

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Galapagos Recebíveis Imobiliários -
Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 38.293.897/0001-61

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2026

Ref.: Relatório nº268EC-068-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2026	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Cotistas e à Administradora do

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

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

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 17.5 das demonstrações financeiras, que descreve que, em 30 de junho de 2026, o saldo de R\$ 7.520 mil classificados como "Outros valores a receber" refere-se a três Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) vencidos, que se encontram em fase de negociação e/ou execução de garantias. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía R\$ 89.482 mil, o equivalente a 67,49% do seu Patrimônio Líquido, investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), avaliados a valor justo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

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



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ (38.293.897/0001-61)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.372	1,03%	949	0,73%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	89.482	67,49%	106.060	81,53%
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	25.271	19,06%	5.142	3,95%
Estoques					
Propriedades disponíveis para venda	6.1	14.776	11,14%	11.940	9,18%
Adiantamento para aquisição de imóveis		1.292	0,97%	-	0,00%
Contas a receber					
Valores a receber - reembolso de obras	6.2 (c)	204	0,15%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis	6.2 (c)	3.279	2,47%	-	0,00%
Outros valores a receber	17.5	7.520	5,67%	15.804	12,15%
Outros créditos		18	0,01%	27	0,02%
		143.214	108,02%	139.922	107,56%
Total do ativo		143.214	108,02%	139.922	107,56%
Passivo					
	Notas	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	1.425	1,07%	1.265	0,97%
Provisões e contas a pagar		1.163	0,88%	147	0,11%
Obrigações por operações compromissadas	17.4	8.042	6,07%	8.424	6,48%
		10.630	8,02%	9.836	7,56%
Total do passivo		10.630	8,02%	9.836	7,56%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	143.379	108,14%	143.379	110,22%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(605)	-0,46%	(605)	-0,47%
Prejuízos acumulados		(10.190)	-7,69%	(12.688)	-9,75%
Total do patrimônio líquido		132.584	100,00%	130.086	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		143.214	108,02%	139.922	107,56%

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

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Estoque - Propriedades disponíveis para venda			
Receita na venda de propriedades disponíveis para venda	6.2	3.396	-
Custo das propriedades disponíveis para venda vendidas	6.2	(1.670)	-
Resultado líquido de propriedades disponíveis para venda		1.726	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	12.871	14.486
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.835	1.362
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(1.605)	3.528
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	470	750
Ganho na conversão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) em cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.850	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	368	(506)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.191	(742)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(31)	-
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.4	(891)	(412)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		16.058	18.466
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	304	283
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(73)	(62)
		231	221
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	11	(197)	(171)
Taxa de administração	7 e 11	(1.386)	(1.365)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	793	(295)
		(790)	(1.831)
Lucro líquido do exercício		17.225	16.856
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	1.453.859	1.453.859
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,85	11,59
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		91,19	89,48

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

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		143.379	(605)	(14.423)	128.351
Lucro líquido do exercício		-	-	16.856	16.856
Rendimentos apropriados	8	-	-	(15.121)	(15.121)
Em 30 de junho de 2025		143.379	(605)	(12.688)	130.086
Lucro líquido do exercício		-	-	17.225	17.225
Rendimentos apropriados	8	-	-	(14.727)	(14.727)
Em 30 de junho de 2026		143.379	(605)	(10.190)	132.584

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

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ (38.293.897/0001-61)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de reais

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		304	283
Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.383)	(1.369)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(20)
Pagamento de taxa Bovespa		(18)	(17)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(66)	(70)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		463	(90)
Caixa líquido das atividades operacionais		(720)	(1.283)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamento para aquisição de imóveis		(1.292)	-
Aquisição de imóveis para venda	6.2	-	(1.875)
Valores recebidos - venda de imóveis	6.2	117	-
Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda	6.2	(4.506)	(1.776)
Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.4	25.059	17.949
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.4	(26.332)	(11.421)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(158.680)	(158.297)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	161.237	115.662
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	14.601	30.964
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	12.331	15.853
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	470	750
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(19.225)	(2.182)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	11.961	3.012
IRRF sobre ganho de capital		(31)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		15.710	8.639
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	8	(14.567)	(15.092)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(14.567)	(15.092)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		423	(7.736)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		949	8.685
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.372	949

