

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA
CLASSE ÚNICA DO SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 61.865.683/0001-34

No montante de até

R\$ 66.999.969,40

(sessenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos)

Código ISIN das Cotas da Subclasse A: BR0OV8CTF000

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FIA/PRI/2025/040, concedido em 20 de agosto de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR/OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Subclasse A da classe única do **SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 61.865.683/0001-34 ("**Subclasse A**", "**Classe Única**" e "**Fundo**", respectivamente), a **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 17.441, expedido em 09 de outubro de 2019, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("**Gestora**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), e a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), vêm a público, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), comunicar o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada automaticamente perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), de até 76.804 (setenta e seis mil, oitocentas e quatro) de cotas da 1ª (primeira)

emissão de cotas ("**Cotas**") da Subclasse A da Classe Única do Fundo, todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 872,35 (oitocentos e setenta e dois reais trinta e cinco centavos) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até R\$ 66.999.969,40 (sessenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos), sendo certo que na data da 1ª (primeira) integralização das Cotas o valor nominal unitário será igual ao Preço de Emissão, enquanto nas integralizações subsequentes o valor nominal unitário será o Preço de Emissão corrigido pela variação do IPCA acrescido de 9% (nove por cento), calculados *pro rata temporis* entre a data da 1ª (primeira) integralização das Cotas e a data da efetiva integralização.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo da oferta de R\$ 999.713,10 (novecentos e noventa e nove mil, setecentos e treze reais e dez centavos), sendo certo que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora.

2. OFERTA E RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PERANTE A CVM

A Oferta foi objeto de registro na CVM, por meio do rito de registro automático de oferta pública de distribuição, não estando sujeita à análise prévia da CVM e/ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) inicial de fundo de investimento fechado não exclusivo; e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**").

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro automático da Oferta pela CVM.	20/08/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta.	20/08/2025
3	Início do período de subscrição das Cotas.	20/08/2025
4	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	13/02/2026 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder, e do Fundo, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e do Fundo, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

(4) Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação deste Anúncio de Início de distribuição. Dessa forma, caso não haja a distribuição da totalidade das Cotas objeto desta Oferta anteriormente a referido prazo, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de encerramento da distribuição deverá ser divulgado findo esse prazo máximo para encerramento da Oferta.

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores informações sobre a Oferta e o Fundo podem ser obtidas com o Coordenador Líder, a Administradora, a Gestora ou com a CVM, nos *websites* e nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder:

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros

CEP 05401-400

São Paulo – SP

<https://galapagoscapiatal.com/>

(ii) Administradora:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020

São Paulo – SP

<https://vortex.com.br/>

(iii) Gestora:

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros

CEP 05401-400

São Paulo – SP

<https://galapagoscapiatal.com/>

(iv) CVM:

Site: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Quotas de Fundos de Investimento" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Santo Reis FIAGRO Imobiliário ", bem como certificar se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Oferta e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo em vigor.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VI, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160. DESSE MODO, O REGISTRO DA OFERTA E OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA É EXCLUSIVAMENTE INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NESSE SENTIDO, AS COTAS APENAS PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO DA SUBCLASSE A E/OU DA CLASSE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO, DA SUBCLASSE A DA CLASSE OU DE PESSOAS A ELES VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO DO SANTO REIS FIAGRO IMOBILIÁRIO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

