

Demonstrações Financeiras

**GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ: 56.061.587/0001-01

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, 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 Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 19 de agosto de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

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

Ênfase

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS

Conforme descrito na nota explicativa número 1, o Fundo iniciou suas atividades em 19 de agosto de 2024, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

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



A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

COTAS DE COMPANHIAS FECHADAS

Consideramos as cotas de companhias fechadas como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que a carteira do Fundo é composta majoritariamente por esses ativos e consequentemente o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos dessas cotas, as quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo de cotas de companhias fechadas bem como da complexidade e da baixa liquidez dessas cotas, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro, liquidez e valorização das cotas de companhias fechadas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as cotas de companhias fechadas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 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 do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

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.

Blumenau - SC, 29 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Galápagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores TVM Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	65	0,27
Caixa e equivalentes de caixa	59	0,24
Disponibilidades	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	58	0,24
Nota do Tesouro Nacional	58	0,24
Outros valores e bens	6	0,02
Despesas antecipadas	6	0,02
Despesas diversas	6	0,02
Não circulante	47.641	195,80
Ativos de natureza imobiliária	47.641	195,80
Investimentos em SPE	47.641	195,80
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - Spe Ltda.	47.641	195,80
Total do ativo	47.706	196,06
Passivo		
Circulante	23.374	96,06
Valores a pagar	23.374	96,06
Cotas a emitir	12.530	51,50
Valor a pagar pela aquisição da SPE	10.813	44,44
Taxa de administração (*)	12	0,05
Taxa de gestão (*)	19	0,08
Total do passivo	23.374	96,06
Patrimônio líquido	24.332	100,00
Capital Social	24.808	101,96
Lucros acumulados	(476)	(1,96)
Total do passivo e do patrimônio líquido	47.706	196,06

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galápagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores TVM Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 19 de agosto de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Composição do resultado do período</u>	<u>19/08/2024 a 30/06/2025</u>
Resultados	76
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>76</u>
Resultado com operações compromissadas	76
Despesas	(552)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(44)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(44)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(174)</u>
Assessoria técnica	(173)
Comissões e corretagens	(1)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(298)</u>
Administração	(126)
Gestão	(172)
<u>Demais despesas</u>	<u>(36)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(21)
Taxa B3	(11)
Taxa ANBIMA	(4)
Resultado líquido no período	<u>(476)</u>
Quantidade de cotas	256.213,0000
Lucro por cota - valor em R\$	(1,86)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galápagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores TVM Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 19 de agosto de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 19 de agosto de 2024	-	-	-
(+) Cotas emitidas	26.272	-	26.272
(-) Custo de emissão de cotas	(1.464)	-	(1.464)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	(476)	(476)
Em 30 de junho de 2025	24.808	(476)	24.332

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galápagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores TVM Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Período de 19 de agosto de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	19/08/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	(476)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Resultado líquido ajustado	(476)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(Aumento) em investimentos em SPE	(36.828)
(Aumento) em outros valores e bens	(6)
Aumento em prov. pagtos a efetuar	31
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(36.803)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	26.272
(+) Cotas a emitir	12.530
(-) Custo na emissão de cotas	(1.464)
Caixa líquido das atividades de financiamento	37.338
Variação no caixa e equivalentes de caixa	59
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	59
Variação no caixa e equivalentes de caixa	59

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 24 de julho de 2024 e iniciou suas atividades em 19 de agosto de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogável por 2 (dois) anos mediante deliberação dos cotistas e destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22, Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou

se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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.

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.

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

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O (prejuízo) por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025	
	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	1
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	13	58
Total	13	59

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

A Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda ("Imigrantes Miracema SPE") é uma sociedade empresária limitada, com prazo de duração indeterminado com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, 4º andar, sala 2, conjunto 41, Jardim Paulistano, na Cidade e Estado de São Paulo.

A Imigrantes Miracema SPE tem por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e incorporação imobiliária de imóveis para aluguel e venda, do empreendimento CPLG Imigrantes, localizado na Rua Capivari, s/n, Batistini, no Município de São Bernado do Campo e Estado de São Paulo, doravante denominada "CPLG Imigrantes".

Em 27 de agosto de 2024, foi assinado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda., onde o Fundo adquiriu da parte vendedora a quantidade de 3.209 (três mil, duzentas e nove) quotas de emissão da SPE, no valor nominal de R\$1,00 (um real), que se encontram totalmente subscritas e integralizadas ("Quotas") de modo que, no momento da aquisição das citadas Quotas, o Fundo passe a ser titular de 32,09% (trinta e dois inteiros e nove centésimos por cento) do capital social total da SPE. O Fundo pagou à vendedora o preço certo, fixo e irrevogável de R\$ 3 (três mil, duzentos e nove reais) ("Preço de Aquisição"), em única parcela.

Nessa mesma data, foi aprovado o aumento do capital social em R\$ 148.315 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e quinze mil, quinhentas e setenta e dois reais), mediante a emissão de 148.315.572 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e quinze mil, quinhentas e setenta e duas) novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, passando o capital social de R\$ 10 (dez mil reais) para R\$ 148.325 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e dois reais) dividido 148.325 (cento e quarenta e oito milhões, trezentos e vinte e cinco mil, quinhentas e setenta e duas) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. As Sócias integralizarão até 28 de fevereiro de 2026 a totalidade das quotas acima emitidas, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional, nos termos do Acordo de Sócios.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, o Fundo realizou a seguinte movimentação com a SPE:

Investimentos	Quantidade de	Aportes	Saldo a liquidar	Saldo em
	Ações em 30/06/2025			30/06/2025
Imigrantes Miracema SPE	47.594.858	36.828	10.813	47.641

6. Demonstrativo do valor justo

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	58	-	-	58
Total do ativo:	58	-	-	58

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 24.332, representado pelo montante de 256.213 cotas pelo valor unitário de R\$ 94,9695 cada.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 19/08/2024 a 30/06/2025	94,9695	(5,03)	14.804

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade mensal %	Rentabilidade acumulada %
19/08/2024	4.542	100,000000	-	-
30/08/2024	4.542	75,432984	(24,57)	(24,57)
30/09/2024	4.376	74,456045	(1,30)	(25,54)
31/10/2024	4.425	82,819241	11,23	(17,18)
29/11/2024	7.484	88,050225	6,32	(11,95)
31/12/2024	11.635	91,881637	4,35	(8,12)
31/01/2025	15.973	92,019908	0,15	(7,98)
28/02/2025	17.971	93,025733	1,09	(6,97)
31/03/2025	19.633	95,542003	2,70	(4,46)
30/04/2025	24.454	95,340037	(0,21)	(4,66)
30/05/2025	24.403	95,120771	(0,23)	(4,88)
30/06/2025	24.336	94,969469	(0,16)	(5,03)

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

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 ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

A primeira emissão de Cotas será deliberada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do seu respectivo suplemento. Para fins de definição do patrimônio mínimo de funcionamento do fundo, será equivalente ao montante mínimo de distribuição da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas até o valor de R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais), considerando o montante de todas as emissões de cotas da Classe, poderão ser realizadas independentemente de aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, conforme determinação do Gestor, devendo ser conferido aos cotistas o direito de preferência nas emissões no âmbito do Capital Autorizado, de acordo com os termos e condições a serem informados pelo Administrador e pelo Gestor ("Capital Autorizado").

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 26.272, representado por 256.213 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de sua liquidação.

Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código GCDL11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

Ticker (Valores expressos em reais)	19/08/2024 a 30/06/2025
Setembro	101,21
Outubro	102,01
Novembro	102,96
Dezembro	103,60
Janeiro	104,98
Fevereiro	106,40
Março	106,64
Abril	108,76
Maio	110,21
Junho	111,18

12. Prestação de serviços e custódia

- Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Galapagos Capital Investimentos Investimentos E Participações Ltda. ("Gestora").
- Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A.

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 (doze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo e R\$ 15 (quinze mil reais) após referido período, sendo que esta poderá ser reduzida

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais, calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Este valor mínimo mensal será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará Taxa de Gestão equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano calculada sob o patrimônio líquido da Classe, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (doze mil reais) ao mês, calculada e provisionada todo Dia Útil a base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Este valor mínimo mensal será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 126 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 172 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de performance

Além da Taxa de Gestão, também será pago pelo Fundo ao Gestor, Taxa de Performance, semestralmente, as qual será paga até o 5º Dia Útil dos meses de janeiro e julho equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescida de 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o “método ativo”.

No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, não houve registro de despesa a título de performance.

• Demais taxas

A Classe não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas da Classe, incluindo o coordenador líder.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 19. A despesa registrada no período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 12. A despesa registrada no período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do fundo no fechamento do 5º Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de Cotas.

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025
Resultado com aplicações equivalentes de caixa	
(+) Rendimentos das operações compromissadas	72
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	72
Despesas administrativas	
(-) Taxa de administração	(165)
(-) Taxa de gestão	(100)
(-) Taxa Anbima	(4)
(-) Taxa CVM	(27)
(-) Anuidade B3	(11)
(-) Despesas com consultoria	(217)
(-) Outras despesas administrativas	(1)
Total de outras receitas/despesas	(525)
Resultado financeiro líquido acumulado	(453)

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

referirem:

- a) As demonstrações financeiras;
- b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Em 18 de outubro de 2024 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a inclusão da regra de atualização do Valor Unitário de Emissão de Cotas referente às cotas da Primeira Emissão, que passará a vigor conforme item 5 do Suplemento da Primeira Emissão de Cotas, desde o início da oferta. Os cotistas aprovaram, ainda, que o Administrador promova os ajustes necessários à carteira do Fundo em decorrência de tal alteração, como reprocessamento por exemplo, caso aplicável e o isenta de eventuais prejuízos oriundos de tais ajustes.

Em 19 de agosto de 2024 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas pela autorização para que o Fundo aplique seus recursos em ativos direcionados à zeragem de recursos, sejam pela aplicação em fundos de investimento ou em operações compromissadas, dos quais o Administrador seja contraparte, bem como aprovar eventuais conflitos de interesse associados à tais situações.

21. Eventos subsequentes

Em 14 de julho de 2025 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas a alteração do Artigo 19, parágrafo 1º do Capítulo IV do Regulamento do Fundo para modificar a Política de Investimentos do fundo, de modo a prever a possibilidade de investir em Certificados de

GALAPAGOS DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Recebíveis Imobiliários e Cotas de outros Fundos Imobiliários, passando a nova versão do Regulamento vigorar a partir do dia 15 de julho de 2025.

Em 01 de julho 2025, foi assinado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda., onde o Fundo vendeu sua totalidade de participação na SPE, com todos os direitos, obrigações, vantagens e garantias inerentes à condição de titular da Quotas, inclusive, mas não apenas, o direito ao recebimento de lucros, distribuições ou retornos de capital apurados até a presente data e a obrigação de integralização futura das 10.812.519 (dez milhões e oitocentos e doze mil e quinhentos e dezenove) quotas pendentes de integralização, observados os termos e condições previstos no Acordo de Sócios. O preço negociado é de R\$ R\$ 41.011 (quarenta e um milhões e dez mil e quinhentos e vinte e quatro reais e trinta e um centavos) e será pago ao Fundo em 5 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 8.202 (oito milhões e duzentos e dois mil e cento e quatro reais e oitenta e seis centavos) corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir da data de assinatura do contrato até a data do respectivo vencimento da parcela.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1