



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI AGRO
(QAGR11)

PATRIA

DEZEMBRO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI AGRO

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O FII VBI Agro (QAGR11) 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.

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

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

QAGR11

COTAS EMITIDAS

5.040.000

GESTOR

Pátria - 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

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.

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

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 299,3 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 59,39



**MARKET
CAP¹**

R\$ 215,6 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 42,77



P/B

0,72x



ADTV

R\$ 0,9 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

17.944

¹Data base em 30/12; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ³Considerando que 100% dos contratos estarão adimplentes.

● DEZEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

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 dezembro (competência novembro), 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 5,2 anos. Com a renovação dos contratos com a locatária BRF, o prazo médio de locação aumentará para 8,6 anos a partir da próxima competência.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 30/12, 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 novembro e não possuía qualquer inadimplência.
- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,44/cota, em linha com os rendimentos dos últimos meses, e elevou a reserva de lucro para R\$ 0,23/cota. Tendo em vista a renovação dos contratos com a locatária BRF, é esperado um aumento na distribuição dos rendimentos para R\$ 0,46/cota, a partir da distribuição de fevereiro (caixa)³.

Clique para assistir aos
videos reports



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,44

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

8,9%

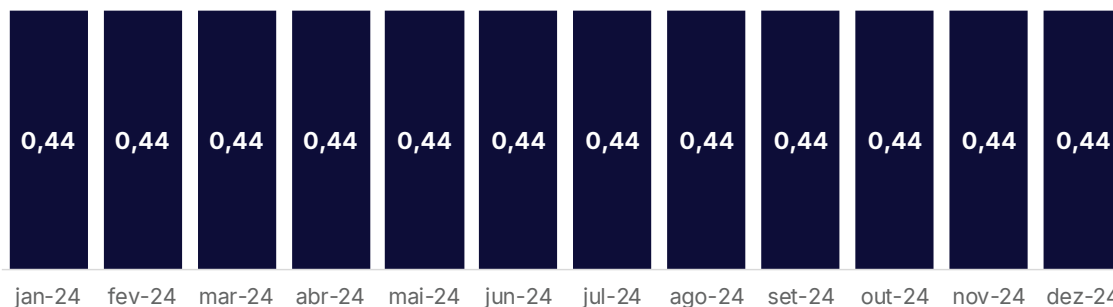
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

12,3%

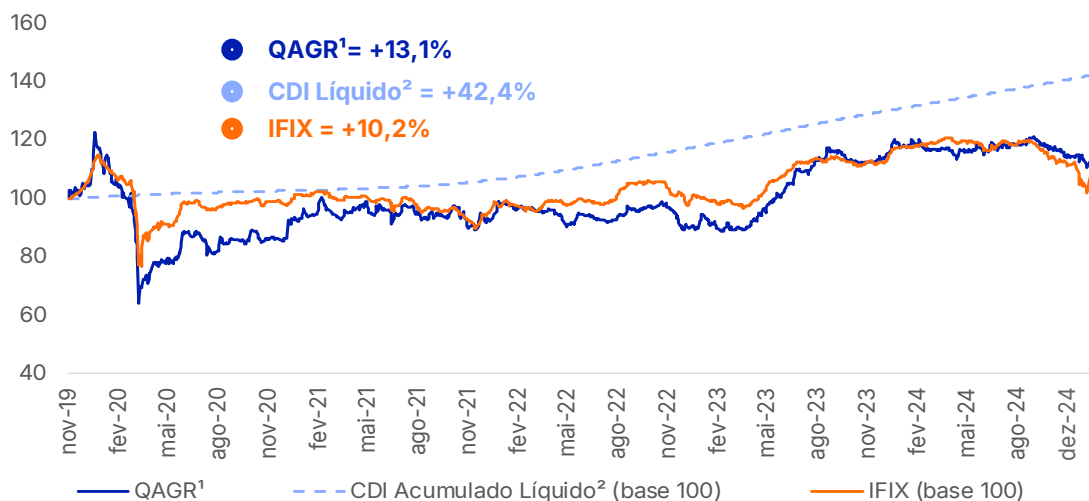
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,23/cota

