ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1° (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 65.112.490/0001-63

No montante de até

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/062

Processo nº SRE/0546/2026

concedido em 25 de fevereiro de 2026, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR/OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") a subclasse sênior da classe única do **HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº **64.581.643/0001-59** ("Subclasse Subordinada", "Classe Única" e "Fundo", respectivamente), a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.441, de 09 de outubro de 2019, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("**Administradora**") e a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 3.507, 1º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de encerramento ("**Anúncio de Encerramento**"), comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada automaticamente perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160 ("**Oferta**), no montante total de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), 1.000.000 (um milhão) cotas da 1° (primeira) emissão de cotas da Subclasse Subordinada da Classe Única do Fundo ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"). Na 1ª

(primeira) data de integralização das Cotas da Subclasse Subordinada ("**1ª Data de Integralização**"), as Cotas da Subclasse Subordinada da Classe Única do Fundo serão integralizadas pelo Preço de Emissão. Nas integralizações subsequentes, as Cotas da Subclasse Subordinada serão integralizadas pelo valor patrimonial da Cota da Subclasse Subordinada calculado no Dia Útil anterior à efetiva integralização.

2. OFERTA E RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PERANTE A CVM

A Oferta foi objeto de registro na CVM, por meio do rito de registro automático de oferta pública de distribuição, não estando sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) inicial de fundo de investimento financeiro não exclusivo; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), observada a subscrição mínima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Montante Mínimo**"). As Cotas serão integralizadas à vista ou mediante atendimento a chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou mediante entrega de ativos, nos termos dos respectivos documentos de subscrição.

Neste sentido, o registro da Oferta não foi objeto de análise prévia da CVM ou da ANBIMA, em decorrência das suas características, e foi obtido de forma automática mediante o cumprimento dos requisitos e procedimentos de requerimento de registro previstos nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160. Não obstante, o Coordenador Líder registrará a Oferta na ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias, contados da publicação deste Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 15 e seguintes das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor.

3. DADOS FINAIS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o quadro dos dados finais da Oferta:

Investidor	Quantidade de Subscritores das Cotas	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas naturais	-	-
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-
Investidores estrangeiros	-	-

Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	1	1.000.000,00
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Outros (instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural)	-	-
TOTAL	**1**	**1.000.000,00**

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre a Oferta e o Fundo podem ser obtidas com o Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora ou com a CVM, nos websites e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros
CEP 05401-400
São Paulo – SP
https://galapagoscapital.com/

(ii) Administradora:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros
CEP 05425-020
São Paulo – SP
https://vortx.com.br/

(iii) Gestora:
GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros
CEP 05401-400
São Paulo – SP
https://galapagoscapital.com/

(iv) CVM:
Site: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Cotas de FII" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", bem como certificar se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Oferta e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo em vigor.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160. DESSE MODO, O REGISTRO DA OFERTA E OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA É EXCLUSIVAMENTE INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, AS COTAS APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E/OU DA CLASSE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO, DA

CLASSE OU DE PESSOAS A ELES VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

São Paulo, 24 de agosto de 2026

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1° (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 65.112.490/0001-63

No montante de até

R$ 140.000.000,00

(cento e quarenta milhões de reais)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/061

Processo nº SRE/0545/2026

concedido em 25 de fevereiro de 2026, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR/OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") a subclasse sênior da classe única do **HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº **64.581.643/0001-59** ("Subclasse Sênior", "Classe Única" e "Fundo", respectivamente), a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.441, de 09 de outubro de 2019, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("**Administradora**") e a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 3.507, 1º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de encerramento ("**Anúncio de Encerramento**"), comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada automaticamente perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160 ("**Oferta**), no montante total de até R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) cotas da 1° (primeira) emissão de cotas da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais)

("**Preço de Emissão**"). Na 1ª (primeira) data de integralização das Cotas da Subclasse Sênior ("**1ª Data de Integralização**"), as Cotas da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo serão integralizadas pelo Preço de Emissão. Nas integralizações subsequentes, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão corrigido pela variação de 100% (cem por cento) do CDI acrescida de um spread de 4,00% (quatro por cento) ao ano, calculados pro rata temporis entre a Data da 1ª Integralização Sênior e a data da efetiva integralização.

2. OFERTA E RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PERANTE A CVM

A Oferta foi objeto de registro na CVM, por meio do rito de registro automático de oferta pública de distribuição, não estando sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) inicial de fundo de investimento financeiro não exclusivo; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), observada a subscrição mínima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Montante Mínimo**"). As Cotas serão integralizadas à vista ou mediante atendimento a chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou mediante entrega de ativos, nos termos dos respectivos documentos de subscrição.

Neste sentido, o registro da Oferta não foi objeto de análise prévia da CVM ou da ANBIMA, em decorrência das suas características, e foi obtido de forma automática mediante o cumprimento dos requisitos e procedimentos de requerimento de registro previstos nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160. Não obstante, o Coordenador Líder registrará a Oferta na ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias, contados da publicação deste Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 15 e seguintes das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor.

3. DADOS FINAIS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o quadro dos dados finais da Oferta:

Investidor	Quantidade de Subscritores das Cotas	Quantidade de Cotas Subscritas
Pessoas naturais	-	-
Clubes de investimento	-	-
Fundos de investimento	-	-
Entidades de previdência privada	-	-
Companhias seguradoras	-	-

Investidores estrangeiros	-	-
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	-	-
Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	1	1.400.000,00
Demais instituições financeiras	-	-
Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Demais pessoas jurídicas	-	-
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Outros (instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural)	-	-
TOTAL	**1**	**1.400.000,00**

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre a Oferta e o Fundo podem ser obtidas com o Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora ou com a CVM, nos websites e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros
CEP 05401-400
São Paulo – SP
https://galapagoscapital.com/

(ii) Administradora:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros
CEP 05425-020
São Paulo – SP
https://vortx.com.br/

(iii) Gestora:

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros
CEP 05401-400
São Paulo – SP
https://galapagoscapital.com/

(iv) CVM:

Site: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Cotas de FII" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "HOTEL GATE 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", bem como certificar se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Oferta e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo em vigor.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160. DESSE MODO, O REGISTRO DA OFERTA E OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE SÊNIOR É EXCLUSIVAMENTE INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, AS COTAS APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE

INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E/OU DA CLASSE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO, DA CLASSE OU DE PESSOAS A ELES VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

São Paulo, 24 de agosto de 2026