
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 38.293.897/0001-61)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

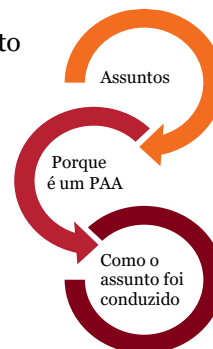
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.





Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (notas explicativas 3.3.1 e 5.2)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação do valor justo, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas 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, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades 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 detecta 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 de uma 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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.
- 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.



Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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, 20 de setembro de 2021

A stylized signature of PricewaterhouseCoopers.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A stylized signature of Marcos Paulo Putini.

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.384
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	18.344
Outros créditos		5
		19.733
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	68.805
		68.805
Total do ativo		88.538
Passivo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Rendimentos a distribuir	7	880
Provisões e contas a pagar		388
		1.268
Total do passivo		1.268
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	86.061
Gastos com colocação de cotas	8.4	(155)
Lucros acumulados		1.364
Total do patrimônio líquido		87.270
Total do passivo e patrimônio líquido		88.538

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

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

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

	Nota	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Prejuízo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	(1.032)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	6.752
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2	24
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.744
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		61
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(14)
		47
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(228)
Taxa de performance	10	(271)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(62)
		(561)
Lucro líquido do período		5.230
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	860.614
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		6,08
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		101,40

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

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 15 de dezembro de 2020	8.1	86.061	-	-	86.061
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(155)	-	(155)
Lucro líquido do período		-	-	5.230	5.230
Rendimentos apropriados	7	-	-	(3.866)	(3.866)
Em 30 de junho de 2021		86.061	(155)	1.364	87.270

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

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(151)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(27)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(192)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	61
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	45.005
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(138.194)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.430
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.354
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(81.344)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	86.061
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(155)
Rendimentos distribuídos	(2.986)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>82.920</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.384
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>1.384</u></u>

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

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Galapagos Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 2 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 15 de dezembro de 2020.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's"); (b) letras hipotecárias ("LH's"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI's"); (d) letras imobiliárias garantidas ("LIG's") e (e) outros ativos constantes do artigo 4º do Regulamento.

Os CRIs deverão obedecer às seguintes condições, que deverão ser observadas pela Gestora previamente à aquisição: (a) ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, (b) contar com regime fiduciário, (c) ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou de oferta cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

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

A partir do dia 16 de abril de 2021, as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

GCRH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Abril	101,65
Maio	102,00
Junho	100,60

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de setembro de 2021

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados 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 demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. 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.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

30/06/2021
1.384
1.384

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção e os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Circulante
Não circulante