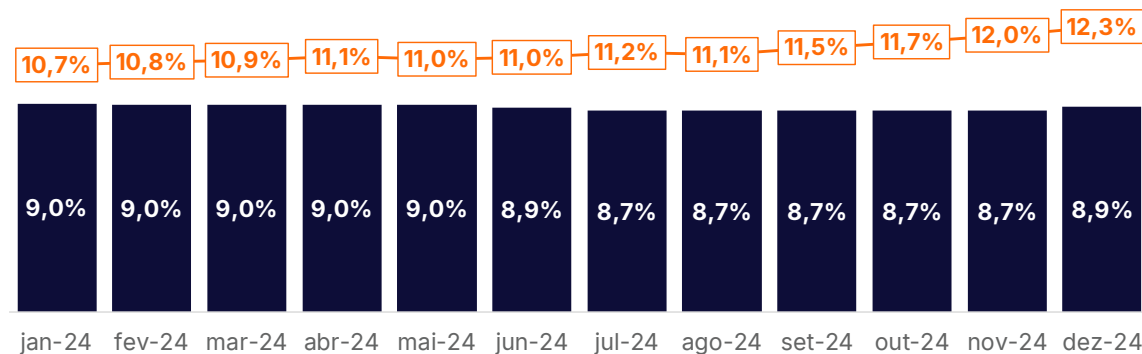
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



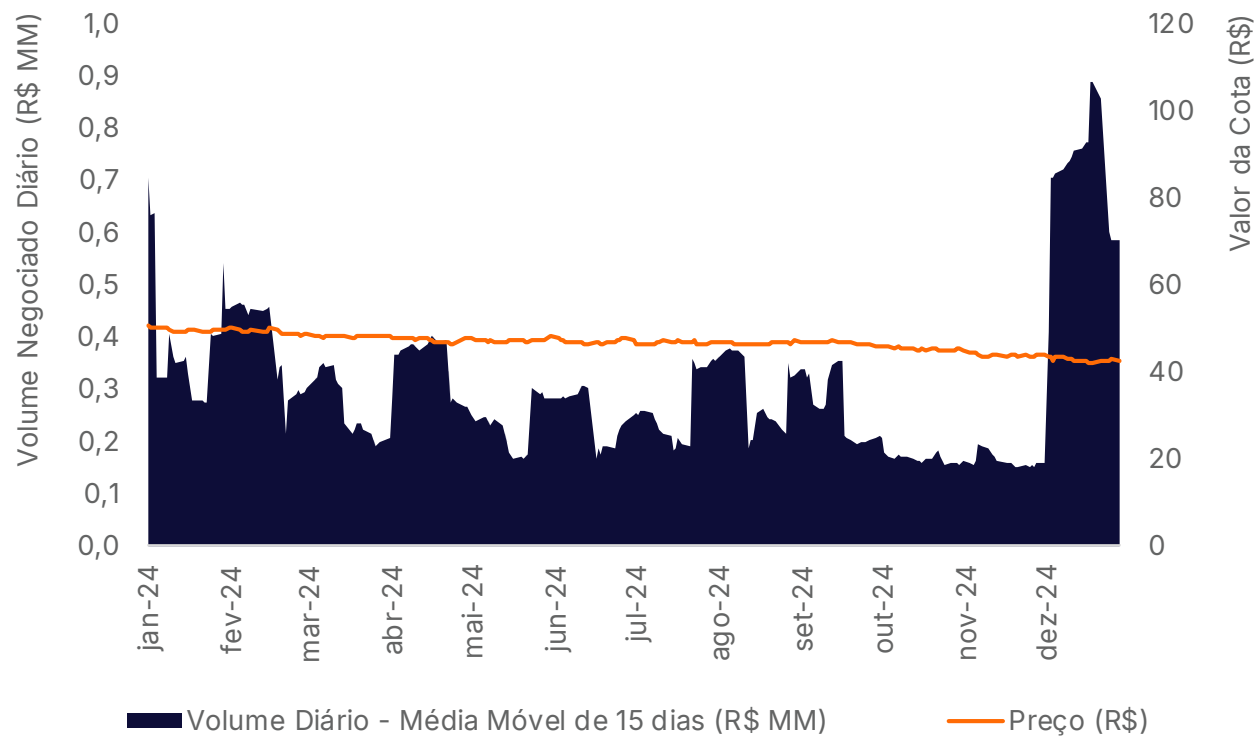
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial) — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