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

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (38.293.897/0001-63)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída em 2 de dezembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinada a investidores em geral, e iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2020.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, primordialmente por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"); (b) letras hipotecárias ("LHs"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCIs"); (d) letras imobiliárias garantidas ("LIGs"); e/ou (e) outros ativos constantes do Capítulo 3 do Regulamento. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025:

GCRH1 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento 30/06/2026	Preço de fechamento 30/06/2025
Julho	64,73	70,50
Agosto	62,98	71,45
Setembro	66,18	66,99
Outubro	63,37	66,50
Novembro	63,25	64,31
Dezembro	65,87	58,47
Janeiro	66,77	58,90
Fevereiro	66,79	60,66
Março	67,50	64,92
Abril	68,09	63,48
Maior	68,49	64,70
Junho	67,99	64,90

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários que foram definidas pela Instrução CVM nº 516/11 e pelo Anexo Normativo III DA Resolução nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. 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 do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• **Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.**

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

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

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

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

3.4 Estoque - Propriedades disponíveis para venda

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplência e garantias locais;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

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

30/06/2026	30/06/2025
1.372	949
1.372	949

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

5.2 De caráter imobiliário

(i) Certificados de recebíveis imobiliários

(ii) Cotas de fundo de investimento imobiliário

30/06/2026	30/06/2025
89.482	106.060
25.271	5.142
114.753	111.202

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

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

Composição da carteira

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

30/06/2026									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24G1773090	(3)	5 / 2	18/07/2024	22/08/2027	IPCA+12,00000%	8.455	9.559	9.886
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2565379	(3)	59 / 3	18/12/2024	28/12/2034	IPCA+9,51000%	9.769	9.218	9.009
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24L1964965	(1),(5)	53 / 10	06/12/2024	25/11/2039	IPCA+9,00000%	7.454	6.483	6.353
RIZA SECURITIZADORA S.A.	20L0871127	(7)	4 / 202	01/02/2021	20/01/2031	IGP-M+7,21000%	9.955	7.035	5.903
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G2730555	(1),(5)	53 / 7	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+9,00000%	6.830	5.487	5.315
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0001651	(1),(5)	4 / 321	06/08/2021	25/07/2036	IPCA+12,00000%	2.952	5.850	5.109
ORE SECURITIZADORA S.A.	19K1124486	(3)	1 / 25	28/11/2019	15/12/2027	100,00% DI+5,500%	5.990	5.106	4.471
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F2430066	(1),(2)	48 / 1	22/06/2023	15/06/2033	100,00% DI+4,000%	4.912	4.054	4.054
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(3)	59 / 1	19/10/2023	25/10/2034	IPCA+9,50000%	3.604	3.466	3.394
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21J0856063	(1),(5)	4 / 404	22/10/2021	25/09/2036	IPCA+12,00000%	2.875	3.536	3.153
ORE SECURITIZADORA S.A.	22F0692684	(3)	1 / 28	08/06/2020	15/06/2027	100,00% DI+7,000%	9.861	2.956	2.970
ORE SECURITIZADORA S.A.	20F0165468	(3)	1 / 27	04/06/2020	05/03/2025	IPCA+12,00000%	2.050	3.237	2.837
RIZA SECURITIZADORA S.A.	20K0866670	(7)	4 / 152	27/11/2020	15/12/2032	IPCA+7,00000%	3.047	2.746	2.535
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22B0914280	(1),(5)	4 / 464	25/02/2022	25/02/2037	IPCA+12,00000%	2.936	2.736	2.434
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24L1969061	(1),(5)	53 / 11	06/12/2024	25/07/2044	IPCA+12,00000%	2.734	2.404	2.293
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666	(4)	45 / 1	20/04/2023	19/04/2028	IPCA+10,00000%	3.210	2.200	2.165
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3992922	(1),(5)	130 / 1	25/02/2025	19/02/2030	100,00% DI+5,000%	2.255	2.017	1.997
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	(4),(5)	1 / 339	12/05/2021	25/05/2037	IPCA+10,2%	29	4.508	1.825
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0001650	(1),(5)	4 / 320	06/08/2021	25/06/2036	IPCA+7,00000%	7.209	2.121	1.816
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25G5830826	(1),(5)	256 / 2	25/07/2025	26/06/2045	IPCA+12,00000%	2.183	1.834	1.755
REIT SECURITIZADORA S.A.	25B3227821	(1),(5)	14 / 1	25/03/2026	15/10/2034	IPCA+10,00000%	1.719	2.464	1.728
RIZA SECURITIZADORA S.A.	220098043	(1),(5)	53 / 2	06/09/2022	25/05/2037	IPCA+12,00000%	2.824	1.848	1.649
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25C2809324	(1),(5)	256 / 2	05/03/2025	25/01/2045	IPCA+12,00000%	2.154	1.683	1.587
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G2730557	(1),(5)	53 / 8	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+12,00000%	2.046	1.564	1.428
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22D046003	(1),(5)	53 / 5	12/05/2023	25/06/2037	IPCA+12,00000%	2.389	1.594	1.413
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	(1),(7)	1 / 372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA+6,00000%	31	1.146	1.119
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22D046002	(1),(5)	53 / 4	12/05/2023	26/10/2037	IPCA+9,00000%	1.138	626	650
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25C2809326	(1),(5)	256 / 1	05/03/2025	25/11/2044	IPCA+9,50000%	703	544	465
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G1249772	(3)	181 / 1	03/07/2024	20/06/2031	IPCA+9,50000%	325	272	269
								98.294	89.482

