

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP III RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, administradora de recursos de terceiros, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Rebouças, 3.507, 2º Andar, Parte, Pinheiros, CEP 05.401-400 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 17+441, de 09 de outubro de 2019 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668") e a Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, com prazo determinado de duração, Nos termos da Resolução CVM 175, o Fundo terá uma única classe ("Classe Única"), que, por sua vez, terá 3 (três) subclasses;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP III RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");
- (iii) assumir as funções de administração fiduciária e gestão do Fundo, respectivamente;
- (iv) aprovar que a classe única de cotas do Fundo seja dividida em 03 (três) subclasses, sendo 01 (uma) subclasse denominada "Cota Sênior", sendo que suas condições serão especificadas no Regulamento e no respectivo Apêndice A, outra denominada "Cota Subordinada Mezanino" a outra subclasse denominada "Cota Subordinada Júnior", sendo que suas condições serão especificadas no Regulamento e no respectivo Apêndice B; e
- (v) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente

instrumento ("Regulamento"), o qual é dividido em parte geral e anexo descritivo ("Anexo Descritivo") que estabelece as características da Classe Única e respectivos Apêndices;

- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única ("Cotas"), para distribuição mediante oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos do Regulamento, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme características constantes do Anexo I ao presente instrumento ("1ª Emissão" e "Primeira Oferta").

Este Instrumento de Particular de Constituição do Fundo é dispensado de registro nos termos do artigo 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo artigo 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

Assinado eletronicamente por:
Samuel de Oliveira Pereira
CPF: 077.083.839-19

Assinado eletronicamente por:
Thayssa Godinho Campos
CPF: 159.430.607-90

CERTDOX

CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado eletronicamente por:
ANDREA DI SARNO NETO
CPF: 364.726.748-17

GUILHERME K I L E E

Assinado eletronicamente por:
GUILHERME K I L E E
CPF: 214.542.498-97

CERTDOX

CERTDOX

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP III RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP III RESPONSABILIDADE LIMITADA

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão.

- 1. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 2. Montante Total da Primeira Emissão:** R\$ 100.000.000,00
- 3. Montante Mínimo** R\$ 5.000.000,00
- 4. Quantidade de Cotas:** Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
- 5. Quantidade Mínima de Cotas:** 50.000 (cinquenta mil) Cotas.
- 6. Preço de Subscrição:** R\$ 100,00 (cem reais), sendo certo que este será o preço de integralização
- 7. Custos e Despesas:** Os custos e despesas da Primeira Emissão serão arcados pelo Fundo.
- 8. Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução da CVM nº 160/22. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e a instituição intermediária líder da Oferta.
- 9. Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, conforme chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador do Fundo, nos termos do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição firmado. As chamadas para integralização de Cotas deverão ser realizadas pelo Administrador, sob prévia e expressa recomendação do GESTOR, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis. Tais chamadas deverão ser feitas durante o Período de Investimento, observado o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 19 do Regulamento.
- 10. Período de Colocação:** As Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da Primeira Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo.
- 11. Público-Alvo:** investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30/21.
- 12. Investimento Mínimo por Investidor:** 01 (uma) Cota, totalizando R\$ 100,00 (cem reais).
- 13. Coordenador Líder:** A Galapagos Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Rebouças, 3.507, 2º Andar, Parte, Pinheiros, CEP 05.401-400 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92.

14. Destinação dos recursos: Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão serão destinados precipuamente para a aquisição de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação do GESTOR, nos termos do Regulamento do Fundo.

* * * * *