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

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

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Ourinvest Securitizadora S.A.	19F0260732	(1)	N/A	1a Emissão - 20a Série	19/06/2019	15/07/2024	IPCA+7	223	170	171
Isec Securitizadora S.A.	19G0801197	(1)	N/A	4a Emissão - 45a Série	23/07/2019	23/08/2022	IPCA+12	1.266	1.268	1.505
Ourinvest Securitizadora S.A.	20I0905816	(3)	N/A	1a Emissão - 29a Série	25/09/2020	23/09/2025	IPCA+6	1.998	2.013	2.013
Ourinvest Securitizadora S.A.	20F0165468	(1)	N/A	1a Emissão - 28a Série	04/06/2020	06/06/2023	NIPCA+12	2.050	2.126	2.135
Forte Securitizadora S.A.	18L1168429	(1),(5)	N/A	1a Emissão - 205a Série	20/12/2018	20/12/2028	IPCA+6,75	2.608	2.359	2.433
Isec Securitizadora S.A.	20K0866670	(1)	N/A	4a Emissão - 152a Série	27/11/2020	15/12/2032	IPCA+7	2.731	2.841	2.903
True Securitizadora S.A.	21E0517062	(4)	N/A	1a Emissão - 339a Série	12/05/2021	25/05/2037	IPCA+10,2	29	3.011	3.011
Travessia Securitizadora S.A.	19I0755306	(3)	N/A	1a Emissão - 12a Série	30/09/2019	20/07/2023	IPCA+8,5	6.817	6.798	3.012
Isec Securitizadora S.A.	20C0818565	(1)	N/A	4a Emissão - 79a Série	06/03/2020	08/03/2024	CDIE+5	4.016	3.030	3.030
Ourinvest Securitizadora S.A.	20G0754279	(1)	N/A	1a Emissão - 30a Série	08/07/2020	11/07/2025	IGPM+9	2.831	3.330	3.327
True Securitizadora S.A.	21D0453486	(1)	N/A	1a Emissão - 372a Série	16/04/2021	19/07/2027	IPCA+6	31	3.941	4.012
RB Capital Companhia de Securitização	17C0868823	(2)	BrAAA (Fitch)	1a Emissão - 153a Série	13/03/2017	27/11/2024	IPCA+5,82	4.196	4.113	4.406
Ourinvest Securitizadora S.A.	19K1124486	(1)	N/A	1a Emissão - 25a Série	28/11/2019	15/12/2026	CDIE+4	4.480	4.499	4.499
Ourinvest Securitizadora S.A.	19D1329253	(1)	N/A	1a Emissão - 16a Série	26/04/2019	17/05/2024	IPCA+9	7.559	3.640	4.870
Ourinvest Securitizadora S.A.	20H0734994	(1)	N/A	1a Emissão - 31a Série	19/08/2020	12/08/2025	CDIE+6	5.170	5.197	6.071
Vert Companhia Securitizadora	21C0122941	(1)	N/A	1a Emissão - 30a Série	10/03/2021	27/05/2024	IPCA+9	12.755	10.079	10.082
Isec Securitizadora S.A.	20L0871127	(1)	N/A	4a Emissão - 202a Série	01/02/2021	20/01/2031	IGPM+7,31	9.955	9.753	10.649
Vert Companhia Securitizadora	21E0466562	(1)	N/A	45a Emissão - 1a Série	07/05/2021	12/05/2025	IPCA+11,8	18.772	18.955	19.020
									87.125	87.149

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Forte (www.forteseccom.br), True (www.truesecuritizadora.com.br), Isec (www.gruposicbrasil.com.br), Ourinvest Securitizadora S.A. (www.ourinvestsecuritizadora.com.br), VERT Capital Securitizadora (www.vert-capital.com) e Travessia Securitizadora S.A. (www.grupotravessia.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Tecnisa	(e),(k),(l)	171
Isec Securitizadora S.A.	(1)	Construtora Arttenge	(a),(b),(h),(g),(k)	1.505
Ourinvest Securitizadora S.A.	(3)	Conx Empreendimentos Imobiliários	(b),(g),(h),(k),(e),(l)	2.013
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Construtora Censi Fisa	(b),(g),(h),(k)	2.135
Forte Securitizadora S.A.	(1),(5)	Pulverizado	(j),(b),(g)	2.433
Isec Securitizadora S.A.	(1)	Pulverizado	(b),(j)	2.903
True Securitizadora S.A.	(4)	Pulverizado	(b),(e),(g),(l)	3.011
Travessia Securitizadora S.A.	(3)	MZM Kennedy Park Incorporação	(b),(g),(h),(k)	3.012
Isec Securitizadora S.A.	(1)	Porte Engenharia	(b),(g),(h),(k)	3.030
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Grupo Sinal e Projeto Sky Terrenos SPE Ltda.	(g),(h),(f)	3.327
True Securitizadora S.A.	(1)	Anhanguera Educacional	(j),(b),(e),(l)	4.012
RB Capital Companhia de Securitização	(2)	VLI	(g),(h)	4.406
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Carvalho Hosken Construções	(b),(g),(h),(i)	4.499
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Construtora San Remo LTDA	(b),(g),(h)	4.870
Ourinvest Securitizadora S.A.	(1)	Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	(b),(h),(k),(e),(l)	6.071
Vert Companhia Securitizadora	(1)	SEED Construções	(g),(h),(l)	10.082
Isec Securitizadora S.A.	(1)	Grupo SEB Educacional	(b),(c),(e)	10.649
Vert Companhia Securitizadora	(1)	SEED Residencial 5	(b),(h),(k)	19.020
				87.149

