

Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 56.061.587/0001-01

Administrado pela Vórtx DTVM Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



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 DTVM 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 2026 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, 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 2026 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, 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 principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Consideramos a avaliação das Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de possuir saldo de R\$ 25.619



mil, representando 57,94% do patrimônio líquido do Fundo, composto por cotas de fundo de investimento imobiliário que obtém ganhos através de investimentos em ativos imobiliários, buscando proporcionar aos cotistas rendimentos decorrentes da valorização dos valores mobiliários. A mensuração a valor justo das cotas desses fundos investidos se dá pela atualização do valor da cota divulgada pela Administradora.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) testes sobre as conciliações contábeis dos saldos; (ii) verificação da existência e propriedade das cotas do fundo investido por meio de extrato de custódia; (iii) verificação da valorização dos investimentos e dos registros efetuados por meio de documentação disponibilizada e divulgada pelo fundo investido; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundos de investimento, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos as divulgações apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DO AGRONEGÓCIO

A carteira de investimento em certificados de recebíveis possui saldo de R\$ 18.542 mil, que representa 41,94% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado um dos investimentos chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesse ativo, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos e as flutuações das taxas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificado de recebíveis imobiliários e do agronegócio incluíram, entre outros: (i) Comparação dos

indicadores utilizados para mensuração dos investimentos de acordo com aqueles estabelecidos nas escrituras de certificado de recebíveis imobiliários e do agronegócio e com os divulgados por fontes independentes, verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício; e (ii) Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas. (iii) confronto das características dos ativos e dos preços unitários de curva com os termos de securitização; (iv) comparação do valor contábil com os preços de negociação divulgados pela B3, para os ativos negociados; e (v) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações contábeis.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários e do agronegócio, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.

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, 28 de setembro de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2026		2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	44.260	100,10	65	0,26
Caixa e equivalentes de caixa	88	0,20	59	0,24
<u>Disponibilidades</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-	1	-
<u>Aplicações interfinanceiras de liquidez</u>	<u>87</u>	<u>0,20</u>	<u>58</u>	<u>0,24</u>
Nota do Tesouro Nacional	87	0,20	58	0,24
Ativos de natureza imobiliária	44.161	99,88	-	-
<u>Certificado de recebíveis imobiliário</u>	<u>18.542</u>	<u>41,94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Certificado de recebíveis imobiliário	18.542	41,94	-	-
<u>Cotas de fundos imobiliários</u>	<u>25.619</u>	<u>57,94</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas de fundos imobiliários	25.619	57,94	-	-
Outros valores e bens	11	0,02	6	0,02
<u>Despesas antecipadas</u>	<u>11</u>	<u>0,02</u>	<u>6</u>	<u>0,02</u>
Despesas diversas	11	0,02	6	0,02
Não circulante	-	-	47.641	195,80
Ativos de natureza imobiliária	-	-	47.641	195,80
<u>Investimentos em SPE</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47.641</u>	<u>195,80</u>
Imigrantes Miracema Empreendimento Imobiliário - SPE Ltda.	-	-	47.641	195,80
Total do ativo	44.260	100,10	47.706	196,06
Passivo				
Circulante	45	0,10	23.374	96,07
<u>Valores a pagar</u>	<u>45</u>	<u>0,10</u>	<u>23.374</u>	<u>96,06</u>
Cotas a emitir	-	-	12.530	51,50
Serviços de auditoria	8	0,02	-	-
Outras obrigações diversas	-	-	10.813	44,44
Taxa de administração (*)	16	0,04	12	0,05
Taxa de gestão (*)	21	0,05	19	0,07
Total do passivo	45	0,10	23.374	96,06
Patrimônio líquido	44.215	100,00	24.332	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	44.260	100,10	47.706	196,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	30/06/2026	19/08/2024 a 30/06/2025
Resultados	4.898	76
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>4.568</u>	<u>-</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	1.890	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(1.646)	-
Resultado com SPes	4.324	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>284</u>	<u>76</u>
Resultado com operações compromissadas	284	76
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>46</u>	<u>-</u>
Outras rendas operacionais	46	-
Despesas	(549)	(552)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(22)</u>	<u>(44)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(22)	(44)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(65)</u>	<u>(174)</u>
Auditoria e custódia	(43)	-
Assessoria técnica	(22)	(173)
Comissões e corretagens	-	(1)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(440)</u>	<u>(298)</u>
Administração	(157)	(126)
Gestão	(283)	(172)
<u>Demais despesas</u>	<u>(22)</u>	<u>(36)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(21)
Taxa B3	(8)	(11)
Taxa ANBIMA	(2)	(4)
Resultado líquido no exercício/período	<u>4.349</u>	<u>(476)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 19 de agosto de 2024	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	26.272	-	-	26.272
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-
(-) Custo de emissão de cotas	(1.464)	-	-	(1.464)
(-) Prejuízo líquido do período	-	-	(476)	(476)
Em 30 de junho de 2025	24.808	-	(476)	24.332
(+) Cotas emitidas	15.474	-	-	15.474
(-) Amortização de cotas	-	23	-	23
(-) Custo de emissão de cotas	37	-	-	37
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	4.349	4.349
Em 30 de junho de 2026	40.319	23	3.873	44.215

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Galapagos Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.061.587/0001-01

(Administrado pela Vórtx DTVM Ltda. – CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	19/08/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	4.349	(476)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(1.890)	-
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	1.646	-
(-) Resultado com SPEs	(4.324)	-
Resultado líquido ajustado	(219)	(476)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(27.265)	-
(+/-) Investimentos em SPE	51.965	(36.828)
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	(16.652)	-
(-) Outros valores e bens	(5)	(6)
(-/+) Aumento em prov. pagos a efetuar	(23.329)	31
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(15.286)	(36.803)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	15.474	26.272
(-) Cotas a emitir	-	12.530
(+) Amortização de cotas	23	-
(+/-) Custo na emissão de cotas	37	(1.464)
Caixa líquido das atividades de financiamento	15.534	37.338
Variação no caixa e equivalentes de caixa	29	59
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	59	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	88	59
Variação no caixa e equivalentes de caixa	29	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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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, observando o disposto sobre os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 175/2022.