Galápagos Receíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	(1),(5)	53/7	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+9,00%	10.965	9.958	9.379
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2959379	(3)	58/3	18/12/2024	28/12/2034	IPCA+9,51%	7.644	7.595	7.558
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1564965	(1),(5)	53/10	06/12/2024	29/11/2039	IPCA+9,00%	7.454	7.301	7.517
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	(7)	4202	01/02/2021	20/01/2031	IGP-M+7,31%	9.955	8.301	6.782
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	(7)	4152	27/11/2020	15/12/2032	IPCA+7,00%	7.097	6.838	6.400
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24G1773090	(3)	5/2	18/07/2024	22/08/2027	IPCA+12,00%	5.216	5.761	5.537
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G1249772	(3)	18/11	03/07/2024	20/06/2031	IPCA+9,50%	4.831	4.694	4.666
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19K1124486	(3)	1/25	28/11/2019	15/12/2027	100,00% DI+5,50%	5.990	5.053	4.545
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	(1),(5)	4321	06/08/2021	25/07/2036	IPCA+12,00%	2.952	4.911	4.479
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1557666	(4)	1/45	20/04/2023	19/04/2028	IPCA+10,00%	4.877	3.944	3.895
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	(1),(5)	4/404	22/10/2021	25/09/2036	IPCA+12,00%	2.875	3.973	3.644
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	(1),(5)	256/1	05/03/2025	25/11/2044	IPCA+9,50%	3.063	2.729	3.192
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891311	(6)	1/43	23/08/2021	25/08/2031	IPCA+12,00%	6.886	3.057	3.061
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0692684	(3)	1/28	08/06/2020	15/06/2027	100,00% DI+7,00%	9.861	3.391	2.932
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0165468	(3)	1/27	04/06/2020	05/09/2025	100,00% DI+5,00%	2.050	2.800	2.904
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	(3)	59/1	19/10/2023	29/10/2034	IPCA+9,50%	2.764	2.794	2.722
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965061	(1),(5)	53/11	06/12/2024	25/07/2044	IPCA+12,00%	2.734	2.674	2.673
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	(1),(5)	4/320	06/08/2021	25/06/2036	IPCA+7,00%	7.209	2.734	2.354
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	(1),(5)	4/464	25/02/2022	26/10/2037	IPCA+9,00%	3.025	1.989	1.995
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809324	(1),(5)	256/2	05/03/2025	25/01/2045	IPCA+12,00%	2.154	2.184	2.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	(4)	156/1	12/06/2023	24/06/2026	IPCA+9,50%	2.416	2.195	2.143
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0086043	(1),(5)	5/2	06/09/2022	25/05/2037	IPCA+12,00%	2.824	2.242	2.059
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0456002	(1),(5)	1/12	12/05/2023	26/10/2037	IPCA+9,00%	3.025	1.989	1.995
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	(1),(7)	1/372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA+6,00%	31	1.986	1.943
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	(4),(5)	1/339	12/05/2021	25/05/2037	IPCA + 10,2%	29	3.923	1.825
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B2176484	(3)	1/351	07/02/2025	11/03/2030	100,00% DI+4,50%	1.850	1.824	1.804
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0456003	(1),(5)	5/2	12/05/2023	25/09/2037	IPCA+12,00%	2.389	1.914	1.750
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	(1),(5)	53/8	29/07/2024	25/02/2039	IPCA+12,00%	2.046	1.822	1.725
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20G0754279	(3)	1/30	08/07/2020	10/01/2026	100,00% DI+7,00%	2.254	730	1.129
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19D1329253	(1),(3)	1/16	26/04/2019	17/12/2025	IPCA+9,00%	4.799	802	436
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891390	(3)	1/44	23/08/2021	25/08/2031	IPCA+12,00%	630	295	220
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	(7)	4/373	03/03/2022	15/03/2032	IPCA+9,50%	233	221	220
								113.164	106.969

