

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 **TIVIO 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 **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – 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, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do **TIVIO OPPORTUNITIES MASTER – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, sob constituição ("Classe Investida"), sendo que o patrimônio remanescente do Fundo poderá ser investido em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (a.1) títulos de emissão do BACEN e (a.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item "a" acima; e (c) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais, conforme detalhado na política de investimento

prevista no regulamento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição (“Regulamento”);

II. determinar que o Fundo será destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável;

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 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, previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado para fins do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA (“Convênio CVM-ANBIMA”), 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, 3.000.000 (três milhões) Cotas, totalizando R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");

(c) Público-alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) **(i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,000 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes,

domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove cotas) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(d) Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se: (i) o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida nos documentos da Oferta), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, 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;

(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, 02 de outubro de 2025.

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

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

Gestora