LIQUIDEZ

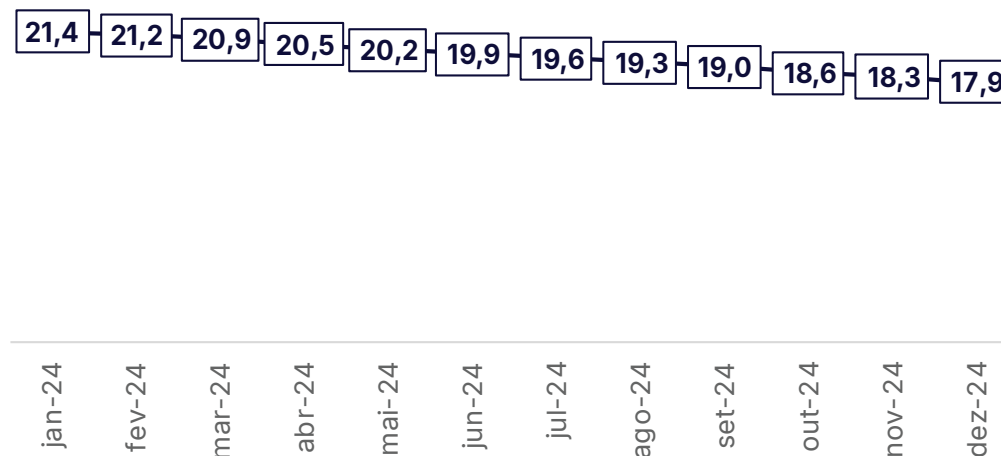
ADTV de 0,9 milhão que representa 8,4% do market cap ao final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



Com a renovação dos contratos com a locatária BRF, prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) passará de 5,2 anos para 8,6 anos

ATIVO	% FUNDO	LOCATÁRIOS	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	CAPACIDADE DE ARMAZENAGEM (Ton)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ³
Jataí	100%	BRF	1.842	60.000	0%	6	7%
Nova Ponte	100%	BRF	1.985	110.000	0%	6	14%
Uberlândia	100%	BRF	8.387	130.000	0%	6	14%
Paranaguá ²	100%	BRF	8.398	-	0%	69	13%
Campo Erê	100%	BRF	4.794	18.000	0%	184	2%
Medianeira	100%	BRF	5.934	24.000	0%	184	4%
Francisco Beltrão	100%	BRF	9.112	23.000	0%	184	6%
Pato Branco	100%	BRF	3.460	24.000	0%	184	4%
Assaí	100%	Belagícola	8.928	41.400	0%	61	7%
Cambé	100%	Belagícola	14.072	73.400	0%	61	14%
Bela Vista do Paraíso	100%	Belagícola	12.873	61.800	0%	61	10%
Sabáudia	100%	Belagícola	3.052	40.590	0%	61	4%
Total			82.836	606.190	0,0%	84	98%

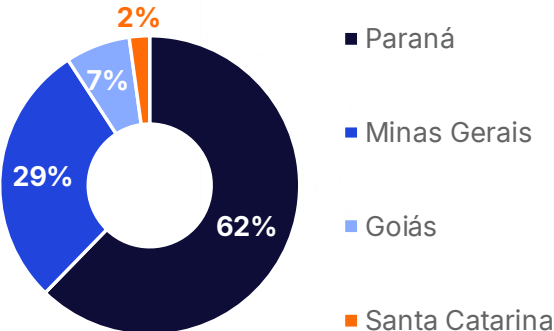
¹Receita referente a competência novembro de 2024 (caixa dezembro); ²Centro de distribuição; ³2% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FII; ³WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



