ofertas, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 04 de agosto de 2026

(assinaturas seguem na próxima página)

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

Assinado por:
Felipe Pereira Lima
D6BF014C9E8440A...

Nome: Felipe Pereira Lima

Cargo: Diretor

Assinado por:
CAROLINA BELLEZE VIANA RODRIGUES
1CB87632A8024F0...

Nome: CAROLINA BELLEZE VIANA RODRIGUES

Cargo: procuradora

BRIO INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora

Assinado por:
Juliana Marcondes de Oliveira
267A35E6686D4D9...

Nome: Juliana Marcondes de Oliveira

Cargo: Diretora

Assinado por:
Rodolfo de Souza Senra
9CE596BCF13F4E1...

Nome: Rodolfo de Souza Senra

Cargo: Diretor

Rubrica
HMDS

Hellen Moura de Souza

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

ANEXO I

As Cotas Subclasse B da 1ª (primeira) emissão do Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" e "Cotas", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

(a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse B ("Data da 1ª Integralização");

(b) quantidade inicial: 32.000 (trinta e duas mil) Cotas Subclasse B;

(c) valor unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);

(d) volume total: R$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais);

(e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;

(f) coordenador líder da oferta: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42;

(g) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 16.000 (dezesseis mil) Cotas Subclasse B, com o cancelamento do saldo de Cotas não colocado;

(h) lote adicional: não será outorgada pela Classe a opção de distribuição de lote adicional para atendimento a eventual demanda adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(i) público-alvo da oferta: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

(j) investimento mínimo por investidor: R$ 100.000,00 (cem mil reais), equivalente a 100 (cem) Cotas Subclasse B;

(k) período de distribuição: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início das Ofertas, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação das Ofertas");

(l) forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição das Cotas Subclasse B;

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

São Paulo, 04 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

ANEXO II

As Cotas Subclasse C.1 da 1ª (primeira) emissão do Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" e "Cotas", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

(a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse C.1 ("Data da 1ª Integralização");

(b) quantidade inicial: 15.000 (quinze mil) Cotas Subclasse C.1;

(c) valor unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);

(d) volume total: R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;

(f) coordenador líder da oferta: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42;

(g) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse C.1, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 7.500 (sete mil e quinhentas) Cotas Subclasse C.1, com o cancelamento do saldo de Cotas Subclasse C.1 não colocado;

(h) lote adicional: não será outorgada pela Classe a opção de distribuição de lote adicional para atendimento a eventual demanda adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(i) público-alvo da oferta: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

(j) investimento mínimo por investidor: R$ 100.000,00 (cem mil reais), equivalente a 100 (cem) Cotas Subclasse C.1;

(k) período de distribuição: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início das Ofertas, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação das Ofertas");

(l) forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição das Cotas Subclasse C.1;

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

São Paulo, 04 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

ANEXO III

As Cotas Subclasse C.2 da 1ª (primeira) emissão do Brio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" e "Cotas", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

(a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse C.2 ("Data da 1ª Integralização");

(b) quantidade inicial: 19.000 (dezenove mil) Cotas Subclasse C.2;

(c) valor unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);

(d) volume total: R$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais);

(e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;

(f) coordenador líder da oferta: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42;

(g) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse C.2, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 9.500 (nove mil e quinhentas) Cotas Subclasse C.2, com o cancelamento do saldo de Cotas Subclasse C.2 não colocado;

(h) lote adicional: não será outorgada pela Classe a opção de distribuição de lote adicional para atendimento a eventual demanda adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(i) público-alvo da oferta: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

(j) investimento mínimo por investidor: R$ 100.000,00 (cem mil reais), equivalente a 100 (cem) Cotas Subclasse C.2;

(k) período de distribuição: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início das Ofertas, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação das Ofertas");

(l) forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição das Cotas Subclasse C.2;

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

São Paulo, 04 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 4225A757-F583-8101-8106-2C446ADFA7C4