

**Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis
Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ nº 38.293.897/0001-61

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM CNPJ
nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente em 30 de junho de 2025**

Ref.: Relatório nº 259AD-056-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Certificados de recebíveis imobiliários em fase de negociação e execução de garantias

Chamamos atenção para a Nota 16.5 das demonstrações financeiras, que descreve que, em 30 de junho de 2025, o saldo de R\$ 15.804 mil classificado como "Outros valores a receber" refere-se a três Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRLs) vencidos, que se encontram em fase de negociação e/ou execução de garantias. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRLs"), avaliados ao valor justo, em 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 106.060 mil, o equivalente a 81,53% do seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização, a existência e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento de especialistas para o recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na data base do Fundo; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC SP275060/O-6

Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
 CNPJ: 38.293.897/0001-61
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	949	0,73%	8.685	6,77%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	106.060	81,53%	114.959	89,57%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII's	5.2 (b)	5.142	3,95%	7.220	5,63%
Estoques					
Propriedades disponíveis para venda	6.1	11.940	9,18%	-	
Outros valores a receber	16.5	15.804	12,15%	332	0,26%
Outros créditos		27	0,02%	17	0,01%
Total do ativo		139.922	107,56%	131.213	102,23%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.265	0,97%	1.236	0,96%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		147	0,11%	141	0,11%
Obrigações por operações compromissadas	16.4	8.424	6,48%	1.484	1,16%
Total do passivo		9.836	7,56%	2.862	2,23%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	143.379	110,22%	143.379	111,71%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(605)	-0,47%	(605)	-0,47%
Lucros/Prejuízos acumulados		(12.688)	-9,75%	(14.423)	-11,24%
Total do patrimônio líquido		130.086	100,00%	128.351	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		139.922	107,56%	131.213	102,23%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 38.293.897/0001-61
(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.897/0001-61
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	14.486	9.471
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.362	4.221
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.528	(6.912)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	750	304
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(506)	478
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(742)	(163)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	(96)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	(412)	(595)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.466	6.708
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		283	658
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(62)	(155)
		221	503
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	10	(171)	(204)
Taxa de administração	6 e 10	(1.365)	(1.445)
Taxa de performance	6 e 10	-	(107)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(295)	(115)
		(1.831)	(1.871)
Lucro líquido do exercício		16.856	5.340
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.453.859	1.453.859
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,59	3,67
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		89,48	88,28

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		143.379	(605)	(3.586)	139.188
Lucro líquido do exercício				5.340	5.340
Rendimentos apropriados	7			(16.177)	(16.177)
Em 30 de junho de 2024		143.379	(605)	(14.423)	128.351
Lucro líquido do exercício		-	-	16.856	16.856
Rendimentos apropriados	7	-	-	(15.121)	(15.121)
Em 30 de junho de 2025		143.379	(605)	(12.688)	130.086

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.897/0001-61
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		-	(315)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		283	658
Pagamento de taxa Bovespa		(17)	-
As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025		(1.369)	(1.440)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(90)	(658)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(70)	(156)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.283)	(1.911)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para venda	6.2	(1.875)	-
Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda	6.2	(1.776)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	115.662	214.000
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(158.297)	(212.220)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	30.964	14.016
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	15.853	13.289
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(2.182)	(15.000)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	3.012	8.095
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	750	304
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	17.949	7.556
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.4	(11.421)	(13.744)
IRRF sobre ganho de capital		-	(96)
Caixa líquido das atividades de investimento		8.639	12.693
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(15.092)	(16.441)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(15.092)	(16.441)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(7.736)	(2.152)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	8.685	10.837
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	949	8.685

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui Classe Única do Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 2 de dezembro de 2020, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado a investidores em geral, e início de suas atividades em 15 de dezembro de 2020.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's"); (b) letras hipotecárias ("LH's"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI's"); (d) letras imobiliárias garantidas ("LIG's"); e/ou (e) outros ativos constantes do Capítulo 3 do presente Regulamento. O objetivo da classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Investidores em geral, podendo ser pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

GCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	70,50
Agosto	71,45
Setembro	66,99
Outubro	66,50
Novembro	64,31
Dezembro	58,47
Janeiro	58,90
Fevereiro	60,66
Março	64,92
Abril	63,48
Maio	64,70
Junho	64,90

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Estoque - Propriedades disponíveis para venda

Imóveis destinados à venda - Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