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia de Securitização (www.canalsecurizadora.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecurizadora.com.br), OPEA Securitizadora S.A. (www.opeatrue.com.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecurizadora.com.br), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (www.opeasec.com.br), Riza Securitizadora S.A. (www.rizasec.com.br), anteriormente Virgo Companhia de Securitização, pelo (<https://virgo.com.br>) e Real Securitizadora S.A. (www.realsecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24G1773090	Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b), (e), (g), (h), (k)	9.886
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2959379	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b), (g),(l)	9.009
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24L1564965	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	7.517
RIZA SECURITIZADORA S.A.	20L0871127	Grupo SEB Educacional	(b),(c),(e)	5.903
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G2730555	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	5.315
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0001651	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	5.109
ORE SECURITIZADORA S.A.	19K1124486	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)	4.471
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23F2430066	Galapagos Capital Investimentos e Participações LTDA.	(b),(e)	4.054
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b), (g), (l)	3.394
ORE SECURITIZADORA S.A.	20F0692684	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)	3.153
ORE SECURITIZADORA S.A.	20F0165468	Construtora Censil Fisa	(b),(g),(h),(k)	2.870
RIZA SECURITIZADORA S.A.	20K0866670	Billy, GWB, Mais, Mercantil e Price Distribuidora	(b),(l)	2.837
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22B0914280	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.535
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24L1965061	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.434
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0557666	Porte Almagah 227 SPE Ltda. e João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.	(b), (a), (l), (k), (l)	2.293
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3292322	A.Lie Entertainment Group S.A.	(b),(c),(e),(g),(l),(k)	2.165
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	Pulverizado	(b),(c),(e),(g),(l),(k)	1.997
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0001650	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.825
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25C2809326	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.816
REIT SECURITIZADORA S.A.	26B3227821	SFI SLB Fundo de Investimentos Imobiliário	(b),(e),(h),(l)	1.755
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22I0086043	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.728
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25C2809324	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.649
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G2730557	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.587
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22I0456003	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	Pitágoras – Sistema de Educação Superior Sociedade Ltda	(b), (a), (l)	1.413
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22I0456002	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.119
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25C2809326	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	650
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24G1249772	TECHNIP BRASIL	(b), (e), (g), (h)	465
				269
				89.482

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	9.379
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2959379	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b), (g),(l)	7.558
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1564965	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	7.517
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	Grupo SEB Educacional	(b),(c),(e)	6.782
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	Billy, GWB, Mais, Mercantil e Price Distribuidora	(b),(l)	6.400
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24G1773090	Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b), (e), (a), (g), (h), (k)	5.537
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G1249772	TECHNIP BRASIL	(b), (e), (a), (g), (h)	4.666
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19K1124486	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)	4.545
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	4.479
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I01557666	Porte Almagah 227 SPE Ltda. e João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.	(b),(g), (l), (k), (l)	3.895
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	3.644
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	3.192
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891311	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(l),(k)	3.061
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0692684	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(l)	2.932
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20F0165468	Construtora Censil Fisa	(b),(g),(h),(k)	2.904
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J0108650	IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO LTDA.	(b),(g),(l)	2.722
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965061	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.673
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.354
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.319
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809324	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	Incorporadora Dom Medical Center Ltda.	(b), (e), (g), (h), (k)	2.143
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0086043	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	2.059
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0456002	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.995
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	Pitágoras – Sistema de Educação Superior Sociedade Ltda	(b), (g), (l)	1.943
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	Pulverizado	(b),(c),(e),(g),(l),(k)	1.825
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B2176484	AI BODYTECH PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (g), (h)	1.824
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0456003	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.750
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	Pulverizado (Home Equity)	(b),(e)	1.725
OURINVEST SECURITIZADORA SA	20G0754279	Grupo Sinal e Projeto Sky Terraviva SPE Ltda.	(b),(e),(g),(h)	1.129
OURINVEST SECURITIZADORA SA	19D1329253	Construtora San Remo LTDA	(b),(e),(g),(l)	436
OURINVEST SECURITIZADORA SA	21H0891390	Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A	(b),(e),(g),(l),(k)	295
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	Multitrans - Transportes e Armazéns Gerais Ltda	(b),(c),(e),(g),(h),(l)	220
				106.060

Legendas

Lastro

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

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Cessão
(d) - Subordinado
(e) - Fundo de reserva/despesa
(f) - Hipoteca
(a) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

- (h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta branca

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	114.899
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	158.237
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(115.662)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.528
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.486
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.362
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.853)
Dação de CRI em imóvel (nota 7.2 (a))	(30.964)
Operações de CRIs vencidos e não liquidados (nota 19.5)	(8.289)
Saldo em 30 de junho de 2025	(15.804)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	106.060
Venda e liquidação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	158.680
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(161.237)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.605)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.871
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.835
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.231)
Reclassificação de certificado de recebíveis imobiliários vencido para outros valores a receber (nota 17.5)	(14.601)
Saldo em 30 de junho de 2026	(190)
	89.482

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em fundos de investimento imobiliário são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, ou, quando não negociadas em bolsa, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

Composição da carteira

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

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
HARAS LA ESTÂNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(4)	6.328	8%	1.764,78	11.168
PERMUTA RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	49.866	0%	103,06	5.139
SANTIAGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	34.980	0%	106,69	3.732
SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	30.395	2%	103,35	3.138
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESP LIMITADA	Não	(3)	33.085	2%	63,28	2.094
						25.271
30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	(1)	79.851	1%	10,70	2.187
PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	21.522	1%	101,08	2.180
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	33.085	2%	87,25	775
						5.142

Legendas

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

(1) Participação em Shopping Centers.

(2) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

(3) Propriedade para investimento

(4) CRI

HARAS LA ESTÂNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Haras La Estância Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 63.976.969/0001-12, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gerido pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. O fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas apreciação de capital e/ou obtenção de renda, principalmente por meio da aquisição de ativos imobiliários e outros ativos elegíveis, observados os limites e condições estabelecidos em seu regulamento. Sua estrutura foi constituída no contexto da reestruturação do CRI Haras La Estância, passando o fundo a deter participação na sociedade proprietária dos lotes ainda disponíveis para comercialização, bem como os recebíveis decorrentes das vendas já realizadas. O principal ativo imobiliário relacionado à estratégia do fundo é o empreendimento Haras La Estância, um loteamento rural de alto padrão localizado em Valinhos, no Estado de São Paulo, composto por propriedades de grandes dimensões e dotado de infraestrutura diferenciada, incluindo centro equestre, heliponto e outras estruturas de uso comum. Dessa forma, o fundo busca gerar valor aos cotistas por meio da valorização dos ativos e da realização dos recebíveis e resultados decorrentes da comercialização das propriedades do empreendimento, conciliando apreciação de capital e geração de renda ao longo da realização dos ativos, em conformidade com sua política de investimentos, seu regulamento e a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