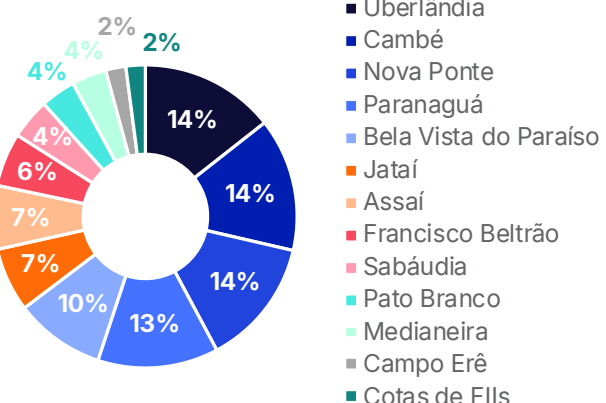
ALOCÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



ALOCÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



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

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



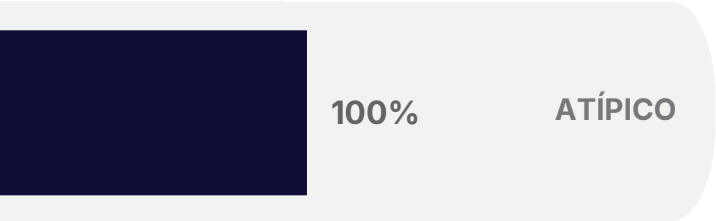


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)



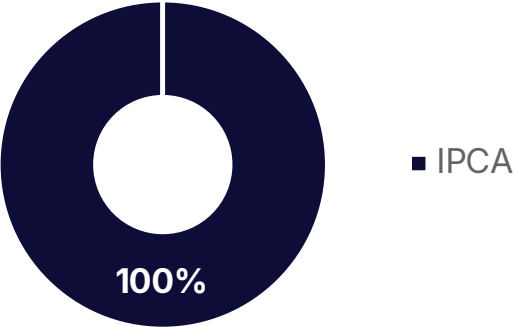
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



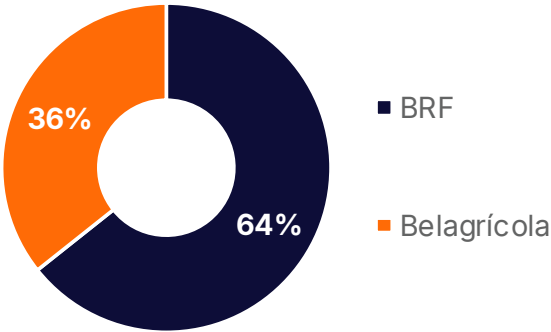
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



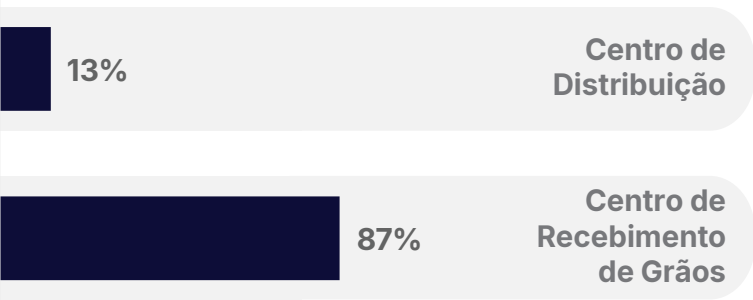
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)

