

PÁTRIA

Relatório de Gestão

— **PLAG11** | VBI Agro FII



Informações Gerais

Janeiro 2025

PATRIA

Objetivo do Fundo

O FII VBI Agro (PLAG11) tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem para a cadeia do agronegócio, conforme previsto no regulamento. Para compor seu portfólio, o fundo deve adquirir e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: Grão/Fibras; Açúcar/Álcool; Indústrias¹; Operadores logísticos².

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Novembro 2019

● Código de Negociação

PLAG11

● Cotas Emitidas

5.040.000

Gestor

Patria – VBI Asset Management Ltda.

● Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

● Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

● Taxa de Administração Total

1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

¹Transformação de produtos agrícolas em produtos processados; ²Atuantes no escoamento da produção agrícola.

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com **mais de R\$ 23 bilhões** em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio **Rodrigo Abbud** e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente **1 milhão** de cotistas, mais de **500** locatários e mais de **200** imóveis sob gestão distribuídos em **18 FIs** listados na B3 e **2 FIs** negociados em balcão.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em **investimentos alternativos na América Latina**, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Janeiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 305,0 milhões

Valor Patrimonial
da Cota¹

R\$ 60,52

Market Cap¹

R\$ 206,6 milhões

Cota de Fechamento¹

R\$ 41,00

P/B

0,68x

ADTV

R\$ 0,8 milhão

Número de Cotistas

17.731

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em 07/01, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) celebrando aditivo ao contrato de locação com a locatária BRF, referente aos Ativos Jataí, Nova Ponte e Uberlândia. Os aditivos formalizam (i) a prorrogação do contrato por 10 anos, até 29 de dezembro de 2034; (ii) a implementação de melhorias para modernização dos Ativos no montante de até R\$ 25,2 milhões, a serem pagos pelo Fundo com recursos a serem captados via oferta pública; e (iii) aumento de 11% no valor de locação. O novo valor passa a impactar positivamente a receita do Fundo em cerca de R\$ 0,02/cota a partir da competência janeiro.
- No mês de janeiro (competência dezembro), não houve movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 8,4 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 31/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.
- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,46/cota, aumentando o patamar de rendimentos dos últimos meses, tendo em vista a renovação dos contratos com a locatária BRF. Considerando o atual patamar de receita do Fundo, bem como a reserva de lucro não distribuída de R\$ 0,24/cota, a visão da Gestão é que este será o novo patamar de rendimentos durante o primeiro semestre.

Conforme Fato Relevante de 27/01, a Administradora solicitou à B3 a alteração do código de negociação (“Ticker”) do Fundo de QAGR11 para PLAG11. Dessa forma, as cotas passaram a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 04 de fevereiro de 2025. Além disso, o Fundo passou a ter como novo nome de pregão “FII PLAG”.

QAGR11 agora é

PLAG11

[Clique aqui para ler o Fato Relevante na íntegra](#)



Rendimentos e Performance

PATRIA

Novo patamar de rendimentos do Fundo

Dividendo por Cota

R\$ 0,46

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

9,1%

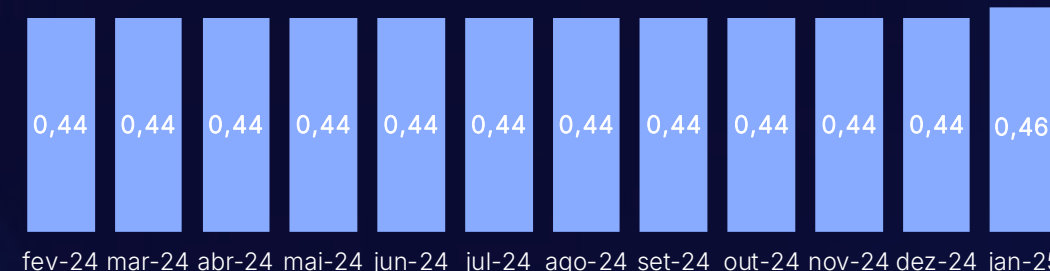
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