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Contrato de locação
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - 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 fiança

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

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	138.194
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(45.005)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	24
Prejuízo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.032)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.752
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.354)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.430)
Saldo em 30 de junho de 2021	87.149

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração
Taxa de performance

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a (a) 1% (um por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo contado da data de encerramento da oferta de cotas da Primeira Emissão, e R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês de funcionamento do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e (b) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora. A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo, descrita na letra "b" acima, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotas de emissão do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Conforme Fato Relevante publicado em 14 de janeiro de 2021, o Gestor decidiu de forma voluntária, nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, contados da data da primeira integralização de cotas, reduzir, de forma condicionada, a parcela da Taxa de Administração correspondente à sua remuneração, segundo os seguintes critérios: (i) O Gestor fará jus ao recebimento normal da parcela da Taxa de Administração correspondente à sua remuneração apenas caso os rendimentos efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas relativos à competência do mês anterior ao da apuração da Taxa de Administração forem superiores a 7,5% ao ano ("Parâmetro"), calculado mensalmente com base no preço das cotas na primeira emissão de cotas do Fundo, de R\$ 100,00; (ii) A Taxa de Administração correspondente à remuneração do Gestor será reduzida, até o limite de 100% (cem por cento) caso seja verificado que os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas foram inferiores ao Parâmetro. Haverá o pagamento parcial da Taxa de Administração correspondente à remuneração do Gestor caso os rendimentos efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas somados à redução aplicada na remuneração atinjam o montante suficiente para que os rendimentos alcancem o Parâmetro; (iii) Para os períodos de apuração de Taxa de Administração em que ainda não haja rendimentos pagos aos cotistas desde a primeira integralização de cotas, a parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração do Gestor não será cobrada do Fundo; e (iv) Caso ocorram novas emissões de cotas do Fundo no período mencionado, as novas cotas serão consideradas no cálculo do "Parâmetro" a partir do mês em que essas cotas participarem em igualdade de condições com as demais cotas do Fundo nas distribuições de rendimentos.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus à uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A Taxa de performance é calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo.

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021
Rendimentos	
Lucro líquido do período	5.230
Despesas operacionais não pagas	39
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(24)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.379)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	3.866
Rendimentos apropriados	3.866
Rendimentos (a distribuir)	(880)
Rendimentos líquidos pagos no período	2.986
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,47
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no Regulamento do Fundo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$2.000.000.000,00 (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. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 155, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

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

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	155
	155

Durante o período findo em 30 de junho de 2021 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$155, registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

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

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2021
Lucro líquido do período	5.230
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	86.061
Gastos com colocação de cotas	(155)
	85.906
	6,09%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021	
	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	228	0,35%
Taxa de performance	271	0,42%
Outras receitas (despesas) operacionais	62	0,10%
	561	0,87%
		64,998

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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.

Galapagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 15 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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

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

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	87.149	-	87.149
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.384	-	1.384
Total do ativo	-	88.533	-	88.533

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

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

16.4 No período findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

17.1 Através de Instrumento Particular de Rerratificação do Ato do Administrador de Aprovação da 2ª Emissão de Cotas realizado em 7 de julho de 2021 a Administradora considerando que (i) em 24 de junho de 2021 foi aprovada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita"); e (ii) a Administradora, conforme recomendação da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., na qualidade de Gestora do Fundo, deseja alterar o cronograma tentativo da Oferta divulgado no Ato do Administrador mencionado acima; resolveu, alterar o cronograma tentativo para o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Sobras e Montante Adicional.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *