Docusign Envelope ID: 94571CB3-CC09-8837-805A-251C1FC26D0C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DIRETO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("**Instrumento de Constituição**" ou ""**IPC**"), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, segundo andar, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") e a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 202, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de gestora ("**Gestora**"), resolvem:

(i) constituir, nos termos da Resolução nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, emitida pelo Conselho Monetário Nacional, da parte geral e do Anexo Normativo II da Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), um fundo de investimento em direitos creditórios regido pelo seu regulamento, na forma do **Anexo I** ao presente IPC ("**Regulamento**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **DIRETO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** ("**Fundo**"), bem como sua classe única, constituída sob a forma de condomínio fechado, de responsabilidade limitada, denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO DIRETO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** ("**Classe**"), organizada sob a forma de condomínio fechado de responsabilidade limitada, subdividida em 3 (três) subclasses de cotas, sendo **(i)** as cotas de subclasse sênior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento (conforme abaixo definido) ("**Cotas Seniores**" e "**Subclasse Sênior**", respectivamente); **(ii)** as cotas de subclasse subordinada mezanino, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento ("**Cotas Subordinadas Mezanino**" e "**Subclasse Subordinada Mezanino**"); e **(iii)** as cotas de subclasse subordinada júnior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C do Regulamento ("**Cotas Subordinadas Júnior**" e "**Subclasse Subordinada Júnior**", respectivamente, sendo as Cotas Subordinadas Júnior quando em conjunto com as Cotas Seniores e com as Cotas Subordinadas Mezanino, as "**Cotas**" e, a Subclasse Subordinada Júnior quando em conjunto com a Subclasse Subordinada Mezanino e a Subclasse Sênior, as "**Subclasses**").

(ii) Aprovar o Regulamento, na forma do **ANEXO I** ao presente Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe, bem como os apêndices que disciplinam as regras aplicáveis às Subclasses;

(iii) Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos

Docusign Envelope ID: 94571CB3-CC09-8837-805A-251C1FC26D0C

deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175, no Anexo Normativo II e no Regulamento;

(iv) Que a Administradora assumirá as funções de administração fiduciária, custódia, controladoria, escrituração e distribuição do Fundo;

(v) Para fins de atendimento ao artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular o montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe;

(vi) Aprovar a indicação, pela Administradora, do Alexandre Lodi, brasileiro, casado, bacharel em Direito, portador da carteira de identidade nº 10.964.131-6, expedida pela IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o 076.922.737-66, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

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

a. **Auditor Independente**: a ser contratado pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

b. **Consultor Especializado: DIRETO SOLUÇÕES FINANCEIRAS E DE TECNOLOGIA S.A.**, com sede na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, 288, sala 503, Vale do Sereno, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob nº 42.309.318/0001-07, para prestar serviços de consultoria especializada e cobrança extraordinária ao Fundo; e

c. **Distribuidor Líder da Primeira Emissão de Cotas do Fundo**: **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), e 4º (parte) andares, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**").

(viii) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de Cotas, todas nominativas e escriturais, da Classe, que serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Emissão**", "**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos dos suplementos de cotas que constituem o Anexo II e o Anexo III ao presente instrumento;

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

Docusign Envelope ID: 94571CB3-CC09-8837-805A-251C1FC26D0C

(x) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da parte geral 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.

Na forma da regulamentação aplicável, o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído quando de seu registro junto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, e estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento e/ou nos documentos da Oferta.

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

São Paulo, 08 de julho de 2026.

DocuSigned by
RENAN DUTRA MORENO TAVARES
Assinado por: RENAN DUTRA MORENO TAVARES:12042805769
CPF: 12042805769
Data/Hora da Assinatura: 7/8/2026 | 4:24:23 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

DocuSigned by
THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS
Assinado por: THIAGO DE GUSMAO DELFINO DOS SANTOS:14547289735
CPF: 14547289735
Data/Hora da Assinatura: 7/8/2026 | 5:21:42 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

DocuSigned by
RENAN DUTRA MORENO TAVARES
Assinado por: RENAN DUTRA MORENO TAVARES:12042805769
CPF: 12042805769
Data/Hora da Assinatura: 7/8/2026 | 4:24:29 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

DocuSigned by
THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS
Assinado por: THIAGO DE GUSMAO DELFINO DOS SANTOS:14547289735
CPF: 14547289735
Data/Hora da Assinatura: 7/8/2026 | 5:21:48 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.
Gestora