

PLAG | VBI AGRO FII

Fato Relevante

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e a **PÁTRIA – VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.300.262/0001-44 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **VBI AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 32.754.734/0001-52 (“Fundo”), comunica aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que foi aprovada, em 19 de fevereiro de 2025 por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do VBI Agro Fundo de Investimento Imobiliário” (“Ato de Aprovação da Oferta”), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, a qual será objeto de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta estão descritas abaixo e no Ato de Aprovação da Oferta:

- a) **Rito de Registro da Oferta:** a 2ª Emissão será objeto de oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente);
- b) **Público-Alvo:** investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os atuais cotistas do Fundo (“Cotistas”) que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) não estão sujeitos a esta condição, nos termos do artigo 53 da Resolução CVM 160 (“Investidores”);
- c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento;

PATRIA
GESTOR

btg **pactual**
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

Autorregulação
ANBIMA
Administração Fiduciária

- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das Novas Cotas:** a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- e) **Montante Total:** até R\$ 29.925.819,55 (vinte e nove milhões, novecentos e vinte e cinco mil, oitocentos e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta, podendo o montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme definida abaixo). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160 ("Montante Total da Oferta");
- f) **Quantidade de Novas Cotas:** serão emitidas, inicialmente, até 494.560 (quatrocentas e noventa e quatro mil, quinhentas e sessenta) Novas Cotas, observada a possibilidade de redução em razão da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo);
- g) **Preço de Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das Novas Cotas será correspondente a R\$ 60,51 (sessenta reais e cinquenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo no fechamento do mês de janeiro e o número de cotas do Fundo já emitidas, nos termos do inciso "(I.i)" do artigo 17 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão");
- h) **Preço de Integralização:** o preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$ 60,66 (sessenta reais e sessenta e seis centavos), o qual corresponde ao Preço de Emissão acrescido do Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Integralização");
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** será devida taxa no valor de R\$ 0,15 (quinze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo

positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, exceto pelo comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária;

- j) Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no terceiro dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta (“Anúncio de Início”) e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”):
- a. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);
 - b. *Percentual de subscrição:* na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,09812698412, observados os termos e condições descritos nos documentos da 2ª Emissão. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Novas Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
 - c. *Negociação:* Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3
- k) Forma de Integralização:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto à Administradora, na qualidade de escrituradora das Novas Cotas (“Escriturador”), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da 2ª Emissão. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da 2ª Emissão. A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de

Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

- l) Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta, desde que observado o montante mínimo de R\$ 60,51 (sessenta reais e cinquenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Captação Mínima”), sendo que, nos termos dos artigos 75 da Resolução CVM 160, não será concedida a opção de condicionamento da adesão aos investidores em razão da distribuição parcial da Oferta (“Distribuição Parcial”). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da 2ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pela Administradora;
- m) Lote Adicional:** a 2ª Emissão não contará com lote adicional;
- n) Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- o) Período de Colocação e Distribuição:** As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Coordenador Líder, mediante recomendação do gestor do Fundo, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”);
- p) Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Integralização, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Novas Cotas em número inteiro;
- q) Prospecto:** dispensado nos termos do artigo 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- r) Lâmina:** dispensada nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160; e

- s) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da 2ª Emissão e da Oferta.

t) **Cronograma da Oferta:**

	Evento	Data(1) (2)
1	Registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, Ato do Administrador e Fato Relevante	20/02/2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	20/02/2025
3	Data-base do Direito de Preferência	25/02/2025
4	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/02/2025
5	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	13/03/2025
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/03/2025
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	17/03/2025
8	Início do Período de Subscrição	18/03/2025
9	Data Estimada de Liquidação da Oferta na B3	24/03/2025
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/08/2025

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro/RJ, 20 de fevereiro de 2025.

PATRIA
GESTOR

btgpactual
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

 Autorregulação
ANBIMA
Administração Fiduciária