

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DOS PRESTADORES DE  
SERVIÇOS ESSENCIAIS DO**

**GALAPAGOS SP SURF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**CNPJ nº 62.951.756/0001-73**

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"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) o Fundo foi constituído em 29 de setembro de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Galapagos SP Surf Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("IPC"); e
- (ii) até o momento, não foram subscritas cotas do Fundo, não havendo necessidade de deliberação das matérias constantes do presente instrumento em assembleia geral de cotistas;

**RESOLVEM**, por meio da presente Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo ("Deliberação Conjunta"):

- (i) aprovar a retificação dos Suplementos anexos ao IPC, referentes à aprovação da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada, de forma que os respectivos Apêndices passarão a vigorar de acordo com os Anexos I e II à presente Deliberação Conjunta;
- (ii) aprovar a contratação, pelo Gestor, da NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., administradora de carteira de

valores mobiliários devidamente autorizada pela CVM por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.474, de 3 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - Brooklin Novo, São Paulo - SP, 04571-010, inscrita no CNPJ sob o nº 08.466.131/0001-70; para fins de cogestão da carteira de ativos do Fundo na forma prevista no novo Regulamento do Fundo, nos termos do Art. 84, inciso VI da Parte geral da Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

(iii) aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar na forma do Anexo III à presente Deliberação Conjunta;

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, 9 de outubro 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) (" <u>Preço de Emissão</u> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Preço de Integralização</b>       | Na 1ª (primeira) data de integralização das Cotas da Subclasse Sênior (" <u>Data da 1ª Integralização</u> "), o preço de integralização das Cotas será o equivalente ao Preço de Emissão. Nas integralizações subsequentes, o preço de integralização será igual ao Preço de Emissão corrigido pela variação de 100% (cem por cento) do CDI acrescida de um spread de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados <i>pro rata temporis</i> entre a Data da 1ª Integralização e a data da efetiva integralização. |
| <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 DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrados e operacionalizados pela B3.</p> <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.</p> |
| <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>Preço de Integralização</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 DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do</p> |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>mercado de bolsa, administrados e operacionalizados pela B3.</p> <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.</p> |
| <b>Coordenador Líder</b>                                | <b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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**