30/06/2025	30/06/2024
949	8.685
949	8.685

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILS

30/06/2025	30/06/2024
106.060	114.959
5.142	7.220
111.202	122.179

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0165468	(3)	N/A	1a Emissão - 27a Série	04/06/2020	05/09/2025	100,00% DI+5,00%	2.050	2.800	2.904
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19K1124486	(3)	N/A	1a Emissão - 25a Série	28/11/2019	15/12/2027	100,00% DI+5,50%	5.990	5.053	4.545
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19D1329253	(1),(3)	N/A	1a Emissão - 16a Série	26/04/2019	17/12/2025	IPCA+9,00%	4.799	802	436
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 320a Série	06/08/2021	25/06/2036	IPCA+7,00%	7.209	2.734	2.354
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	(1),(7)	N/A	1a Emissão - 372a Série	16/04/2021	19/07/2027	IPCA+6,00%	31	1.986	1.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	(1),(5)	N/A	5a Emissão - 2a Série	12/05/2023	25/09/2037	IPCA+12,00%	2.389	1.914	1.750
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	(4)	N/A	156a Emissão - 1a Série	12/06/2023	24/06/2026	IPCA+9,50%	2.416	2.195	2.143
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666	(4)	N/A	1a Emissão - 45a Série	20/04/2023	19/04/2028	IPCA+10,00%	4.877	3.944	3.895
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891311	(6)	N/A	1a Emissão - 43a Série	23/08/2021	25/08/2031	IPCA+12,00%	6.886	3.057	3.061
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	(1),(5)	N/A	5a Emissão - 2a Série	06/09/2022	25/05/2037	IPCA+12,00%	2.824	2.242	2.059
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	(4),(5)	N/A	1a Emissão - 339a Série	12/05/2021	25/05/2037	IPCA + 10,2%	29	3.923	1.825
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	(7)	N/A	4a Emissão - 202a Série	01/02/2021	20/01/2031	IGP-M+7,31%	9.955	8.301	6.782
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 464a Série	25/02/2022	25/02/2037	IPCA+12,00%	2.936	2.530	2.319
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 404a Série	22/10/2021	25/09/2036	IPCA+12,00%	2.875	3.973	3.644
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24G1773090	(3)	N/A	5a Emissão - 2a Série	18/07/2024	22/08/2027	IPCA+12,00%	5.216	5.761	5.537
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	(7)	N/A	4a Emissão - 152a Série	27/11/2020	15/12/2032	IPCA+7,00%	7.097	6.838	6.400
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0730557	(1),(5)	N/A	53a Emissão - 8a Série	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+12,00%	2.046	1.822	1.725
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20G0754279	(3)	N/A	1a Emissão - 30a Série	08/07/2020	10/01/2026	100,00% DI+7,00%	2.264	730	1.129
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	(7)	N/A	4a Emissão - 373a Série	03/03/2022	15/03/2032	IPCA+9,50%	233	221	220
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	(1),(5)	N/A	53a Emissão - 7a Série	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+9,00%	10.965	9.958	9.379
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965061	(1),(5)	N/A	53a Emissão - 11a Série	06/12/2024	25/07/2044	IPCA+12,00%	2.734	2.674	2.673
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0892684	(3)	N/A	1a Emissão - 28a Série	08/06/2020	15/06/2027	100,00% DI+7,00%	9.861	3.391	2.932
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D1429772	(3)	N/A	181a Emissão - 1a Série	03/07/2024	20/06/2031	IPCA+9,50%	4.831	4.694	4.666
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 321a Série	06/08/2021	25/07/2036	IPCA+12,00%	2.952	4.911	4.479
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B2176484	(3)	N/A	135a Emissão - 1a Série	07/02/2025	11/03/2030	100,00% DI+4,50%	1.850	1.824	1.824
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2959379	(3)	N/A	59a Emissão - 3a Série	18/12/2024	28/12/2034	IPCA+9,51%	7.644	7.595	7.558
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(3)	N/A	59a Emissão - 1a Série	19/10/2023	25/10/2034	IPCA+9,50%	2.764	2.794	2.722
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1964965	(1),(5)	N/A	53a Emissão - 10a Série	06/12/2024	25/11/2039	IPCA+9,00%	7.454	7.301	7.517
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	(1),(5)	N/A	256a Emissão - 1a Série	05/03/2025	25/11/2044	IPCA+9,50%	3.063	2.728	3.192
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	(1),(5)	N/A	1a Emissão - 12a Série	12/05/2023	26/10/2037	IPCA+9,00%	3.025	1.989	1.995
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809324	(1),(5)	N/A	256a Emissão - 2a Série	05/03/2025	25/01/2045	IPCA+12,00%	2.154	2.184	2.157
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891390	(3)	N/A	1a Emissão - 44a Série	23/08/2021	25/08/2031	IPCA+12,00%	630	295	295
									113.164	106.060