PERMUTA RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Permuta Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 65.680.221/0001-01, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gerido pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. O fundo possui uma estrutura composta por uma classe única de cotas, dividida em subclasses sênior e subordinada, e tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio da realização de investimentos no segmento imobiliário, observadas as condições e limites estabelecidos em seu regulamento. Sua estrutura de capital contempla diferentes níveis de subordinação, de forma a organizar a distribuição dos resultados e dos riscos entre as subclasses, estando a primeira emissão da subclasse subordinada registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários no âmbito de oferta destinada exclusivamente a investidores profissionais. O fundo busca gerar valor aos cotistas por meio da estratégia de investimento imobiliário denominada Permuta Residencial, com a alocação dos recursos nos ativos e operações elegíveis à sua política de investimentos e a consequente realização dos resultados decorrentes dessas operações. Dessa forma, o fundo procura conciliar a valorização dos investimentos e a geração de resultados ao longo da realização dos ativos imobiliários, observados os limites, condições e demais disposições estabelecidos em seu regulamento e na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

SANTIAGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Santiago Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 65.060.467/0001-72, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gerido pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. O fundo tem como objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas por meio de investimentos no segmento de crédito imobiliário, com foco na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados em operações de Home Equity. Sua estratégia contempla a aquisição de CRI vinculados a operações originadas pela Pontite, nas quais os créditos são garantidos por imóveis pertencentes aos respectivos devedores e submetidos a critérios de elegibilidade e pulverização. As operações contam com mecanismos de proteção e garantias, incluindo alienação fiduciária dos imóveis dados em garantia, fundo de reserva para despesa e, conforme aplicável, seguros relacionados ao crédito e aos imóveis. A estrutura do fundo contempla classe única de cotas, dividida em subclasses sênior e subordinada, sendo que a subclasse subordinada atua como mecanismo de subordinação em relação aos investimentos da subclasse sênior. Dessa forma, o fundo busca gerar valor aos cotistas por meio da remuneração e da realização dos ativos de crédito imobiliário que compõem sua carteira, conciliando geração de renda e exposição ao mercado de crédito imobiliário, em conformidade com sua política de investimentos, seu regulamento e a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	7.220
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	2.182
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	(3.012)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	(506)
Saldo em 30 de junho de 2025	(742)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	5.342
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	19.225
Aporte por ativo nota 17.5	(11.961)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	11.306
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fis)	368
Saldo em 30 de junho de 2026	1.191
	25.271

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fis)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fis)	750
Saldo em 30 de junho de 2025	(750)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fis)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fis)	470
Saldo em 30 de junho de 2026	(470)
	-

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Estoque - Propriedades disponíveis para venda

6.1 Descrição dos empreendimentos

30/06/2026

30/06/2025

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

14.776

11.940

14.776

11.940

6.2 A movimentação ocorrida nas contas propriedades disponíveis para venda no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024

Recebimento de propriedades disponíveis para venda através de instrumento de dação em pagamento (a)

Aquisição de imóveis para venda (b)

Pagamento de custas de registro e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda

Saldo em 30 de junho de 2025

Custas de registro, obras e benfeitorias em propriedades disponíveis para venda

Baixa do custo das unidades vendidas (c)

Receita na venda de propriedades disponíveis para venda

Valores a receber - venda de imóveis

Valores recebidos - venda de imóveis

Saldo em 30 de junho de 2026

-

8.289

1.875

1.776

11.940

1.506

(1.670)

3.396

(3.279)

(117)

14.776

(a) Em 21 de junho de 2024 foi lavrada a Escritura Pública de Dação em Pagamento, no âmbito dos CRI da 1ª e 2ª Séries das 45ª Emissão da Vert Companhia de Securitização ("CRI Seed"), que, após o efetivo registro no cartório de imóveis competente, resultará à na transferência da propriedade de 07 casas do projeto Casa Jardim Petrella, situado na Rua Pascoal Paes, 270, no bairro do Brooklin em São Paulo-SP, e na amortização parcial dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI Seed no valor de R\$ 8.289,11. A dação em pagamento foi aprovada pelo Fundo, único titular da totalidade dos CRIs emitidos, em assembleia de investidores do CRI no âmbito da reestruturação da operação mencionada no relatório gerencial do Fundo referente ao mês de abril, decidida diante da dificuldade da Devedora de imprimir a velocidade necessária para a entrega do projeto na data programada; III. A devedora em conjunto com os avaliados dos créditos imobiliários continuarão como responsáveis pelo pagamento do saldo devedor remanescente, após a quitação parcial dos créditos imobiliários. No entanto, caso o Fundo obtenha lucro na venda dos imóveis, considerando todos os custos envolvidos na aquisição e no desenvolvimento do projeto, poderá ocorrer compensação com os valores devidos no âmbito do CRI, limitando a quitação total da operação;