13,5%

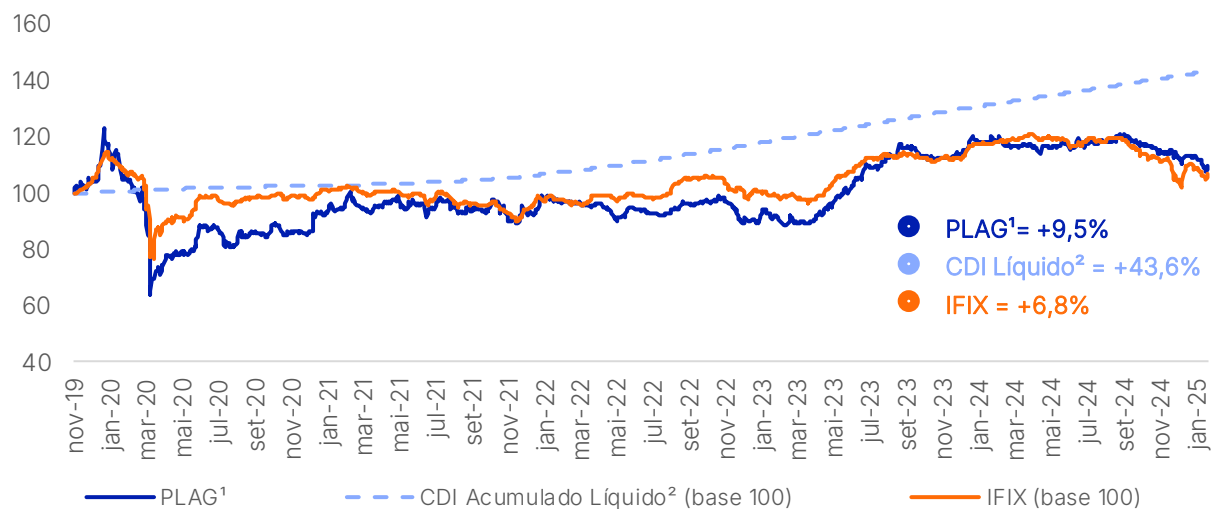
Reserva Acumulada

R\$ 0,24/cota

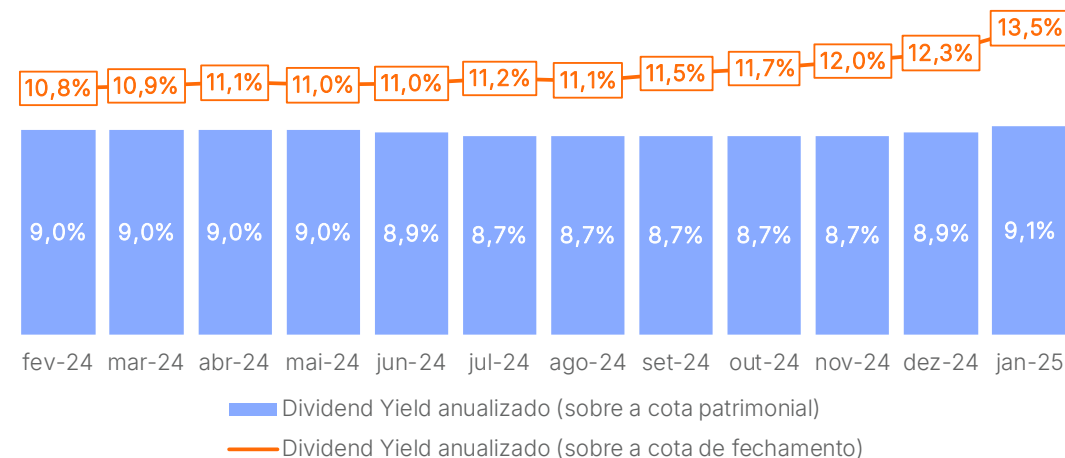
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

