

Demonstrações contábeis
GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL
OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 46.285.299/0001-79
(Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Em 30 de junho de 2026
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

(Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanços Patrimoniais5

Demonstrações dos resultados.....6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido7

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto8

Notas explicativas às demonstrações contábeis9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, e o desempenho das 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 Imobiliários.

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 contábeis". 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

Transferência de titularidade de imóveis alienados

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, a qual descreve que, embora os imóveis do Fundo tenham sido alienados durante o exercício, as matrículas vendidas permanecem registradas em nome do Fundo, tendo em vista que os procedimentos cartorários para a transferência de titularidade para o comprador ainda se encontram em andamento. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício anterior, findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido responsabilidade de outros auditores independentes, os quais emitiram o relatório em 22 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2026. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Contas a Receber decorrentes de Alienação de Imóveis

Consideramos o saldo de contas a receber decorrente da alienação das propriedades para investimento como um assunto relevante em nossa auditoria, devido ao fato de que o Fundo possui o saldo de R\$ 3.444 mil em 30 de junho de 2026, representando 41,40% do patrimônio líquido. Dessa forma, em função da representatividade e da relevância do referido saldo na composição do ativo e do patrimônio líquido do Fundo, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificamos a existência e a exequibilidade dos direitos de crédito por meio dos instrumentos contratuais de compra e venda e escrituras públicas de alienação; (ii) realizamos o recálculo dos saldos e testamos a mensuração do valor recuperável das contas a receber; (iii) inspecionamos os comprovantes de liquidação financeira e amortizações ocorridas no período/exercício; e (iv) avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas das demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Cotas de Fundo de Investimentos

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía 55,95% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundo de investimento ("Fundo Investido"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização dos valores das cotas do Fundo Investido divulgadas pelo seu respectivo administrador. Esse fundo investe substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo negociados e para os quais há preços cotados ou indexadores/ parâmetros observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) recalculamos a valorização das aplicações no Fundo Investido, com base no valor das cotas divulgada pelo seu respectivo administrador; (ii) Avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do resultado obtido pela sua variação da cota com o resultado esperado das variações das cotas do Fundo Investido; e (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 8; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2026

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>30/06/2026</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>
ATIVO				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	<u>481</u>	<u>5,78</u>	<u>26</u>	<u>0,23</u>
Disponibilidades	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>0,03</u>
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	-	-	4	0,03
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	<u>481</u>	<u>5,78</u>	<u>22</u>	<u>0,20</u>
Títulos Públicos de operações compromissadas	<u>481</u>	<u>5,78</u>	<u>22</u>	<u>0,20</u>
Notas do tesouro nacional - NTN	481	5,78	22	0,20
Títulos e valores mobiliários	<u>4.653</u>	<u>55,95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de fundos de investimento	<u>4.653</u>	<u>55,95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4.653	55,95	-	-
Outros créditos	<u>3.453</u>	<u>41,51</u>	<u>6</u>	<u>0,06</u>
Outros valores a receber	<u>3.453</u>	<u>41,51</u>	<u>6</u>	<u>0,06</u>
Venda a prazo de imóveis a receber	3.444	41,40	-	-
Diferimento taxa de fiscalização - CVM	4	0,05	6	0,06
Diferimento anuidade taxa de bolsa B3	5	0,05	-	-
Ativo não circulante				
Investimento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.931</u>	<u>100,19</u>
Propriedades em estoque	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.931</u>	<u>100,19</u>
Imóveis disponíveis para venda	-	-	10.931	100,19
TOTAL DO ATIVO	<u>8.587</u>	<u>103,24</u>	<u>10.963</u>	<u>100,48</u>
PASSIVO				
Passivo circulante				
Outras despesas administrativas	<u>38</u>	<u>0,45</u>	<u>52</u>	<u>0,48</u>
Taxa de administração	15	0,18	12	0,11
Taxa de gestão	11	0,13	22	0,20
Taxa de custódia e auditoria	10	0,12	16	0,15
Outros valores a pagar	2	0,02	2	0,02
Outros valores a pagar	<u>232</u>	<u>2,79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Dividendos a distribuir	232	2,79	-	-
TOTAL DO PASSIVO	<u>270</u>	<u>3,24</u>	<u>52</u>	<u>0,48</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>8.317</u>	<u>100,00</u>	<u>10.911</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>8.586</u>	<u>103,24</u>	<u>10.963</u>	<u>100,48</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Composição do resultado do exercício		
Receitas dos Imóveis em Estoque		
Imóveis em estoque		
Receitas de Venda de Imóveis	2.480	-
Renda de atualização - venda a prazo - imóveis	263	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque	<u>2.743</u>	<u>-</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Cotas de fundos de investimento	<u>162</u>	<u>-</u>
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	67	-
Receita de distribuição rendimentos de FII	95	-
Outras receitas vinculadas a ativos imobiliários	-	516
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>2.905</u>	<u>516</u>
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações interfinanceiras de liquidez	<u>277</u>	<u>46</u>
Rendas aplicações interfinanceiras	277	46
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	<u>277</u>	<u>46</u>
Outras Receitas/Despesas	<u>(1.193)</u>	<u>(513)</u>
Despesas Tributárias	(88)	-
Despesas com Taxa de Administração	(168)	(145)
Despesas com Taxa de Gestão	(135)	(129)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(27)	(31)
Despesas com Condomínio	(110)	(165)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(7)	(8)
Despesa com Consultoria Jurídica	-	(12)
Outras Receitas e Despesas	(658)	(23)
Resultado líquido do exercício	<u>1.989</u>	<u>49</u>
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	113.000	113.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	17,605897	0,436232