(b) Em 27 de janeiro de 2025 foi assinado o contrato de Cessão de Direitos Aquisitivos do imóvel "Casa nº 5" do Empreendimento Jardim Petrella Brooklin. O imóvel possui a área real privativa de 487,170m² (sendo 363,820m² de área coberta - nesta incluída a área de vagas de garagem de uso exclusivo e localizadas no subsolo, e 123,350m² de área descoberta), mais a área real comum de 123,388m² (sendo 56,642m² de área coberta e 66,726m² de área descoberta), perfazendo a área real total de 610,558m², correspondendo a uma fração ideal de 0,054932 no terreno e demais partes comuns do Condomínio - aí incluídas as áreas de projeção da edificação, cabendo-lhe ainda, um terreno exclusivo de 143,440m², mais o terreno comum de 94,261m², totalizando a área de 237,701m² e uma fração ideal no solo de 0,049724, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Os referidos direitos aquisitivos foram havidos pelo Cedente por meio do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e outras avenças, firmado entre o Cedente e a Seed Residencial 5 SPE LTDA. Pelo presente instrumento e regular forma de direito, de forma irrevogável e irretirável, o Cedente se compromete a ceder integralmente os direitos aquisitivos do imóvel pelo preço de R\$ 1.875.

(c) Em 2 de outubro de 2025 a Classe celebrou Contrato de Cessão de Direitos Aquisitivos da unidade "Casa 07" do empreendimento Casa Jardim Petrella Brooklin com pessoas físicas não relacionadas, pelo preço total de R\$ 4.900, composto cumulativamente por: (i) o Fluxo A, de R\$ 1.585, corrigido pelo INCC e pago em 16 parcelas, e (ii) o Fluxo B, de R\$ 3.315, corrigido pelo IPCA e pago em 8 parcelas, sendo a última de R\$ 2.215 com vencimento em até 3 meses contados da expedição do "habite-se", prevista para junho de 2027. Como a Classe permanece responsável pelos aportes mensais necessários à conclusão da obra da unidade cedida, a Gestora e a Administradora trataram o Fluxo A, a partir da segunda parcela, como reembolso desses aportes, e não como parcela do preço de venda. Em decorrência desse tratamento, foi reconhecida receita de venda de R\$ 3.396, correspondente ao Fluxo B acrescido da primeira parcela do Fluxo A, e foram reclassificados R\$ 1.444 para valores a receber a receber a reembolso de custos de obra. O custo baixado de R\$ 1.670 corresponde a R\$ 1.155 de custo de aquisição atribuído à unidade na escritura de dação em pagamento e a R\$ 515 de custos de obra.

Conforme mencionado no art. 11 da Instrução CVM 516/2011, os imóveis destinadas à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo contratou a Engenharia Ltda., para determinar o valor de mercado das unidades do empreendimento, e visto que o valor da avaliação totalizou um montante maior que o valor de custo, não houve necessidade de ajuste ao valor recuperável.

7. Encargos, taxa de administração, gestão e taxa de performance

Taxa de administração e gestão

30/06/2026

30/06/2025

1.386

1.365

1.386

1.365

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a: (i) 0,2% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas, como por exemplo, o IPIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, a partir do 13º mês de funcionamento da classe, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e (ii) 0,05% ao ano, caso as cotas se encontrem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5, a ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação positiva do IGP-M.

Taxa de gestão: 0,8% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicada sobre a Base de Cálculo. A soma da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão não excederá 2,0% ao ano sobre a Base de Cálculo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, correspondente a 20% do que exceder a variação do Benchmark (IPCA acrescido da média aritmética do Yield IMA-B 5 divulgado pela ANBIMA), aplicada sobre o patrimônio líquido base, observado o conceito de linha d'água. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve taxa de performance devida pela Classe, uma vez que o retorno acumulado da Classe desde o início de suas atividades, de 59,34%, permaneceu abaixo do Benchmark no mesmo período (IMA-B 5 de 63,44%, antes da adição do IPCA). Não são cobradas taxas de ingresso ou de saída das cotistas.

8. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Lucro na venda de propriedades disponíveis para venda

Despesas operacionais não pagas

Lucro/prejuízo base caixa - art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)

Retenção de rendimentos - até 5%

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos pagos no exercício

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

30/06/2026

30/06/2025

17.225

16.856

1.605

(3.528)

(1.191)

742

(540)

1.367

(1.506)

-

(792)

8

14.801

15.445

(74)

(324)

14.727

15.121

(1.425)

(1.265)

1.265

1.236

14.562

15.092

10.02

10.38

99.50%

97.90%

74

324

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2026

30/06/2025

R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
143.379	1.453.859	143.379	1.453.859
143.379	1.453.859	143.379	1.453.859
	98,62		98,62

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (38.293.897/0001-61)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve emissão de novas cotas.

9.3 Amortização de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2026	30/06/2025
605	605
605	605

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

30/06/2026	30/06/2025
17.225	16.856
130.086	128.351
13,24%	13,13%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

11. Encargos debitados à Classe

Despesa de consultoria

Taxa de administração

Outras receitas (despesas) operacionais

30/06/2026		30/06/2025	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
197	0,15%	171	0,12%
1.386	1,05%	1.365	0,97%
(793)	-0,60%	295	0,21%
790	0,60%	1.831	1,30%
132.392		140.500	

Patrimônio líquido médio do exercício

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe, cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Cotas de fundo de investimento imobiliário - Fils

Certificados de recebíveis imobiliários

Propriedades disponíveis para venda

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.372	-	1.372
25.271	-	-	25.271
-	89.482	-	89.482
-	-	14.776	14.776
25.271	90.854	14.776	130.901

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Cotas de fundo de investimento imobiliário - Fils

Certificados de recebíveis imobiliários

Propriedades disponíveis para venda

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	949	-	949
5.142	-	-	5.142
-	106.060	-	106.060
-	-	11.940	11.940
5.142	107.009	11.940	124.091

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

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

17.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

Galápagos Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (38.293.897/0001-61)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

17.4 Obrigações por operações compromissadas

O saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$ 8.042 (2025 - R\$ 8.424) e está composto por operações com lastro em CRIs, contratadas junto ao Itaú Unibanco S.A., com liquidação prevista para setembro de 2026.

Saldo em 30 de junho de 2024	1.484
Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.949
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(11.421)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	412
Saldo em 30 de junho de 2025	8.424
Aquisição de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	25.059
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(26.332)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	891
Saldo em 30 de junho de 2026	8.042

17.5 Em 30 de junho de 2026 o montante de R\$ 7.520 registrado em "Outros valores a receber" (2025 - R\$ 15.804) é composto pelo saldo de três certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que atingiram seus respectivos vencimentos e permanecem em fase de negociação e/ou execução de garantias: 21E0466562 ("Seed II"), de R\$ 6.348; 20G0754279 ("Modena"), de R\$ 980; e 19D1329253 ("San Remo"), de R\$ 191. O ativo 21E0466562 encontra-se em processo de execução de garantias, com recebimento parcial por meio da dação em pagamento de unidades imobiliárias, e a Classe passou a deter a copropriedade das unidades em construção detalhadas na nota 6, com conclusão prevista para maio de 2027; o fluxo de recebimento dependerá da conclusão das obras e posterior comercialização das unidades. Em 30 de janeiro de 2026 os ativos 22C0978982 e 22C0978990, cujo saldo registrado nesta rubrica era de R\$ 9.456, foram convertidos em 6.328 cotas do Haras La Estancia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, mediante aporte por ativo, pelo valor de R\$ 11.306, gerando ganho de R\$ 1.850 reconhecido no resultado do exercício (notas 5.2 (a) e 5.2 (b)). A Administradora não constituiu provisão para perdas sobre os saldos remanescentes.

18. Eventos subsequentes

Entre 30 de junho de 2026 e a data da aprovação destas demonstrações financeiras pela Administradora da Classe não ocorreram outros eventos que requeiram divulgação ou ajuste nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP-292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56