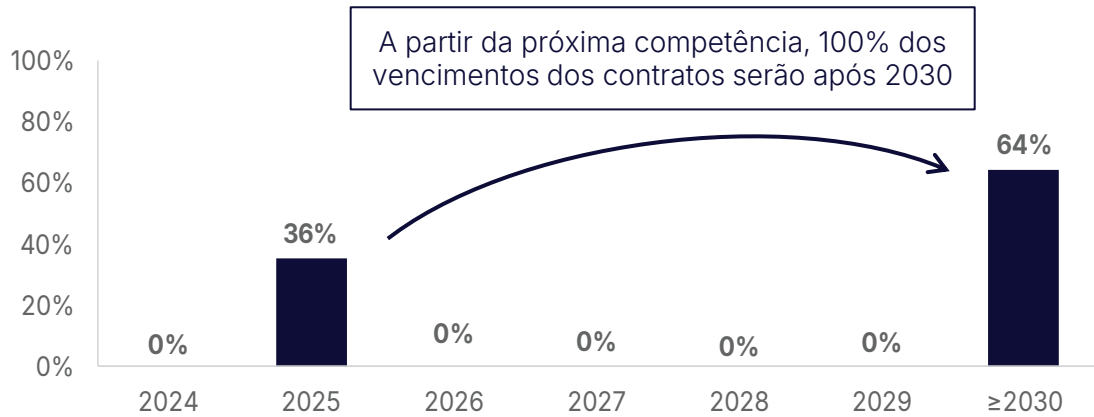


¹Receita referente a competência novembro de 2024 (caixa dezembro).

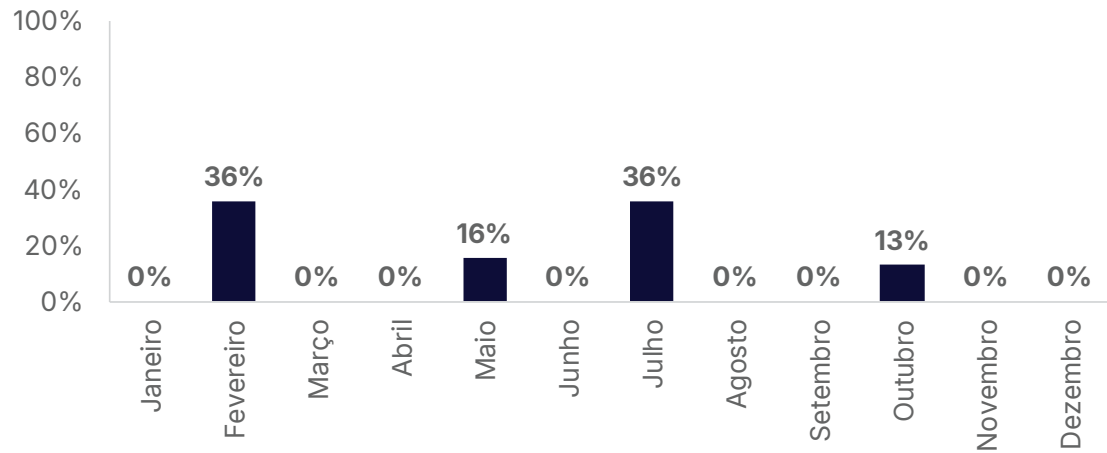
CARTEIRA DE ATIVOS¹

- No mês de novembro (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 5,2 anos. Com a renovação dos contratos com a locatária BRF, o prazo médio de locação aumentará para 8,6 anos a partir da próxima competência.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de novembro e não possuía qualquer inadimplência.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REAJUSTE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



O Fundo está 100% locado e não possui histórico de vacância nos últimos 12 meses.

¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de competência novembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



