

GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.154/0001-42

Código de Negociação na B3: GCFF11

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição Administradora (“**Administradora**”) do **GALAPAGOS FUNDO DE FUNDOS - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.154/0001-42 (“**Fundo**”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi apurado o resultado Consulta Formal iniciada em 28 de fevereiro de 2023 (“**Consulta Formal**”), por meio do qual os Cotistas aprovaram a realização da emissão subsequente de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública (“**3ª Emissão**” e “**Oferta**”), sob o rito de registro automático previsto no artigo 26, inciso VI, “a” c/c VII, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, Alameda Vicente Pinzon, 51, 11º andar, Cj 1101, Vila Olímpia, CEP 04547-130, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 (“**Coordenador Líder**”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Público Alvo

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, exclusivamente a cotistas do Fundo e a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**”), nos termos do artigo 26, inciso VI, “a” c/c VII, da Resolução CVM 160, e observará o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta (“**Procedimento de Distribuição**”).

Montante Inicial da Emissão: Serão emitidas 67.720 (sessenta e sete mil e setecentas e vinte) Cotas de série única, no valor unitário de R\$ 68,29 (sessenta e oito reais e vinte e nove centavos) por cota, a serem acrescidos dos Custos de Distribuição, totalizando R\$ 4.624.598,80 (quatro milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais e oitenta centavos), podendo ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento), mediante a emissão do Lote Adicional, conforme admite o art. 50, §1º

da Resolução CVM nº 160.

Preço de Emissão: O preço unitário de colocação das Cotas é R\$ 68,29 (sessenta e oito reais e vinte e nove centavos) por Cota, fixado de acordo com o valor de mercado das Cotas, com base no valor de encerramento das negociações das Cotas na data de 27 de fevereiro de 2023, nos termos do artigo 13, alínea “a”, inciso III, do Regulamento.

Custos de Distribuição: O Preço de Emissão será acrescido de R\$ 0,82 (oitenta e dois centavos) por cota.

Preço de Subscrição: O valor final a ser arcado pelos Investidores Profissionais da Oferta e pelos cotistas no âmbito do Direito de Preferência será de R\$ 69,11 (sessenta e nove reais e onze centavos), equivalentes, à soma do Preço de Emissão e dos Custos de Distribuição.

Lote Adicional: A critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88 (“**Gestora**”), poderá ser emitido lote adicional de cotas de até 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Emissão, com a emissão de até 33.860 (trinta e três mil e oitocentas e sessenta) Cotas (“**Cotas Adicionais**”), equivalente a R\$ 2.312.299,40 (dois milhões, trezentos e doze mil, duzentos e noventa e nove reais e quarenta centavos), resultando em um total de R\$ 6.936.898,20 (seis milhões, novecentos e trinta e seis mil, oitocentos e noventa e oito reais e vinte centavos).

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 3ª Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 204.870,00 (duzentos e quatro mil, oitocentos e setenta reais), equivalente a 3.000 (três mil) Cotas (“**Montante Mínimo da Emissão**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

O Cotista e/ou cessionário, ao exercer o Direito de Preferência, como condição de eficácia do exercício de seu direito e aceitação da Oferta, poderá condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja a colocação do Montante Inicial da Emissão ou a uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão.

Em observância à faculdade prevista no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será facultado aos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta, condicionar sua subscrição à colocação do Montante Inicial da Emissão ou a uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Profissionais, Cotistas e/ou cessionários do Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta,

o Montante Mínimo da Emissão seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Registro para Distribuição e Negociação

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

Direito de Preferência

Aos Cotistas do Fundo será assegurado o exercício do direito de preferência para subscrição das Cotas da Oferta, nos termos do Regulamento e deste Ato da Administradora, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em 27 de março de 2023, desde que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo (“**Data-Base**”), conforme Fator de Proporção para Subscrição de Cotas (conforme abaixo definido) (“**Direito de Preferência**”). Nos termos do artigo 13, b, do Regulamento, o período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, ou seja, o período compreendido entre 30 de março de 2023 (inclusive) e 13 de abril de 2023 (inclusive) (“**Período para Exercício do Direito de Preferência**”).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período para Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da data de início do Período para Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 30 de março de 2023 (inclusive) (“**Data de Início do Período para Exercício do Direito de Preferência**”), para Cotistas detentores de Cotas do Fundo na Data Base;
- (ii) até 12 de abril de 2023, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até 13 de abril de 2023, será realizado junto à Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo, entrando em contato através do e-mail escrituracao@btgpactual.com (“**Escriturador**”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e somente entre cotistas do Fundo, conforme os prazos previstos neste Fato Relevante, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e com o Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, para os cessionários.

A Liquidação do Direito de Preferência será realizada no dia 14 de abril de 2023.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia 14 de abril de 2023, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta junto a cotistas que sejam Investidores Profissionais.

Durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas (“**Recibo de Subscrição**”). Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Não haverá abertura de período de exercício de Sobras e Montante Adicional.

Fator de Proporção para Subscrição de Cotas

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,20000118134, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cronograma

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e à Oferta:

#	Evento	Data
1.	Publicação do Termo de Apuração da Consulta Formal e do Fato Relevante	22/03/2023
2.	Data Base do Direito de Preferência	27/03/2023
3.	Requerimento do Registro Automático da Oferta perante a CVM e deferimento do Registro e Divulgação do Anúncio de Início	29/03/2023
4.	Data de início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Data de início da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/03/2023
5.	Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador entre Cotistas	12/04/2023

6.	Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/04/2023
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/04/2023
8.	Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início da Oferta	14/04/2023
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 31/08/2023

Oferta

Após o atendimento do Direito de Preferência, as Cotas remanescentes, inclusive em decorrência do Lote Adicional, poderão ser destinadas à colocação pública da Oferta junto a Investidores Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

Prazo de Colocação

O encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM tão logo se verifique: (i) o transcurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta (“**Prazo de Colocação**”); ou (ii) distribuição da totalidade das Cotas. O Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“**Anúncio de Encerramento**”).

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência.

Forma de Subscrição e Integralização das Cotas

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, conforme definido no Procedimento de Distribuição, junto ao Coordenador Líder da Oferta, pelo Preço de Subscrição. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor, conforme previsto no Regulamento, que será autenticado pela Administradora.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora. Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se

converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escriuradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, bem como seu registro será obtido de forma automática.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e da Administradora (www.btgpactual.com).

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.



São Paulo, 22 de março de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora