

Demonstrações Financeiras

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO
DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

31/12/2025 - EXERCÍCIO



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 CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO 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 Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de abril de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro 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 Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 04 de abril de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro 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.

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 principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



TÍTULOS PRIVADOS DE RENDA FIXA

O Fundo possui R\$ 35.607 mil em certificados de recebíveis imobiliários, representando 97,83% de seu patrimônio líquido, sendo registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia CETIP. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o resultado do fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliar o desempenho dos principais controles internos definidos pela administradora para cálculo do valor justo e conciliação de custódia dos ativos financeiros; (ii) testar a existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; e (iii) avaliar as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, não identificamos ajustes que tenham afetado a existência, mensuração e divulgação dos ativos financeiros, 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, 23 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Galapagos Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	36.463	100,17
Caixa e equivalentes de caixa	738	2,03
Disponibilidades	15	0,04
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	15	0,04
Aplicações interfinanceiras de liquidez	723	1,99
Letras Financeiras do Tesouro	723	1,99
Ativos de natureza imobiliária	35.607	97,83
Certificado de recebíveis imobiliário	35.607	97,83
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	35.607	97,83
Outros valores e bens	118	0,32
Outros valores a receber	118	0,32
Outros créditos	118	0,32
Total do ativo	36.463	100,18
Passivo		
Circulante	64	0,18
Valores a pagar	64	0,18
Imposto de renda	3	0,01
Serviços de auditoria	16	0,04
Taxa de administração (*)	13	0,04
Taxa de gestão (*)	32	0,09
Total do passivo	64	0,18
Patrimônio líquido	36.399	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	36.463	100,18

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 04 de abril de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	04/04/2025 a 31/12/2025
Resultados	3.824
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>3.569</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	3.569
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>94</u>
Resultado com operações compromissadas	94
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>161</u>
Outras rendas operacionais	161
Despesas	(544)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(28)</u>
Auditoria e custódia	(28)
<u>Despesas da administração e gestão</u>	<u>(375)</u>
Administração	(115)
Gestão	(260)
<u>Demais despesas</u>	<u>(141)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(10)
Taxa B3	(29)
Taxa ANBIMA	(4)
Outras despesas	(98)
Resultado líquido no período	<u>3.280</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 04 de abril de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

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

	<u>Capital Social</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
<u>Em 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(+) Cotas emitidas	36.332	-	36.332
(-) Custo de emissão de cotas	(379)	-	(379)
(-) Dividendos distribuídos	-	(2.834)	(2.834)
(+) Resultado líquido do exercício	-	3.280	3.280
<u>Em 31 de dezembro de 2025</u>	<u>35.953</u>	<u>446</u>	<u>36.399</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Período de 04 de abril de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	04/04/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício	3.280
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(80)
Resultado líquido ajustado	3.200
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	(35.527)
(-) Outros valores e bens	(117)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	63
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(32.381)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	36.332
(-) Custo na emissão de cotas	(379)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(2.834)
Caixa líquido das atividades de financiamento	33.119
Variação no caixa e equivalentes de caixa	738
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	738
Variação no caixa e equivalentes de caixa	738

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

O Galápagos Crédito Estruturado Prazo Determinado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 26 de fevereiro de 2025 e iniciou suas atividades em 04 de abril de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, conforme disposto no regulamento vigente.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas.

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 Galápagos 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.

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 04 de abril de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão do início das atividades do Fundo.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) 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.

c) 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.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

d) 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	15
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	18.064,52750000	40	723
Total		40	738

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025:

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Descrição	Quantidade	Valor de		
		mercado	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Certificado de recebíveis imobiliários	42.485	35.607	1.886	33.721

Não foram constituídas provisões para perdas no período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

- **Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11:

Emissor	Data de vencimento	Quantidade	Valor contábil
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/02/2039	1.785	1.534
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/11/2039	1.785	1.605
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/05/2032	327	339
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/05/2037	1.513	829
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	27/07/2035	480	450
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	26/11/2036	343	371
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	15/12/2032	1.345	1.260
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	27/07/2035	104	97
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	26/11/2036	334	361
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	16/07/2027	780	571
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/05/2032	753	781
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	20/06/2031	1.010	923
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	26/10/2037	2.399	1.589
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	15/12/2032	425	398
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	15/03/2032	522	475
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	20/06/2031	174	159
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	20/06/2031	416	380
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/02/2039	550	472
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	26/11/2036	164	177
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	27/07/2035	782	733
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	15/03/2032	1.315	1.197
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	16/07/2027	370	271
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	20/06/2031	281	257
Virgo Companhia de Securitização Ltda.	25/05/2032	108	112
Opea Securitizadora S.A.	24/06/2026	1.934	1.764
Opea Securitizadora S.A.	25/08/2031	1.153	11
Opea Securitizadora S.A.	16/01/2047	1.300	1.313
Opea Securitizadora S.A.	25/08/2031	1.010	10
Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	481	268
Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	1.960	1.092
Canal Companhia de Securitização	10/09/2039	1.956	2.325

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Canal Companhia de Securitização	12/09/2039	123	127
Canal Companhia de Securitização	12/09/2039	1.451	1.499
Canal Companhia de Securitização	19/04/2028	937	700
Canal Companhia de Securitização	25/10/2034	991	991
Canal Companhia de Securitização	10/09/2039	760	904
Canal Companhia de Securitização	25/10/2034	300	300
Canal Companhia de Securitização	28/12/2034	1.738	1.711
Canal Companhia de Securitização	12/09/2039	602	622
Canal Companhia de Securitização	19/04/2028	1.326	991
Canal Companhia de Securitização	19/05/2026	457	122
Canal Companhia de Securitização	11/03/2030	100	93
Canal Companhia de Securitização	19/02/2030	600	596
Canal Companhia de Securitização	15/06/2033	1.910	1.649
Canal Companhia de Securitização	11/03/2030	1.432	1.334
Canal Companhia de Securitização	11/03/2030	304	283
Canal Companhia de Securitização	19/02/2030	1.115	1.107
Canal Companhia de Securitização	19/01/2027	480	454
Total		42.485	35.607

Os tipos de lastro e as garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Tipo de lastro	Garantias
(a) Compromisso de compra e venda	(i) Fiança
(b) Cédula de crédito bancário	(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(c) Contrato de locação	(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(d) Debêntures	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(e) Cédula de crédito imobiliário	(v) Fundo de Reserva
(f) Financiamento imobiliário	(vi) Fundo de Obras
(g) Nota Comercial	(vii) Fundo de Juros
	(viii) Fundo de Liquidez
	(ix) Coobrigação
	(x) Fundo
	(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel
	(xii) Hipoteca de Imóvel
	(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
	(xiv) Seguro
	(xv) Aval
	(xvi) Crédito imobiliário

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

• **Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Descrição	31/12/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	64.797
Vendas	(23.388)
Cupom	(3.162)
Amortização	(6.209)
Rendas	3.569
Saldo final	35.607

6. Demonstrativo do valor justo

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

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas

Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
723	-	-	723
-	35.607	-	35.607
723	35.607	-	36.330

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

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.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 36.399, representado pelo montante de 360.110,000000 cotas pelo valor unitário de R\$ 101,07691955 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 período:

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 04.04.2025 a 31.12.2025	101,07691955	9,28	34.964

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 CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 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 investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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

A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas que ultrapassem o limite do Capital Autorizado devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

No período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 36.332, representado por 360.110 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

Haverá resgate e/ou amortização de cotas, mediante deliberação da Assembleia de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no regulamento vigente.

No período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

12. Prestação de serviços e custódia

- a) 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”).

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda (“Gestora”).
- c)** 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., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pelos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, a Classe pagará uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será pago o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação de prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos da Classe, observando o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Excepcionalmente, para os 12 (doze) primeiros meses do Fundo, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de R\$ 13.000,00 (treze mil reais). O valor mínimo mensal, será corrigido anualmente pela variação do IPCA.

Pelos serviços de gestão, a Classe pagará uma taxa de gestão equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual 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 na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 115 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 260 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

A taxa de performance, será paga semestralmente, sendo equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 100% (cem por cento) do IPCA+ YELD médio semestral do IMA-B 5, conforme metodologia descrita no regulamento do Fundo.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

A taxa de *performance* é apurada e provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve despesa de taxa de *performance*.

• **Demais taxas**

Pelos serviços de controladoria, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, é devido pelo Fundo ao custodiante uma taxa máxima que equivale a 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve despesa a título de taxa de controladoria.

Não há cobrança de taxa de ingresso e/ou saída.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Galápagos 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 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 15, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 32. A despesa registrada no período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 13. A despesa registrada no período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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 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%.

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

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, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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.

Demonstração do Resultado financeiro	2025
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	2.418
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	(4)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	1.075
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	3.489
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	97
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	97
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(102)
(-) Taxa de gestão	(229)
(+/-) Outras receitas/despesas	(27)
Total de outras receitas/despesas	(358)
Resultado financeiro do período	3.228
Rendimentos declarados conforme Lei 8.668/93	3.158

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

Rendimentos pagos neste período	2.834
Rendimento a pagar em exercício subsequente relativo ao período corrente	324
Rendimentos pagos/a pagar no período corrente	3.158
% do resultado financeiro declarado no período	98%

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução 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 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 exercício 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

Não houve alterações estatutárias no período de 04 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025

**GALAPAGOS CRÉDITO ESTRUTURADO PRAZO DETERMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.669.570/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 04 de abril de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

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

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1