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas e amortizadas	Custo na Integralização	Distribuição de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024	11.300	(206)	(116)	(116)	10.862
Resultado líquido do exercício	-	-	-	49	49
Em 30 de junho de 2025	11.300	(206)	(116)	(67)	10.911
Amortização de principal	(3.672)	-	-	-	(3.672)
Distribuição de rendimentos	-	-	(911)	-	(911)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	1.989	1.989
Em 30 de junho de 2026	7.628	(206)	(1.027)	1.922	8.317

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas	277	46
Pagamento de taxa de administração	(164)	(144)
Pagamento de taxa de gestão	(145)	(117)
Pagamento de despesas de custódia	-	(16)
Pagamento de despesas de auditoria	(15)	(15)
Pagamento de comissão e coordenação de negócios	(180)	-
Pagamento de despesas com impostos, taxas e contribuições	(63)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	-	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(5)	(7)
Pagamento de despesas de condomínio	(110)	(148)
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	0	-
Venda de título privado - CRI	(1)	-
Recebimento de amortização - CRI	(1)	-
Demais pagamentos e recebimentos	(43)	(34)
Caixa líquido das atividades operacionais	(450)	(446)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Imóveis disponíveis para venda (custos incorporados)	-	(575)
Venda de Imóveis para venda	3.000	-
Recebimento de parcelas de imóveis vendidos	3.349	-
Recebimento de sinal de imóveis vendidos	3.399	-
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(8.511)	-
Resgate de cotas de fundos de imobiliário - FII	3.925	-
Dividendos recebidos	95	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	5.257	(575)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas amortizadas	(3.673)	-
Distribuição de rendimento	(679)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.352)	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	455	(1.021)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	26	1.047
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	481	26

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Galapagos Special Oportunities Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 26 de setembro de 2021 e iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2022. O Fundo é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e regido por seu Regulamento.

O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário".

O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto no Regulamento.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

O objetivo do Fundo é o investimento em imóveis localizados em empreendimentos imobiliários, de natureza residencial e/ou comercial, ou de direitos a eles relativos, localizados em todo o território nacional, primordialmente, por meio de sua aquisição e posterior alienação, à vista ou a prazo, visando a obtenção de ganho de capital ou, eventualmente, geração de renda ("Ativos Imobiliários").

As aquisições dos Ativos Imobiliários deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- a) os proprietários dos Ativos Imobiliários deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- b) os Ativos Imobiliários deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- c) os Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional;
- d) O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários deverá ser elaborado de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175; e
- e) os Ativos Imobiliários ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em Ativos Imobiliários será alocada em Outros Ativos e/ou e, em observância à política de investimento do Fundo.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis elaboradas para o exercício findo em 30 de junho de 2026, foram aprovadas pela Administração em 28 de setembro de 2026.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

e) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento : o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais;
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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;
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

vi. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

• Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Caso não exista valor 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

f) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstrados pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério “pro rata temporis”.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser 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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- 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

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

-
- Ajuste a valor justo dos ativos financeiros imobiliários: 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 destinado 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.

h) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

O resultado (Lucro/Prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

j) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

k) Eventos Subsequentes

Eventos subsequentes correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão; e
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS DE LIQUIDEZ

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

Aplicação interfinanceira de liquidez	30/06/2026		30/06/2025		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro	-	4	-	11	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional	-	177	-	23	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	481	96	22	12	Até 30 dias
Total	481	277	22	46	

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Cota de Fundo de Investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

Nome do Fundo	30/06/2026			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Shopping Passo Fundo FII	64.581.643/0001-59	103,347490	45.024,999959	4.653
Total				4.653

As demonstrações contábeis dos fundos investidos referentes aos respectivos exercícios sociais foram auditadas por auditores independentes, com emissão de relatório sem modificação.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 67 e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento". Em 30 de junho de 2025, o Fundo não apresentava aplicações em cotas de outros fundos de investimento.

6. IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA VENDA ACABADOS

30 de junho de 2026

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, ocorreu a alienação da totalidade dos imóveis do Fundo. Consequentemente, na referida data, o Fundo não apresentava saldo no rubro de imóveis disponíveis para venda. Abaixo a movimentação do exercício:

Imóvel	Valor em 30/06/2025	Valor de venda	Custos incorridos na venda	Recebimentos	Atualizações	Valor em 30/06/2026
LEPIE501	2.172	2.475	(148)	(2.327)	-	-
LEPIE901	2.510	3.000	(180)	(2.820)	-	-
LUMI501	2.024	2.585	-	(2.585)	-	-
LUMI602	2.026	2.600	(169)	(1.431)	82	1.082
LUMI701	2.199	2.751	(165)	(385)	181	2.382
	10.931	13.411	(661)	(9.569)	263	3.444

Na venda dos imóveis, foi obtido lucro de R\$ 2.480 mil.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

30 de junho de 2025

Código Imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula (i)	30/06/2024 Valor de Custo	Aquisições	30/06/2025 Valor de Custo
LEPIE501	IVA (*)	R. Eng Verissi	218.192	2068	104	2172
LEPIE901	IVA (*)	R. Eng Verissi	218.196	2.398	112	2.510
LUMI501	IVA (*)	Ed. Lumi	218.847	1.907	117	2.024
LUMI602	IVA (*)	Ed. Lumi	218.864	1.907	119	2.026
LUMI701	IVA (*)	Ed. Lumi	218.848	2.076	123	2.199
				10.356	575	10.931

(*) IVA: Imóveis para Venda acabados

Le Pierre - R. Eng Verissi

Em 04 de janeiro de 2023, conforme Instrumento Particular de compromisso de compra e venda, o Fundo adquiriu futuras unidades autônomas compromissadas localizadas no Condomínio Residencial Le Pierre que correspondem à fração ideal de 0,16579 do Imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 205.521, do Livro nº 2 de Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Imóvel"), onde o Fundo possui direito de compra. Situado na Rua Engenheiro Verissimo de Matos, Bela Vista, Porto Alegre/RS, no montante de R\$ 4.453, (R\$ 2.062 referente a unidade 501 e R\$ 2.391 referente a unidade 901), a prazo. Sendo a primeira parcela de R\$ 200, a segunda de R\$ 4.030 e a parcela chave de R\$ 223 (a ser paga quando da individualização das unidades, contra a liberação do Ônus, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado e lavratura da Escritura de Compra e Venda).

Em 09 de janeiro de 2023, foi pago a primeira parcela no montante de R\$ 200, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

Em 08 de março de 2023, foi incorporado aos imóveis o montante de R\$ 13, referente às custas do cartório para as escrituras.

Em 14 de março de 2023, foi pago a segunda parcela no montante de R\$ 4.030, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui registrado em outros valores a pagar montante de R\$ 223 e 293, totalizando o montante de R\$ 516, referente a parcela (chave dos imóveis) do Instrumento Particular de compra e venda de ambos os imóveis (Le Pierre e Lummi).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o montante de R\$ 516, referente a parcela a pagar (chave dos imóveis) foi revertida a título de receita em função de multas aplicadas devido ao atraso na entrega das obras.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorporou o montante de R\$ 216 a título de custos ao valor do imóvel referentes a registro em cartório e ITBI, e manteve registrado no montante de R\$ 4.682.