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0165468	(3)	N/A	1a Emissão - 27a Série	04/06/2020	05/12/2024	IPCA + 12%	2.050	2.918	2.907
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	(3)	N/A	1a Emissão - 499a Série	24/03/2022	25/03/2025	CDIE + 3%	5.438	7.385	7.258
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	(3)	N/A	1a Emissão - 501a Série	24/03/2022	27/03/2025	CDIE + 3%	1.560	2.131	2.086
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E046562	(3)	N/A	45a Emissão - 1a Série	07/05/2021	12/05/2025	IPCA + 11,8%	11.263	8.161	8.161
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0908747	(3)	N/A	45a Emissão - 2a Série	07/05/2021	12/05/2025	IPCA + 13,75%	7.509	8.344	5.489
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20G0754279	(3)	N/A	1a Emissão - 30a Série	08/07/2020	11/07/2025	CDIE + 7%	2.264	1.550	1.580
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19D1329253	(1),(3)	N/A	1a Emissão - 16a Série	26/04/2019	15/12/2025	IPCA + 9%	4.799	1.262	1.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	(1),(3)	N/A	156a Emissão - 1a Série	12/06/2023	24/06/2026	IPCA + 9,5%	4.350	4.138	4.098
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1476822	(1),(3)	N/A	1a Emissão - 55a Série	14/07/2023	15/07/2026	IPCA + 20%	3.500	3.101	3.090
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1477566	(1),(3)	N/A	2a Emissão - 55a Série	14/07/2023	15/07/2026	IPCA + 20%	5.800	5.129	5.140
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19K1124486	(3)	N/A	1a Emissão - 25a Série	28/11/2019	15/12/2026	CDIE + 5,5%	5.990	5.798	3.289
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666	(4)	N/A	1a Emissão - 45a Série	20/04/2023	19/04/2028	IPCA + 10%	5.932	6.173	6.024
FORTE SECURITIZADORA SA	18L1168429	(5),(7)	N/A	1a Emissão - 205a Série	20/12/2018	20/12/2028	IPCA + 6,75%	2.441	1.835	1.710
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C2831601	(4),(5)	N/A	1a Emissão - 156a Série	20/03/2023	24/04/2030	CDIE + 3,5%	5.000	4.406	4.500
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(3)	N/A	1a Emissão - 59a Série	19/10/2023	25/09/2030	IPCA + 9,5%	1.299	1.328	1.293
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	(7)	N/A	4a Emissão - 202a Série	01/02/2021	20/01/2031	IGPM + 7,31%	9.955	8.738	7.711
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891390	(3)	N/A	1a Emissão - 44a Série	25/08/2021	25/08/2031	IPCA + 12%	1.783	2.244	2.185
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891311	(6)	N/A	1a Emissão - 43a Série	23/08/2021	25/08/2031	IPCA + 12%	7.044	8.424	8.197
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	(7)	N/A	4a Emissão - 373a Série	03/03/2022	15/03/2032	IPCA + 9,5%	4.044	4.029	3.890
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	(7)	N/A	4a Emissão - 152a Série	27/11/2020	15/12/2032	IPCA + 7%	8.005	8.065	7.788
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 320a Série	06/08/2021	25/06/2036	IPCA + 7%	7.209	4.508	4.002
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 321a Série	06/08/2021	25/07/2036	IPCA + 12%	2.952	4.143	3.904
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 404a Série	22/10/2021	25/09/2036	IPCA + 12%	2.875	3.865	3.663
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	(1),(5)	N/A	4a Emissão - 464a Série	25/02/2022	25/02/2037	IPCA + 12%	2.936	2.496	2.364
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	(4),(5)	N/A	1a Emissão - 339a Série	12/05/2021	25/05/2037	IPCA + 10,2%	29	3.363	1.891
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	(1),(5)	N/A	5a Emissão - 2a Série	06/09/2022	25/05/2037	IPCA + 12%	2.824	2.685	2.527
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	(1),(5)	N/A	5a Emissão - 2a Série	12/05/2023	25/09/2037	IPCA + 12%	2.389	2.260	2.136
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	(1),(5)	N/A	1a Emissão - 12a Série	12/05/2023	26/10/2037	IPCA + 9%	4.889	4.319	4.155
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	(1),(7)	N/A	1a Emissão - 372a Série	16/04/2021	12/07/2027	IPCA + 6%	31	2.793	2.697
									125.591	114.959

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia Securitizadora (www.canalsecuritizadora.com.br) Forte Securitizadora S.A (www.fortesecc.com.br) True Securitizadora S.A (www.truesecurizadora.com.br) Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecurizadora.com.br) VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com) Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) Opea Securitizadora S.A (https://www.opeacapital.com/) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2025				
Emissor	Devedor	Garantia		Valor justo
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Construtora Censi Fisa	(b),(g),(h),(k)		2.904
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)		4.545
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Construtora San Remo LTDA	(b),(e),(g),(l)		436
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.354
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pitágoras – Sistema de Educação Superior Sociedade Ltda	(b),(g),(j)		1.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		1.750
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Incorporadora Dom Medical Center Ltda.	(b),(e),(g),(h),(k)		2.143
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Porte Almagah 227 SPE Ltda. e João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.	(b),(g),(j),(k),(l)		3.895
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(j),(k)		3.061
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.059
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b),(c),(e),(g),(j),(k)		1.825
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Grupo SEB Educacional	(b),(c),(e)		6.782
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.319
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		3.644
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b),(e),(g),(h),(k)		5.537
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Billy, GWB, Mais, Mercantil e Price Distribuidora	(b),(j)		6.400
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		1.725
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Grupo Sinal e Projeto Sky Terrenos SPE Ltda.	(b),(e),(g),(h)		1.129
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Multitrans - Transportes e Armazéns Gerais Ltda	(b),(c),(e),(g),(h),(j)		220
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		9.379
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.673
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)		2.932
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	TECHNIP BRASIL	(b),(e),(g),(h)		4.666
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		4.479
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AI BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.	(b),(g),(h)		1.824
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b),(g),(j)		7.558
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b),(g),(j)		2.722
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		7.517
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		3.192
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		1.995
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.157
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(j),(k)		295
				106.060

30/06/2024				
Emissor	Devedor	Garantia		Valor justo
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Construtora Censi Fisa	(b),(g),(h),(k)		2.907
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Haras La Estancia SPE	(b),(g),(k)		7.258
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Haras La Estancia SPE	(b),(g),(k)		2.086
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	SEED Residencial 5	(b),(h),(k)		8.161
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	SEED Residencial 5	(b),(h),(k)		5.489
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Grupo Sinal e Projeto Sky Terrenos SPE Ltda.	(b),(e),(g),(h)		1.560
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Construtora San Remo LTDA	(b),(e),(g),(l)		1.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Incorporadora Dom Medical Center Ltda.	(b),(e),(g),(h),(k)		4.098
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Pierri	(j),(i)		3.090
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Lumi	(j),(i)		5.140
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)		3.289
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Porte Almagah 227 SPE Ltda. e João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.	(b),(g),(j),(k),(l)		6.024
FORTE SECURITIZADORA SA	Pulverizado	(b),(g),(j)		1.710
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Teriva Urbanismo S.A.	(e),(g),(j),(k),(l)		4.500
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	IME - Instituto Metropolitano de Ensino	(b),(g),(j)		1.293
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Grupo SEB Educacional	(b),(c),(e)		7.711
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(j),(k)		2.185
OURINVEST SECURITIZADORA SA	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(j),(k)		8.197
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Multitrans - Transportes e Armazéns Gerais Ltda	(b),(c),(e),(g),(h),(j)		3.890
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Billy, GWB, Mais, Mercantil e Price Distribuidora	(b),(j)		7.788
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		4.002
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		3.904
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		3.663
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.364
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(b),(c),(e),(g),(j),(k)		1.891
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.527
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		2.136
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)		4.155
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Anhanguera Educacional	(b),(e),(j)		2.697
				114.959

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Contrato de locação
(3) - CCB/CCI
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debênture
(7) - Contrato de locação
(8) - Escritura de Superfície

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	137.264
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	212.220
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(214.000)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.912)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.471
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.221
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.289)
	(14.016)

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	114.959
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	158.297
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(115.662)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.528
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.486
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.362
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.853)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(30.964)
Dação de CRI em imóvel - (nota 6.2 a)	(8.289)
Operações de CRIs vencidos e não liquidados - (nota 16.5)	(15.804)

Saldo em 30 de junho de 2025

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.897/0001-61
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	1%	79.851	10,70	2.187
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	2%	33.085	87,25	775
PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	1%	21.522	101,08	2.180
						5.142
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	1%	404.980	10,70	4.333
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	2%	33.085	87,25	2.887
						7.220

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(1) Participação em Shopping Centers.