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 conseqüentemente, 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 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2026, 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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026 e 2025:

	2026	
	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento		
Disponibilidades	-	1
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	22	87
Total	22	88
	2025	
	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento		
Disponibilidades	-	1
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	13	58
Total	13	59

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

5. Fundos Imobiliários

Abaixo apresentamos a posição de cotas de fundos imobiliários em 30 de junho de 2026:

Nome do fundo investido	2026	
	Quantidade	Valor Justo
PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO	21.550	2.524
SPX DESENVOLVIMENTO DE GALPOES FII RL	1.474.172	13.817
SANTIAGO FII	24.990	2.666
SHOPPING PASSO FUNDO FII RL	21.555	2.228
HARMONIA FUN	14.250	1.396
FII ROOFTOP III RL	23.555	2.988
Total	1.580.071	25.619

Em 30 de junho de 2025, não havia aplicação em cotas de fundos de investimentos.

6. Certificado de recebíveis imobiliário

Abaixo apresentamos a posição certificado de recebíveis imobiliário em 30 de junho de 2026:

Certificado de recebíveis imobiliário	2026	
	Quantidade	Valor Justo
Certificado de recebíveis imobiliário	22.642	18.542
Total	22.642	18.542

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

7. 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 exercício findo 30 de junho de 2026, o Fundo realizou a seguinte movimentação com a SPE:

	Saldo em			Saldo em	
Investimentos	30/06/2025	Saldo a liquidar	Ajuste a valor justo	Venda	30/06/2026
Imigrantes Miracema SPE	47.641	(10.813)	4.324	(41.152)	-

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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, o Fundo realizou a seguinte movimentação com a SPE:

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

8. 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 utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas a seguir apresentam os ativos da classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações Compromissadas	87	-	-	87
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	18.542	-	18.542
Cotas de fundos imobiliários	9.136	-	16.483	25.619
Total do ativo:	9.223	18.542	16.483	44.248

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

9. 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 exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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.

10. 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 44.215, representado pelo montante de cotas 396.111 pelo valor unitário de R\$ 111,62371169 (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).

11. 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
Exercício findo em 30/06/2026	111,6237	17,54	42.542
Período de 19/08/2024 a 30/06/2025	94,9695	(5,03)	14.804

12. 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.

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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

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 obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

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.

13. 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 exercício findo em 30 de junho de 2026, houve a emissão de cotas no montante de R\$ 15.474 representado pelo montante de 139.898 cotas (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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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 exercício findo em 30 de junho de 2026, houve a amortização de R\$ 23 (No período de 19 de agosto de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025 não houve resgate ou amortização 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 2026:

Ticker (Valores expressos em reais)	30/06/2026	19/08/2024
		a 30/06/2025
Julho	112,13	-
Agosto	113,07	0,00
Setembro	113,86	101,19
Outubro	114,48	101,99
Novembro	115,71	102,99
Dezembro	116,42	103,60
Janeiro	117,34	104,98
Fevereiro	118,42	106,40
Março	119,73	106,67
Abril	121,30	108,73
Maio	122,89	110,21
Junho	124,37	111,23

14. 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”).
- 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.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

15. 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 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 0,25% (vinte e cinco centésimos 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\$ 20 (vinte 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 exercício findo em 30 de junho de 2026, a taxa de administração registrada foi de R\$ 157 (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 exercício findo em 30 de junho de 2026, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 283 (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.

• 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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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.

16. 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 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 2026, 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 2026, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 21. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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 11.
- c) Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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 11.

17. 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;

**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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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) 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%.

18. 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

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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

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.

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

	2026	2025
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	7.409	-
(+/-) Resultado na venda de SPEs ("Sociedades de Propósito Específico")	4.380	-
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	2.056	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	74	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	898	-
Resultado com aplicações equivalentes de caixa		
(+) Rendimentos das operações compromissadas	284	72
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	284	72
Despesas administrativas		
(-) Taxa de administração	(435)	(165)
(-) Taxa de gestão	-	(100)
(-) Despesas com consultoria	(44)	(217)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo CVM)	(32)	(42)
(-) Auditoria Independente	(8)	-
(-) Outras despesas administrativas	-	(1)
Total de outras receitas/despesas	(520)	(525)
Resultado financeiro líquido acumulado	7.173	(453)

Conforme assembleias extraordinárias de cotistas realizadas em 07 de janeiro de 2026 e 07 de julho de 2026, foi deliberado e aprovado pelos Cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação da Classe, sem quaisquer ressalvas, a não distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) 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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

rendimento da Classe, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, para fins de reforço de caixa da Classe, com objetivo de honrar os pagamentos de dívidas da Classe.

19. 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.

20. 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.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da classe.

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.

22. Alterações estatutárias

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 Recebíveis Imobiliários e Cotas de outros Fundos Imobiliários, passando a nova versão

**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

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e 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)

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.

23. Eventos subsequentes

Após o exercício de 30 de junho de 2026, não houve alteração estatutária do Fundo.

* * *

Ricardo Fuscaldi De Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC – 1SP339806/O-1