Em 29 de dezembro de 2025, houve a venda do imóvel no valor de R\$ 2.585, recebendo o montante de R\$ 1.480, gerando um a receber no valor de R\$ 1.105.

Em 24 de abril de 2026 houve o recebimento do restante da venda do imóvel no valor de R\$ 1.105.

Em 29 de dezembro de 2025 houve a venda do imóvel no valor de R\$ 2.585.

Embora os imóveis tenham sido alienados, o processo de transferência cartorária ainda se encontra em andamento. Consequentemente, até a presente data, as matrículas sob os nºs 218.192, 218.196, 218.205, 218.208, 218.210 e 218.211 permanecem registradas em nome do Fundo.

Lummi - Ed. Lumi

Em 09 de janeiro de 2023, conforme Instrumento Particular de compromisso de compra e venda, o Fundo adquiriu futuras unidades autônomas compromissadas localizadas no Condomínio Residencial Lumi que correspondem à fração ideal de 0,097839 do Imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 205.340, do Livro nº 2 de Registro Geral do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Imóvel"), onde o Fundo possui direito de compra, no montante de R\$ 5.871, (R\$ 1.901 referente a unidade 501, R\$ 1.902 referente a unidade 602, R\$ 2.069 referente a unidade 701), a prazo. Sendo a primeira parcela de R\$ 500, a segunda R\$ 500, a terceira de R\$ 4.579 e a parcela chave de R\$ 294 (a ser paga quando da individualização das unidades, contra a liberação do Ônus, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado e lavratura da Escritura de Compra e Venda).

Em 09 de janeiro de 2023, foi pago a primeira parcela no montante de R\$ 500, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

Em 08 de fevereiro de 2023, foi pago a segunda parcela no montante de R\$ 500, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

Em 08 de março de 2023, foi incorporado aos imóveis o montante de R\$ 18, referente às custas do cartório para as escrituras.

Em 27 de fevereiro de 2023, foi pago a terceira parcela no montante de R\$ 500, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

Em 14 de março de 2023, foi pago a quarta parcela no montante de 4.079, referente ao Instrumento Particular de compra e venda.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorporou o montante de R\$ 359 a título de custos ao valor do imóvel referentes a registro em cartório e ITBI, e manteve registrado no montante de R\$ 6.249.

Em 22 de agosto de 2025 houve a venda da unidade 501 no valor de R\$ 2.475.

Em 29 de agosto de 2025 houve a venda da unidade 602 no valor de R\$ 2.600.

Em 23 de setembro de 2025 houve a venda da unidade 701 no valor de R\$ 2.750, gerando um a receber.

Embora os imóveis tenham sido alienados, o processo de transferência cartorária ainda se encontra em andamento. Consequentemente, até a presente data, as matrículas sob os nºs 218.792, 218.803, 218.809, 218.810, 218.811, 218.814, 218.847, 218.848 e 218.864 permanecem registradas em nome do Fundo.

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

O Fundo e a Classe estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles específicos, descritos no Regulamento.

- (i) Riscos Relacionados a Política Governamental** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo;

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** - 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos;
- (iii) **Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países** – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.
- (iv) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo;
- (v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos** – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas;
- (vi) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia** – O Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos;

(vii) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(viii) Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(ix) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(x) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades diretas sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(xi) Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xii) Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xiii) Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (xv) Risco em Função da Dispensa de Registro** - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.
- (xvi) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução;
- (xvii) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.
- (xviii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- (xix) Riscos Associados à Liquidação do Fundo** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xx) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(xxi) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente;

(xxii) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, conseqüentemente, a dos Cotistas.

(xxiii) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo. 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 afetem 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.

Riscos relativos ao setor imobiliário

(xxiv) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – O Fundo poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e conseqüentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Consultor Imobiliário considera adequadas.