(2) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(3) Propriedade para investimento

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	15.000
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(8.095)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	478
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(163)
Saldo em 30 de junho de 2024	7.220
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	2.182
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(3.012)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(506)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(742)
Saldo em 30 de junho de 2025	5.142

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	750
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(750)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Estoque - Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição dos empreendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Corresponde a 8 unidades do projeto Casa Jardim Petrella, situado na Rua Pascoal Paes, 270, no bairro do Brooklin em São Paulo-SP, e na amortização parcial dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI Seed.	11.940	-
	11.940	-

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades disponíveis para venda no exercício/período está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (a)	8.289
Aquisição de imóveis para venda (b)	1.875
Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda	1.776
Saldo em 30 de junho de 2025	11.940

(a) Em 21 de junho de 2024 foi lavrada a Escritura Pública de Dação em Pagamento, no âmbito dos CRI da 1ª e 2ª Séries das 45ª Emissão da Vert Companhia de Securitização ("CRI Seed"), que, após o efetivo registro no cartório de imóveis competente, resultará na transferência da propriedade de 07 casas do projeto Casa Jardim Petrella, situado na Rua Pascoal Paes, 270, no bairro do Brooklin em São Paulo-SP, e na amortização parcial dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI Seed no valor de R\$ 8.289; II. A dação em pagamento foi aprovada pelo Fundo, único titular da totalidade dos CRIs emitidos, em assembleia de investidores do CRI no âmbito da reestruturação da operação mencionada no relatório gerencial do Fundo referente ao mês de abril, decidida diante da dificuldade da Devedora de imprimir a velocidade necessária para a entrega do projeto na data programada; III. A devedora em conjunto com os avalistas dos créditos imobiliários continuarão como responsáveis pelo pagamento do saldo devedor remanescente, após a quitação parcial dos créditos imobiliários. No entanto, caso o Fundo obtenha lucro na venda dos imóveis, considerando todos os custos envolvidos na aquisição e no desenvolvimento do projeto, poderá ocorrer compensação com os valores devidos no âmbito do CRI, limitado à quitação total da operação;

(b) Em 27 de janeiro de 2025 foi assinado o contrato de Cessão de Direitos Aquisitivos do imóvel "Casa nº 5" do Empreendimento Jardim Petrella Brooklin. O imóvel possui a área real privativa de 487,170m² (sendo 363,820m² de área coberta – nesta incluída as 04 vagas de garagem de uso exclusivo e localizadas no subsolo, e, 123,350m² de área descoberta), mais a área real comum de 123,368m² (sendo 56,642m² de área coberta e 66,726m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 610,538m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,054932 no terreno e demais partes comuns do Condomínio – aí incluídas as áreas de projeção da edificação; cabendo-lhe ainda, um terreno exclusivo de 143,440m², mais o terreno comum de 94,261m², totalizando a área de 237,701m² e uma fração ideal no solo de 0,049724, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Os referidos direitos aquisitivos foram havidos pelo Cedente por meio do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e outras avenças, firmado entre o Cedente e a Seed Residencial 5 SPE LTDA. Pelo presente instrumento e regular forma de direito, de forma irrevogável e irretroatável, o Cedente se compromete a ceder integralmente os direitos aquisitivos do imóvel pelo preço de R\$ 1.875.

Conforme mencionado no art. 11 da Instrução CVM 516/2011, os imóveis destinadas à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Em 30 de junho de 2025, o Fundo contratou a Ermoso Engenharia Ltda., para determinar o valor de mercado das unidades do empreendimento. O valor final avaliado pelo valor de mercado totalizaram R\$ 24.300, assim, os imóveis estão registrados pelo valor de custo.

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	1.365	1.445
Taxa de performance	-	107
	1.365	1.552

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a: (i) 0,2% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a partir do 13º mês de funcionamento da classe, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e (ii) 0,05% ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M.