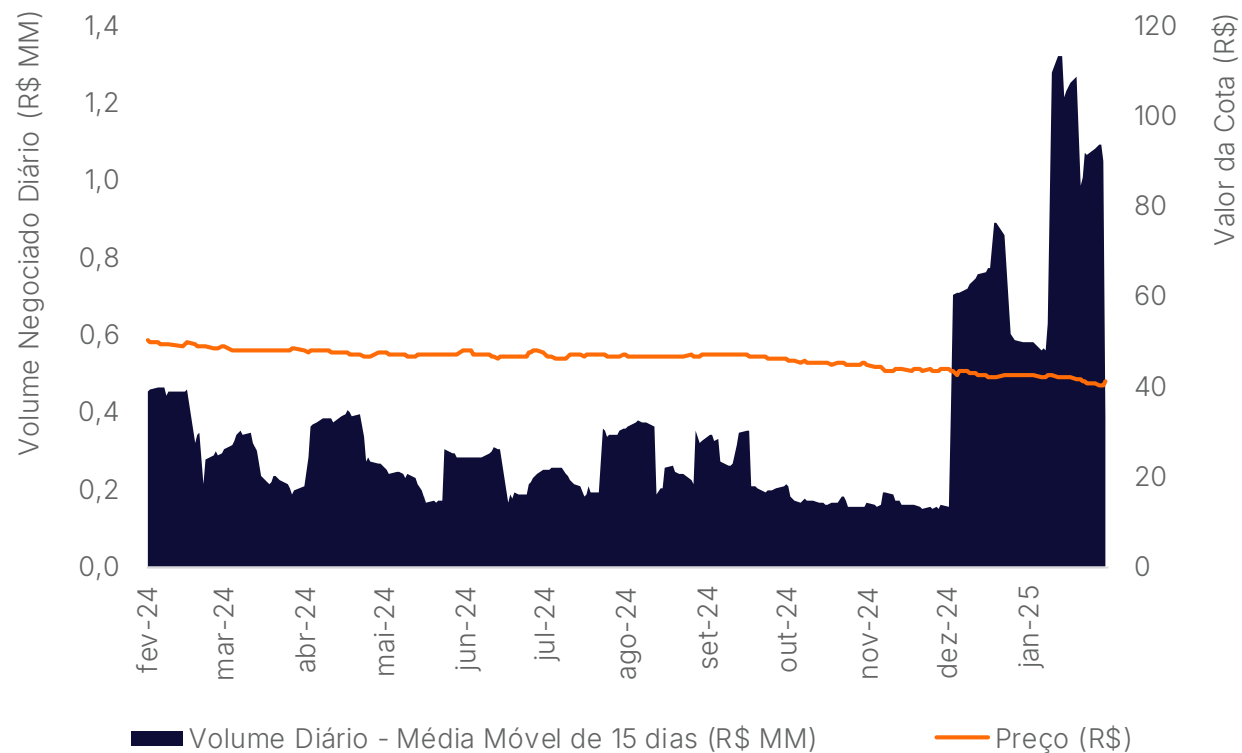


Dividend Yield

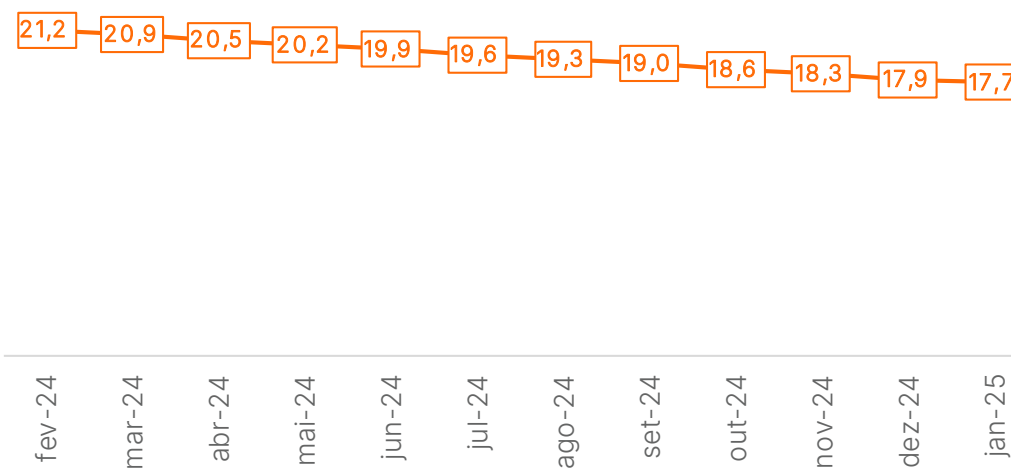


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

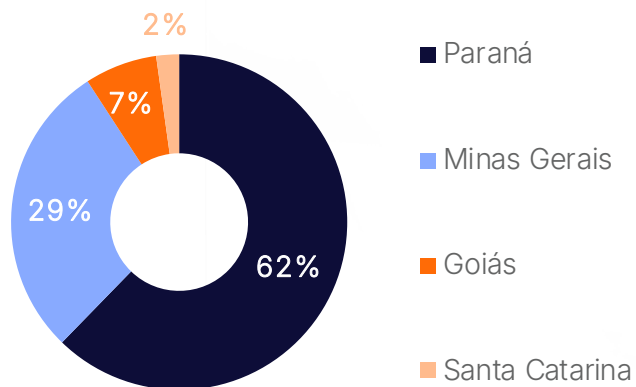
Ativo	% Fundo	Locatários	ABL Construída (m²)	Capacidade de Armazenagem (Ton)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita ³
Uberlândia	100%	BRF	8.387	130.000	0%	119	14%
Cambé	100%	Belagícola	14.072	73.400	0%	60	14%
Nova Ponte	100%	BRF	1.985	110.000	0%	119	14%
Paranaguá ²	100%	BRF	8.398	-	0%	68	13%
Bela Vista do Paraíso	100%	Belagícola	12.873	61.800	0%	60	10%
Jataí	100%	BRF	1.842	60.000	0%	119	7%
Assaí	100%	Belagícola	8.928	41.400	0%	60	7%
Francisco Beltrão	100%	BRF	9.112	23.000	0%	183	6%
Sabáudia	100%	Belagícola	3.052	40.590	0%	60	4%
Pato Branco	100%	BRF	3.460	24.000	0%	183	4%
