

FATO RELEVANTE

GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 38.293.897/0001-61

Código ISIN nº BRGCRICF008

Código de Negociação na B3: GCRI11

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição Administradora (“**Administradora**”) do **GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.897/0001-61 (“**Fundo**”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Ato da Administradora para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª (quarta) Emissão do Galápagos Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato da Administradora**”), por meio do qual a Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente) a ser distribuída com esforços restrito de colocação (“**Oferta**”), a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) em rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução CVM 160.

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

Colocação

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

Público Alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”, respectivamente)., observa a possibilidade de exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.

Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, podendo tal quantidade ser aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Emissão (conforme abaixo definido).

Preço de Subscrição

O preço de subscrição das Cotas será de R\$ 93,74 (noventa e três reais e setenta e quatro

centavos) por Cota, fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas no fechamento de janeiro de 2023, nos termos do artigo 15, §2ª, inciso I, do Regulamento ("**Preço de Subscrição**"). O Preço de Subscrição das Cotas já considera os custos de distribuição da Oferta, estimados em R\$ 0,60 (sessenta centavos) por cota.

Montante Inicial da Emissão

O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 46.870.000,00 (quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido), observada a possibilidade de desconto ou acréscimo, podendo ser aumentado em virtude da emissão de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("**Montante Inicial da Emissão**").

Lote Adicional

A Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da **GALÁPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Gestor**"), poderá optar por acrescer o Montante Inicial da Emissão em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Emissão, correspondente à emissão de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas ("**Cotas Adicionais**"), equivalente a R\$ 11.717.500,00 (onze milhões e setecentos e dezessete mil e quinhentos reais), resultando em um total de R\$ 58.587.500,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais).

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 4ª Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 937.400,00 (novecentos e trinta e sete mil e quatrocentos reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Emissão**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

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

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

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

Registro para Distribuição e Negociação

As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. As Cotas

serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.

Direito de Preferência

Aos Cotistas do Fundo será assegurado o exercício do direito de preferência para subscrição das Cotas da Oferta, nos termos do Regulamento e deste Ato da Administradora, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em 03 de março de 2023, desde que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo ("**Data-Base**"), conforme Fator de Proporção para Subscrição de Cotas (conforme abaixo definido) ("**Direito de Preferência**"). Nos termos do artigo 15, §2ª, inciso II, do Regulamento, o período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, ou seja, o período compreendido entre 09 de março de 2023 (inclusive) e 23 de março de 2023 (inclusive) ("**Período para Exercício do Direito de Preferência**").

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

- (i) terá seu início a partir da data de início do Período para Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 09 de março de 2023 (inclusive) ("**Data de Início do Período para Exercício do Direito de Preferência**"), para Cotistas detentores de Cotas do Fundo na Data Base;
- (ii) até 22 de março de 2023, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até 23 de março de 2023, será realizado junto à Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo, entrando em contato através do e-mail escrituracao@btgpactual.com ("**Escriturador**").

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

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

A Liquidação do Direito de Preferência será realizada no dia 23 de março de 2023.

O cotista que manifestar interesse em exercer seu Direito de Preferência deverá (i) indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Emissão; ou (b) uma quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

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

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no dia 27 de março de 2023, o comunicado de encerramento do Período de Preferência ("**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Preferência,

bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta junto a cotistas que sejam Investidores Profissionais.

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

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

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

Fator de Proporção para Subscrição de Cotas

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,41988931717, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cronograma do Direito de Preferência

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

#	Evento	Data
1.	Publicação do Ato do Administrador e do Fato Relevante	28/02/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	03/03/2023
3.	Data Base do Direito de Preferência	03/03/2023
4.	Requerimento do Registro Automático da Oferta perante a CVM e deferimento do Registro e Divulgação do Anúncio de Início	08/03/2023
5.	Data de início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Data de início da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	09/03/2023
6.	Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador entre Cotistas	22/03/2023
7.	Data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	23/03/2023
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/03/2023
9.	Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início da Oferta	27/03/2023
10.	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 31/08/2023

Oferta

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

Profissionais, por meio do Coordenador Líder.

Prazo de Colocação

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

Investimento Mínimo

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

Forma de Subscrição e Integralização das Cotas

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos no Regulamento, observados os ativos abaixo previamente selecionados pelo Gestor (“**Pipeline**”):

Setor	Volume (R\$ Milhões)	Prazo Médio (anos)	Indexador	Taxa	LTV Garantias
Residencial	12	2,5	IPCA	12,0%	70%
Residencial	12	1,9	CDI	5,5%	32%
Residencial	12	2,6	CDI	5,0%	63%
Residencial	12	2,5	CDI	5,0%	60%
Residencial	12	2,0	CDI	5,0%	50%
Industrial	12	4,0	IPCA	10,5%	68%
	72			CDI+5,1% / IPCA+11,2%	57%

A destinação de recursos descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, da Administradora ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Informações Adicionais

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS
S.A. DTVM**

Administradora