(xxvi) Risco de Discrecionabilidade de Investimento pelo Consultor Imobiliário – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Consultor Imobiliário. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Consultor Imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Consultor Imobiliário para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Consultor Imobiliário, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvii) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxviii) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, conseqüentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

(xxix) O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfolio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxx) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxi) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxxii) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxiii) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxiv) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxv) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Consultor Imobiliário do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(xxxvi) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxvii) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxxviii) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

O Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(xxxix) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xl) Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xli) Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a)** quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xlii) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xliii) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (xlv) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário** – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

- (xlv) O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado** - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactará negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis. Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (xlvi) **Risco da Marcação a Mercado** – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.
- (xlvi) **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário** – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- (xlviii) **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento** – O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.
- (xlix) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos** – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Consultor Imobiliário, de quaisquer 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, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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. Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

- (I) Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo Alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- (li) isco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das cotas e dos ativos imobiliários.
- (lii) Demais Riscos** – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO COMPOSIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

Em 30 de junho de 2025 está composto por 113.000,000000 cotas, com valor unitário de R\$ 96,556140, totalizando R\$ 10.911. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Em 30 de junho de 2026 está composto por 113.000,000000 cotas, com valor unitário de R\$ 73,600444, totalizando R\$ 8.317. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Emissão, resgate e amortização de cotas

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de 100.000 (cem mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em série única, podendo ser acrescido em até 100%

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(cem por cento) totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) equivalente a 200.000 (duzentos mil) cotas, conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional ("1ª Emissão"). As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

Será admitida a distribuição parcial de cotas da 1ª Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

As cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da 1ª Emissão serão canceladas.

As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

A administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Oferta publica

As ofertas públicas de cotas do Fundo ("Ofertas Públicas") deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato da administradora que aprovar cada nova emissão ou em ata de Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, respeitadas ainda as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, que será autenticado pela administradora, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. condições para integralização de cotas;
- V. condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- VI. identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso;
- VII. termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso.

O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante a fase de Oferta Pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente os referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e
- Dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável.

Considerando que o Fundo poderá realizar Oferta Pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro, poderá o subscritor, em adição às declarações acima, declarar:

- I. estar ciente de que a Oferta Pública não foi registrada na CVM, conforme o caso; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis”, a partir da data de sua integralização, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Conforme orientação e recomendação do gestor, após verificado pelo administrador a viabilidade operacional dos prazos e procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo da Oferta Pública, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que a:

- a) Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, ele passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- b) A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, pelo referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

A administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no caput deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, observado que:

- (i) os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas; e
- (ii) a realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não houve resgate de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve amortização de cotas no montante de R\$ 3.672.

10. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

11. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,153% a.a. (cento e cinquenta e três milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, ou o valor mínimo mensal de (a) R\$ 9 durante os primeiros 12 (doze) meses contados após a primeira integralização de recursos na Classe; (b) R\$ 11,5 entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo e quarto) mês (inclusive); e (c) R\$ 13,5 a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, valor este que será atualizado anualmente a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE ("Taxa de Administração").

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e deve ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao evento que enseje o pagamento.

O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o Patrimônio Líquido da Classe ou o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente, desde a primeira integralização de recursos na Classe, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre as classes investidas, se houver, salvo aquelas que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridas por partes não relacionadas aos prestadores de serviços, as quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

Pelos serviços de custódia, será paga pela Classe uma taxa de custódia equivalente a 0,017% a.a. (dezessete milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, ou valor mínimo mensal de (a) R\$ 1 durante os primeiros 12 (doze) meses contados após a primeira integralização de recursos na Classe; (b) R\$ 1,250 entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo e quarto) mês (inclusive); e (c) R\$ 1,500 a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, valor este que será atualizado anualmente a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE ("Taxa de Custódia").

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente à primeira integralização de cotas, diretamente pela Classe ao Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,50 \times \{[Resultado_m - 1] - [PL\ Base * (1 + Taxa\ de\ Correção_{mx-1})]\}$$

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro, sendo que a Taxa de Performance só será apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de Rendimento e amortização de Cotas diretamente aos Cotistas, atualizadas pela Taxa de Correção, totalizarem montante superior volume subscrito e integralizado no âmbito das Ofertas realizadas pela Classe até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão da Classe.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso ou taxa de saída.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve a apropriação no montante de R\$ 168 (R\$ 145 em 2025) a título de taxa de administração, R\$ 135 (R\$ 129 em 2025) a título de taxa de gestão e R\$ 19 (R\$ 16 em 2025) a título de taxa de custódia.

12. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Gestão:	Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda.
Tesouraria:	Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

14. PARTES RELACIONADAS

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no período.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais são realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

<u>Descrição</u>	<u>Parte Relacionada</u>	<u>30/06/2026</u>		<u>30/06/2025</u>	
		<u>Ativo</u>	<u>Resultado</u>	<u>Ativo</u>	<u>Resultado</u>
Disponibilidades	QI CTVM	-		4	
Aplicação em operações compromissadas	QI CTVM	481	277	22	46

<u>Descrição</u>	<u>Parte Relacionada</u>	<u>30/06/2026</u>		<u>30/06/2025</u>	
		<u>Passivo</u>	<u>Resultado</u>	<u>Passivo</u>	<u>Resultado</u>
Taxa de Administração	QI CTVM	(15)	(168)	(12)	(145)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(2)	(19)	(1)	(16)
Taxa de Gestão	Galápagos Capital	(11)	(135)	(22)	(129)

15. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Encargos	30/06/2026	% do PL médio	30/06/2025	% do PL médio
Taxa de administração	(168)	(1,70)	(145)	(1,34)
Taxa de gestão	(135)	(1,38)	(129)	(1,19)
Taxa de custódia e auditoria	(27)	(0,28)	(31)	(0,29)
Despesas com Consultores Especializados	-	-	(12)	(0,11)
Taxa de fiscalização – CVM	(7)	(0,07)	(8)	(0,07)
Despesas de condomínio	(110)	(1,12)	(165)	(1,53)
Despesas tributárias	(88)	(0,90)	-	-
Despesas de comissão	(636)	(6,49)	-	-
Outras despesas	(22)	(0,22)	(23)	(0,21)
Total	(1.193)	(12,16)	(513)	(4,74)
Patrimônio líquido - Médio	9.803		10.814	

16. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas a seguir:

Data	PL Médio	Valor da cota	Rentabilidade %
30/06/2026	9.803	73,600444	(23,77)
30/06/2025	10.814	96,556140	0,45

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é positiva de 26,07% (positiva de 0,43% em 2025).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

17. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

O Fundo deverá 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, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, e nos termos da legislação e regulação aplicáveis. Os pagamentos dos eventos de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente.

O resultado parcial apurado segundo o regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério do gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

semestre a serem distribuídos. Para todos os fins, considera-se “Dia Útil”, qual seja, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no parágrafo 1º acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do parágrafo 2º acima, poderá, a critério da GESTOR em comum acordo com a Administradora: (i) ser distribuído aos cotistas no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos ou em Outros Ativos; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no §6º deste Regulamento; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii) acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

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, com base na recomendação do gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Descrição	Saldo em 30/06/2026	Saldo em 30/06/2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	3.181	562
(-) Renda de Atualização - Venda a Prazo - Imóveis	(263)	-
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.192)	(513)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	1.726	49
 (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	 (8)	 (6)
 (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	 38	 51
 (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	 6	 14
 (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	 (51)	 (555)

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	1.711	(447)
(-) Não distribuição de rendimentos – segundo semestre de 2025	(650)	-
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.061	-
Lucro distribuído no exercício	911	-
Pagamento de rendimentos referente ao exercício anterior	-	-
Pagamento de rendimentos referente ao exercício corrente	679	-
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	232	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	85,86%	0,00%

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 911 sendo R\$ 679 pagos no exercício e R\$ 232 a pagar.

18. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

19. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

IOF

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita

Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior e dá outras providências.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro ("Tributação Periódica") ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN nº 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento".

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

20. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo considera o CPC 46, para instrumentos financeiros 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.

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- **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 175/22.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicação interfinanceira de liquidez	481	-	-	481
Cotas de fundo de renda fixa	4.653	-	-	4653
Total do Ativo	4.653	-	-	4.653

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicação interfinanceira de liquidez	22	-	-	22
Total do Ativo	22	-	-	22

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Confiance Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

23. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Termo de Apuração do Edital de Convocação Finalizado em 27 de outubro de 2025

A aprovação das Demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, as quais os Cotistas declaram ter tido acesso, lido, estar ciente e de acordo com o seu inteiro teor.

**GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado GALAPAGOS
SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)**

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos que tivessem efeitos nas demonstrações contábeis do exercício ou que requeresse divulgação.

Contador
Ricardo Cavalari
CRC-SP 322.316/O-5

Diretor responsável
Daniel Doll Lemos