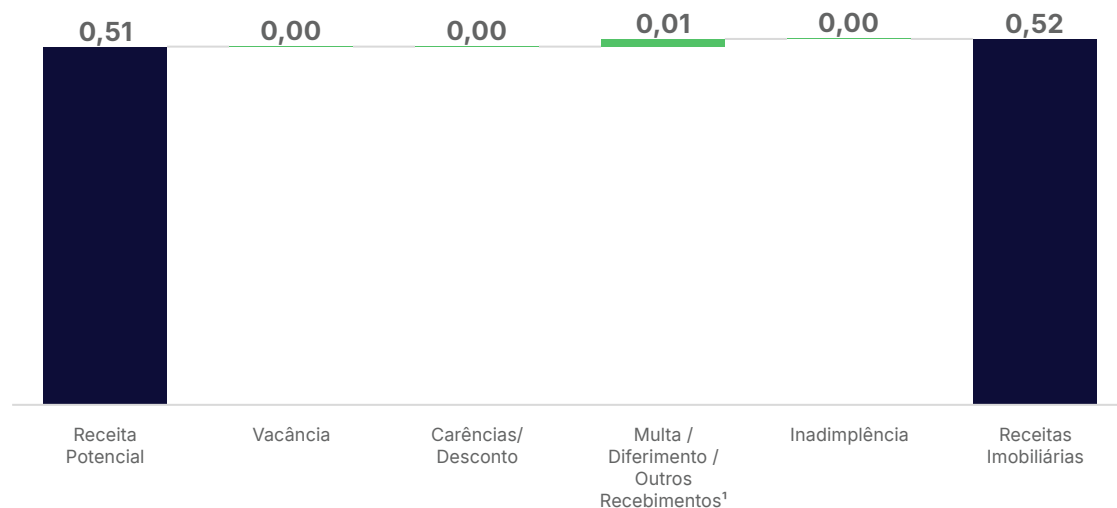
RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Tendo em vista a renovação dos contratos com a locatária BRF, é esperado um aumento na distribuição dos rendimentos para R\$ 0,46/cota, a partir da distribuição de fevereiro (caixa)².

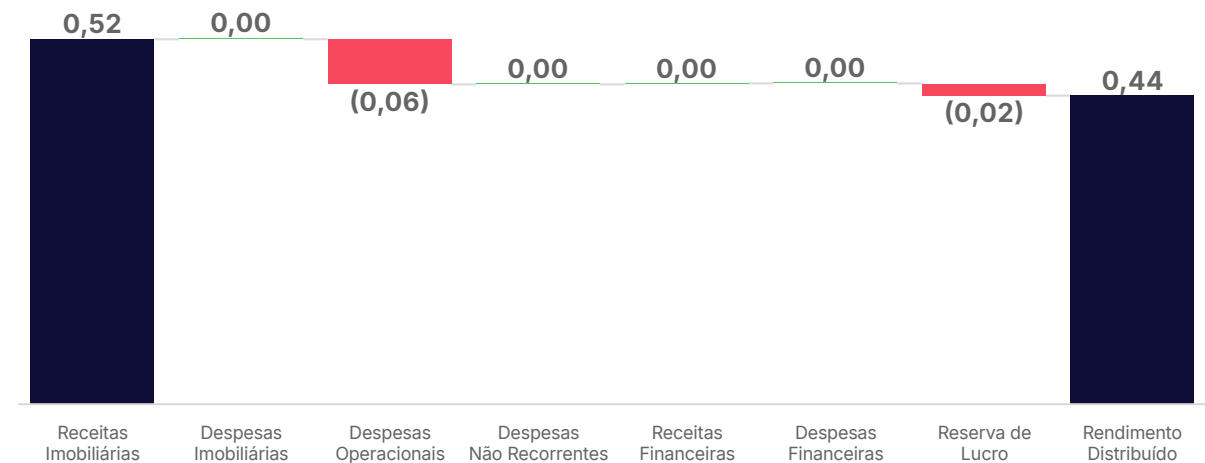
Referente do mês de novembro (caixa dezembro), a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,51/cota/mês. A receita potencial foi positivamente impactada em aproximadamente R\$ 0,01/cota devido ao resultado de cotas de FIIs detidas pelo Fundo. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram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

Referente ao mês de novembro (caixa dezembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,46/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,02/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,44/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,23/cota**

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	NOV-24	R\$/cota
MÊS CAIXA →	DEZ-24	
Receita Imobiliária	2.624.197	0,52
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(325.527)	(0,06)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(325.527)	(0,06)
Resultado Operacional	2.298.670	0,46
Receitas Financeiras	7.241	0,00
Despesas Financeiras	0	0,00
Resultado Financeiro Líquido	7.241	0,00
Lucro Líquido	2.305.911	0,46
Reserva de Lucro	(88.311)	(0,02)
Resultado Distribuído	2.217.600	0,44
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,44	