Medianeira	100%	BRF	5.934	24.000	0%	183	4%
Campo Erê	100%	BRF	4.794	18.000	0%	183	2%
TOTAL			82.836	606.190	0,0%	102	98%

Fundo com **12 ativos** no portfólio e sem **histórico de vacância** nos últimos 12 meses

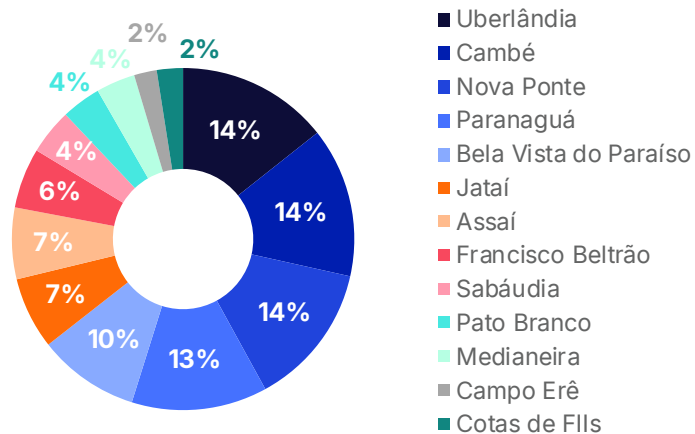
¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro); ²Centro de distribuição; ³2% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FII.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)



Alocação por Ativo (% Receita)



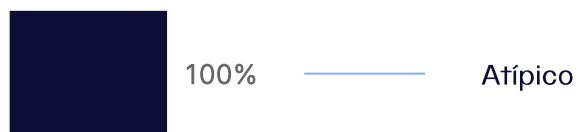
Alocação
por Micro Região

¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro).

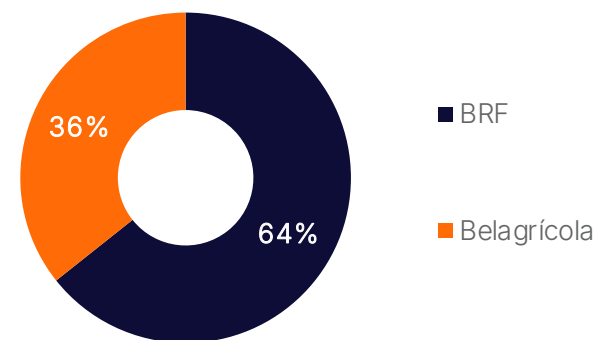
Carteira de Ativos¹

PATRIA

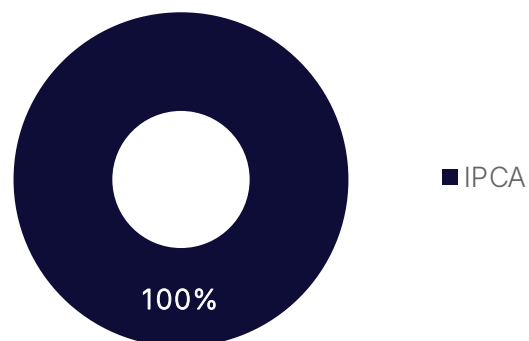
Alocação Natureza dos Contratos
(% Receita)