Taxa de gestão: 0,8% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre a Base de Cálculo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus à a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ (Resultado_{m-1}) - [PL \text{ Base} \times (1 + Taxa \text{ de Correção}_{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de correção m-1 = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA –Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + \text{média IMA-B 5 do período mencionado})^{(quantidade \text{ de dias úteis do mês de apuração da performance}/252) - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) dias útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	16.856	5.340
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	-	-
Despesas operacionais não pagas	8	(8)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.528)	6.912
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.367	3.818
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de Fils	742	163
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	15.445	16.225
Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)		
Retenção de rendimentos - até 5%	(324)	(48)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(324)	(48)
Rendimentos declarados	15.121	16.177
Rendimentos (a distribuir)	(1.265)	(1.236)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.236	1.500
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.092	16.441
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	10,38	11,31
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,90%	99,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	324	48

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2025		30/06/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
143.379	1.453.859	143.379	1.453.859
143.379	1.453.859	143.379	1.453.859
	98,62		98,62

8.2 Emissão de novas cotas

Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no Regulamento do Fundo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 86.061 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 860.614 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de dezembro de 2020 e encerrada em 9 de abril de 2021.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 foi integralizado o montante de R\$ 26.951 (2022 - R\$ 30.367), totalizando 286.468 cotas (2022 - R\$ 306.777). Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 285 (2023 - R\$ 165), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	605	605
	605	605

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve gastos com colocação de cotas

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	16.856	5.340
Patrimônio líquido inicial	128.351	139.188
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	13,13%	3,84%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	171	0,12%	204	0,15%
Taxa de administração	1.365	0,97%	1.445	1,06%
Taxa de performance	-	0,00%	107	0,08%
Outras receitas (despesas) operacionais	295	0,21%	115	0,08%
	1.831	1,30%	1.871	1,37%
Patrimônio líquido médio do exercício			140.500	136.695

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		30/06/2025			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	949	-	949
Certificados de recebíveis imobiliários		-	106.060	-	106.060
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII		5.142	-	-	5.142
Propriedades disponíveis para venda		-	-	11.940	11.940
Total do ativo		5.142	107.009	-	124.091

		30/06/2024			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	8.685	-	8.685
Certificados de recebíveis imobiliários		-	114.959	-	114.959
Total do ativo		-	123.644	-	123.644

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e dos Certificados de recebíveis imobiliários - Vinculados a recompra estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

16.4 Obrigações por operações compromissadas

O saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 8.424 (2022 - R\$ 1.484) e está composto por operações com lastro em CRIs.

Saldo em 30 de junho de 2023	7.077
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.556
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(13.744)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	595
Saldo em 30 de junho de 2024	1.484
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.949
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(11.421)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	412
Saldo em 30 de junho de 2025	8.424

16.5 Em 30 de junho de 2025 o montante referente a Outros valores a receber de R\$ 15.804 (2024 - R\$ 332), está composto pelo saldo de três certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que atingiram seus respectivos vencimentos e permanecem em fase de negociação e/ou execução de garantias. Os ativos 22C0978882 e 22C0978890 no total de R\$ 9.456, tiveram vencimento em março de 2025 e permanecem em fase de negociação com o devedor. As operações estão garantidas por alienação fiduciária de imóveis e de ações, com índice de cobertura superior a 200%, e o ativo 21E0466562 no valor de R\$ 6.348, que encontra-se em processo de execução de garantias, com recebimento parcial por meio da dação em pagamento de unidades imobiliárias. O fundo passou a deter a copropriedade de oito unidades em construção, conforme detalhado na nota 6.2, com entrega prevista para maio de 2027. O fluxo de recebimento dependerá da conclusão das obras e posterior comercialização das unidades.

16.6 Em 15 de Março de 2025 a administradora publicou o instrumento Particular de alteração do Regulamento, servindo-se do presente, para adaptar o Regulamento do fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, 23 de novembro de 2022, conforme alterada da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175") Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Fundo de investimento Imobiliario - FII Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário Limitada. O presente regulamento do Fundo foi atualizada para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgates ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o fundo será de classe única, contando como Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 15 de março de 2025.

16.7 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. As CRIs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes

Conforme Ata de Assembleia Geral de 22 de agosto de 2025, nos termos de regulamentação aplicável, aprovar a inclusão da possibilidade de instauração de programa de recompra de cotas da Classe e realização de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de cotas da Classe. Deste modo, fica incluído o item 3.16 no Anexo I ao Regulamento da Classe, que passa a vigorar com a seguinte redação: "3.16 O ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175."

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56