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



LINHA DO TEMPO

FEVEREIRO

- Aquisição Ativos Assaí, Cambé, Bela Vista do Paraíso e Sabáudia

JUNHO

- Aquisição Ativos Campo Erê, Medianeira, Francisco Beltrão e Pato Branco

AGOSTO

- Aquisição Ativos Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

OUTUBRO

- Aquisição Ativo Paranaguá

MAIO

- VBI Real Estate assume a Gestão do Fundo QAGR11

AGOSTO

PATRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2019

NOVEMBRO

- 1ª Emissão FII VBI Agro
Captação Total R\$ 504 MM

2020

2021

FEVEREIRO

- Amortização extraordinária de Cotas da 1ª Emissão
Valor total R\$ 191,5 MM

2024



Ativo Uberlândia



Ativo Assaí



Ativo Bela Vista do Paraíso



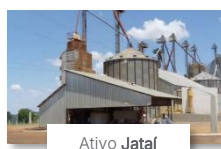
Ativo Campo Erê



Ativo Francisco Beltrão



Ativo Medianeira



Ativo Jataí



Ativo Nova Ponte



Ativo Paranaguá



Ativo Pato Branco



Ativo Sabáudia



Ativo Cambé

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

ASSAÍ

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
6,39 ha	8.927,91 m ²	41.400 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
Belagrícola	Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos	

Assaí - PR



CAMBÉ



Cambé - PR

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
22,15 ha	14.071,98 m ²	73.400 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
Belagrícola	Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos de expedição, 12 silos planos, 4 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

BELA VISTA DO PARAÍSO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
6,29 ha	12.873,36 m²	61.800 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
Belagrícola	Unidade composta por 2 silos pulmão, 12 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 3 secadores de grãos	



Bela Vista do Paraíso - PR



Sabáudia - PR

SABÁUDIA

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
2,10 ha	3.051,51 m²	40.590 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
Belagrícola	Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos de planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

CAMPO ERÊ

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
3,44 ha	4.793,50 m ²	18.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 3 silos pulmão, 4 silos, 3 balanças rodoviárias, 1 tombador e 2 secadores de grãos	



Campo Erê - PR



Medianeira - PR

MEDIANEIRA

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
5,03 ha	5.933,78 m ²	24.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias e 2 secadores de grão	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

FRANCISCO BELTRÃO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
2,74 ha	9.112,00 m ²	23.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 2 silos pulmão, 1 silo, 2 armazéns graneleiros, 1 balança rodoviária, 1 tombador e 2 secadores de grãos	

Francisco Beltrão - PR



PATO BRANCO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
18,89 ha	3.460,00 m ²	24.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 4 silos pulmão, 3 silos, 1 armazém graneleiro, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 2 secadores de grão	

Pato Branco - PR

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

JATAÍ

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
6,29 ha	1.842,27 m²	60.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 3 silos pulmão, 1 silo, 1 armazém graneleiro, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grãos	



Jataí - GO



Nova Ponte - MG

NOVA PONTE

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
9,56 ha	1.985,27 m²	110.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 2 armazéns graneleiros, 2 silos, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grão	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos 

UBERLÂNDIA

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM
6,84 ha	8.386,77 m²	130.000 toneladas
LOCATÁRIO	DESCRIÇÃO	
BRF	Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos, 2 armazéns graneleiros, 2 balanças rodoviárias, 1 tombador e 3 secadores de grãos	

Uberlândia - MG

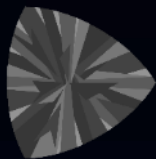


PARANAGUÁ

ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	LOCATÁRIO
121,7 mil m²	8.398 m²	BRF
DESCRIÇÃO		
Centro de distribuição, adjacentes à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques		

Paranaguá - PR

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,
com time de 10 anos de atuação em
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da
plataforma de Real Estate do Patria
Investimentos no Brasil. Com a aquisição
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a
vertical de Real Estate do Patria no Brasil
passou a atuar com
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a
liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado
brasileiro de FIs no Ranking
Anbima





www.vbirealestate.com

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.