

## DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 43, sala 1, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 08/01/2016, neste ato representado na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra-assinados ("Administradora"), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 17.441, de 09 de outubro de 2019, neste ato representado na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra-assinados ("Gestor" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"),

### RESOLVEM:

- (i) Constituir, nos termos Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM 175"), fundo de investimento imobiliário, com a denominação de "**GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Fundo");
- (ii) Constituir a classe única de cotas integrante do Fundo, sob a forma de condomínio fechado, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), denominada **ÚNICA CLASSE DE COTAS DO GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe");
- (iii) aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e forma do documento constante do Anexo II ao presente instrumento;
- (iv) Aprovar a primeira emissão de cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada da Classe do Fundo, nos termos dos suplementos constantes no Anexo I e no Anexo II ao presente instrumento, no montante total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondentes a 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) Cotas, somadas as emissões de ambas as subclasses, sendo certo que as emissões observarão o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse Sênior e/ou Cotas Subclasse Subordinada, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas previstas acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e de forma discricionário por esta, na forma definida nos documentos da Oferta.

Por fim, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2022/CVM/SIN/SSE, o cadastro nacional de pessoas jurídicas do FUNDO será obtido mediante o registro do FUNDO no sistema integrado de gestão cadastral de fundos ("Integra-CNPJ") diretamente no site da CVM.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

-----  
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

-----  
**GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

## ANEXO I

### SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissão</b>                       | 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse Sênior.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Quantidade de Cotas:</b>          | 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Montante total das Cotas:</b>     | R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Regime de Colocação:</b>          | As Cotas serão ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Montante Mínimo da Colocação:</b> | R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Valor Nominal Unitário:</b>       | R\$ 100,00 (cem reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Forma de Distribuição:</b>        | <p>As Cotas da Subclasse Sênior serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução CVM 30 ("<u>Oferta</u>").</p> <p>Está permitida a distribuição parcial, a critério do Gestor e desde que atingido o Montante Mínimo, ocasião em que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.</p> <p>As Cotas poderão ser registradas para distribuição no mercado primário no MDA - Módulo e Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário no Módulo de Fundos - Fundos21, administrados e operacionalizados pela B3.</p> |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | A Oferta observará o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse Sênior e/ou Cotas Subclasse Subordinada, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas emitidas pela Classe na 1ª Emissão, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e de forma discricionário por esta. |
| <b>Coordenador Líder</b>                                | <b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Forma de subscrição e integralização:</b>            | As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante a entrega de ativos.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Data de Emissão:</b>                                 | Data da 1ª Integralização das Cotas da Subclasse Sênior.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Datas de Amortização Programada e Resgate Final:</b> | Não haverá amortizações programadas, no entanto, as cotas poderão ser amortizadas na forma prevista no Regulamento do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Benchmark:</b>                                       | Não aplicável                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Público-alvo:</b>                                    | Investidores Profissionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Os termos utilizados neste Apêndice de Cotas da Subclasse Sênior, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo.

## ANEXO II

### SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissão</b>                       | 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse Subordinada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Quantidade de Cotas:</b>          | 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Montante total das Cotas:</b>     | R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Regime de Colocação:</b>          | As Cotas serão ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Montante Mínimo da Colocação:</b> | R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor Nominal Unitário:</b>       | R\$ 100,00 (cem reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Forma de Distribuição:</b>        | <p>As Cotas da Subclasse Subordinada serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução CVM 30 ("<u>Oferta</u>").</p> <p>Está permitida a distribuição parcial, a critério do Gestor e desde que atingido o Montante Mínimo, ocasião em que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.</p> <p>As Cotas poderão ser registradas para distribuição no mercado primário no MDA - Módulo e Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário no Módulo de Fundos - Fundos21, administrados e operacionalizados pela B3.</p> |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | A Oferta observará o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse Sênior e/ou Cotas Subclasse Subordinada, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas emitidas pela Classe na 1ª Emissão, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e de forma discricionário por esta. |
| <b>Coordenador Líder</b>                                | <b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Forma de subscrição e integralização:</b>            | As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante a entrega de ativos.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Data de Emissão:</b>                                 | Data da 1ª Integralização das Cotas da Subclasse Subordinada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Datas de Amortização Programada e Resgate Final:</b> | Não haverá amortizações programadas, no entanto, as cotas poderão ser amortizadas na forma prevista no Regulamento do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Benchmark:</b>                                       | Não aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Público-alvo:</b>                                    | Investidores Profissionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Os termos utilizados neste Apêndice de Cotas da Subclasse Subordinada, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo.



**ANEXO III**  
**REGULAMENTO**