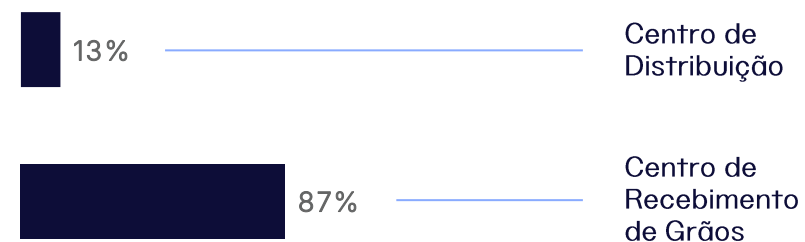
Alocação por Inquilino
(% Receita)



Alocação por Indexador
(% Receita)



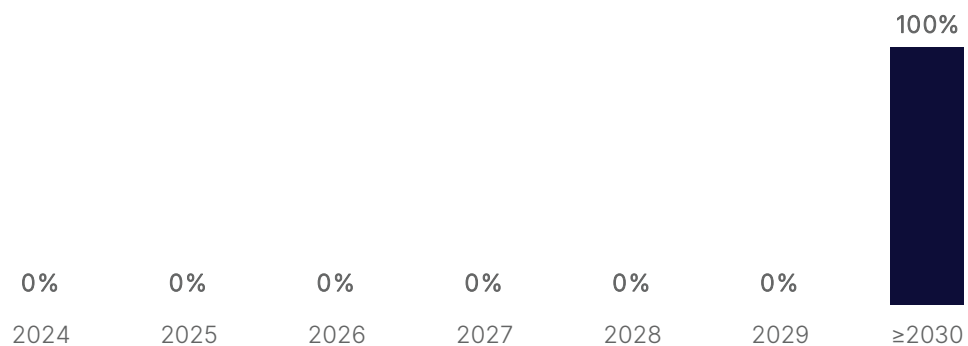
Alocação por Segmento de Locatários
(% Receita)



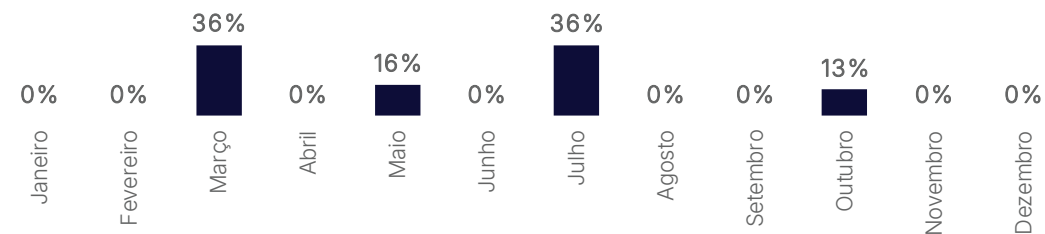
¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro).

- No mês de dezembro (competência), não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 8,4 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita)



O Fundo está **100% locado** e com **contratos longos**,
100% vencendo **após 2030**.

Resultado¹

Demonstração de Resultado (em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,24/cota**

PATRIA

	DEZ-24	R\$/cota
	JAN-25	
Receita Imobiliária	2.638.687	0,52
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(278.979)	(0,06)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(278.979)	(0,06)
Resultado Operacional	2.359.708	0,47
Receitas Financeiras	8.968	0,00
Despesas Financeiras	0	0,00
Resultado Financeiro Líquido	8.968	0,00
Lucro Líquido	2.368.676	0,47
Reserva de Lucro	(50.276)	(0,01)
Resultado Distribuído	2.318.400	0,46
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,46	

¹Distribuição comunicada sempre no primeiro dia útil do mês subsequente ao Mês Caixa.

Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Referente do mês de dezembro (caixa janeiro), a receita imobiliária potencial mensal do Fundo era de R\$ 0,51/cota. A receita potencial foi positivamente impactada em aproximadamente R\$ 0,01/cota devido ao resultado de cotas de FIs detidas pelo Fundo. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,52/cota.

Referente ao mês de dezembro (caixa janeiro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,47/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,46/cota.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Considera o resultado de cotas de FIs detidas pelo Fundo.

PATRIA

Anexos

The background of the slide features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular shape is positioned on the right side, with its base extending towards the bottom left. Another darker blue triangular shape is visible behind it, creating a sense of depth. The overall composition is modern and minimalist.

Linha do tempo PLAG11



Conheça os ativos do PLAG11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir **todos os ativos** do **PLAG11**, acesse o site de **Real Estate**

Clique para acessar ➤

somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3, 2 FIs negociados em balcão B3, além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.