

ANÚNCIO DE INÍCIO DA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO VBI AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.754.734/0001-52

Código ISIN: BRQAGRCTF005

Código de Negociação na B3: PLAG11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

Registro da Oferta na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2025/005**, em 20 de fevereiro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **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 disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 32.754.734/0001-52 (“Fundo”), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar – parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora do Fundo e instituição intermediária líder da Oferta (“Administradora” e “Coordenador Líder”) e a **PÁTRIA - VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede no município e estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 27º andar, sala 66, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob nº 38.300.262/0001-44, devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de gestão de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.516, de 10 de março de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”, e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, “Ofertantes”), **COMUNICAM**, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente), realizada por meio do rito de registro automático, para distribuição de até 494.560 (quatrocentas e noventa e quatro mil, quinhentas e sessenta) Novas Cotas, em classe e série únicas, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 60,51 (sessenta reais e cinquenta e um centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), perfazendo o montante total de 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 (“Montante Total da Oferta”).

O Preço de Emissão será acrescido de taxa de distribuição primária, correspondente a R\$ 0,15 (quinze centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos



custos de distribuição primária das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”), totalizando o preço de integralização de R\$ 60,66 (sessenta reais e sessenta e seis centavos) por Cota (“Preço de Integralização”), de modo que o Montante Total da Oferta, acrescido da Taxa de Distribuição Primária equivale a R\$ 30.000.009,60 (trinta milhões, nove reais e sessenta centavos).

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

A Oferta será realizada sob a coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição:

	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

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, PORTANTO, FOI DISPENSADA DE DIVULGAR PROSPECTO E LÂMINA PARA A SUA REALIZAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I E DO ARTIGO 23, § 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

Informações adicionais:

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, por meio dos endereços eletrônicos abaixo:

- (i) Coordenador Líder/Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website pesquisar por “VBI Agro Fundo de Investimento Imobiliário” na barra de pesquisa exibida ao final da página e clicar em “VBI Agro Fundo de Investimento Imobiliário”, e então localizar o documento desejado)
- (ii) Gestor: <https://realestate.patria.com/tijolo/plag11/documentos/> (neste website, no menu “Emissões de Cotas”, localizar o documento desejado);
- (iii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, filtrar o Valor Mobiliário por “Cotas de FII”, o Emissor para “VBI Agro Fundo De Investimento Imobiliário”, e, então, localizar os documentos relacionados à Oferta);
- (iv) B3: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Renda Variável”, selecionar “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento” localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “VBI Agro Fundo De Investimento Imobiliário” e, então, localizar o os documentos relacionados à Oferta); e
- (v) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “VBI Agro Fundo De Investimento Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “VBI Agro Fundo De Investimento Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de

Encerramento”). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas do Fundo objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro.

Rio de Janeiro/RJ, 20 de fevereiro de 2025

**COORDENADOR LÍDER/
ADMINISTRADOR**



GESTOR

PATRIA

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

TAUIL | CHEQUER

MAYER | BROWN