INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("Administradora") e a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar – parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, devidamente credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 17.441, de 09 de outubro de 2019, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Gestora" e quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais").

RESOLVEM:

(i) constituir um fundo de investimento, classificado, nos termos da legislação aplicável, como "fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio", nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio de natureza especial, denominado **SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

(ii) constituir a classe única de cotas integrante do Fundo, sob a forma de condomínio fechado, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), denominada **CLASSE ÚNICA DO SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe");

(iii) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), nos termos do Anexo III ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta;

(iv) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse única do Fundo ("Cotas de Subclasse Única"), no montante total de 106.000 cento e seis mil Cotas de Subclasse Única, com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o

montante total de R$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e do Apêndice previstos no Anexo I a este instrumento. As Cotas de Subclasse Única serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

(a) Rito da Oferta Pública: As Cotas de Subclasse Única seguirão o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, a) da Resolução CVM 160;

(b) Público-alvo: Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

(c) Prospecto: não aplicável;

(d) Lâmina: não aplicável;

(e) Coordenador da Oferta Pública: a Oferta Pública será distribuída pela **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar – parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92;

(f) Prazos: as subscrições das Cotas de Subclasse Única, objeto da Oferta Pública, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início da distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160; e

(g) Limitações à negociação: Aplicar-se-ão as restrições descritas no artigo 86, II da Resolução CVM nº 160;

Em atenção ao Art.10, II da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 16 julho de 2025.

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Constituição do Santo Reis FIAGRO Imobiliario Responsabilidade Limitada formalizado em 16 de julho de 2025)

Assinado eletronicamente por:
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
CPF: 052.718.287-78

Assinado eletronicamente por:
Débora Correia Lucas
CPF: 467.568.788-16

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Assinado eletronicamente por:
JOEL LA BANCA NETO
CPF: 339.427.088-92

Assinado eletronicamente por:
ROGERIO TOLEDO GOULART
CPF: 269.175.408-11

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇOES LTDA.

ANEXO I

APÊNDICE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE ÚNICA DA CLASSE ÚNICA DO SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas da subclasse única;
Quantidade de Cotas:	106.000 Cotas da subclasse única;
Montante total das Cotas:	R$ 106.000.000,00 (subclasse única);
Regime de Colocação:	As Cotas serão ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação
Montante Mínimo da Colocação:	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais) por cada Cota, na 1ª (primeira) data de integralização das Cotas da subclasse única da classe única ("1ª Data de Integralização");
Forma de Distribuição:	As Cotas serão objeto de distribuição pública sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Oferta"). Caso ocorra a distribuição parcial aqui referida, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas. As Cotas poderão ser registradas para distribuição no mercado primário no MDA – Módulo e Distribuição de Ativos e para negociação no mercado secundário no Módulo de Fundos – Fundos21, administrados e operacionalizados pela B3.

Forma de subscrição e integralização:	As Cotas serão pagas à vista, em moeda corrente nacional;
Data de Emissão:	1ª (primeira) Data de Integralização das Cotas da subclasse única da classe única;
Datas de Amortização Programada e Resgate Final:	Não haverá amortizações programadas, no entanto, as cotas poderão ser amortizadas na forma prevista no Regulamento do Fundo;
Benchmark:	Não aplicável;
Público-alvo:	Investidores Profissionais.

Os termos utilizados neste Apêndice de Cotas, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo.

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO