

PÁTRIA

Relatório de Gestão

PLAG11 | VBI Agro FII



# Informações Gerais

## Fevereiro 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; Indústrias<sup>1</sup>; Operadores logísticos<sup>2</sup>.

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

### Prazo

Indeterminado

### 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

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

<sup>1</sup>Transformação de produtos agrícolas em produtos processados; <sup>2</sup>Atuantes 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](https://realestate.patria.com)



# Comentários da Gestão

## Fevereiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

R\$ 305,3 milhões

Valor Patrimonial da Cota<sup>1</sup>

R\$ 60,57

Market Cap<sup>1</sup>

R\$ 207,1 milhões

Cota de Fechamento<sup>1</sup>

R\$ 41,10

P/B

0,68x

ADTV

R\$ 0,2 milhão

Número de Cotistas

17.348

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 formalizaram (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 passou a impactar positivamente a receita do Fundo em cerca de R\$ 0,02/cota a partir desta competência.
- No mês de fevereiro (competência janeiro), 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 (WAULT<sup>2</sup>) 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 28/02, 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 janeiro e não possuía qualquer inadimplência.
- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,46/cota, mesmo patamar de rendimentos do último mês, 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\$ 0,28/cota, a visão da Gestão é que este será o novo patamar de rendimentos durante o primeiro semestre.

Início da 2ª Emissão de Cotas do

# PLAG11

FII VBI AGRO

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 20/02 para comunicar o início da 2ª Emissão de Cotas do FII VBI Agro (PLAG11) com montante total de R\$ 29,9 milhões. O período de reservas vai de 27/02 a 24/03. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos [aqui](#).

Clique aqui para ver o  
Anúncio de Início na íntegra



Dividendo por Cota

R\$ 0,46

DY anualizado pelo Valor Patrimonial

9,1%

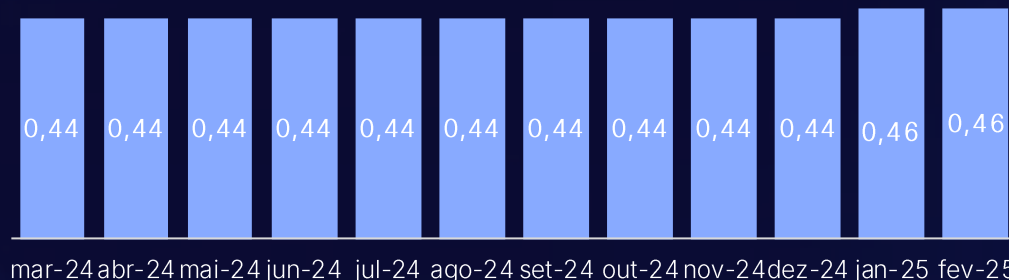
DY Anualizado pelo Valor do Mercado

13,4%

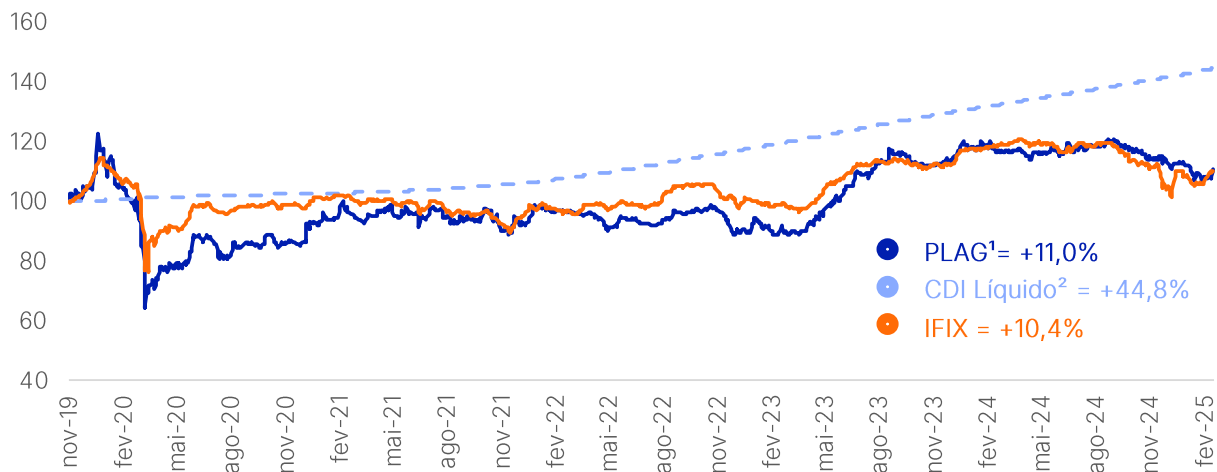
Reserva Acumulada

R\$ 0,28/cota

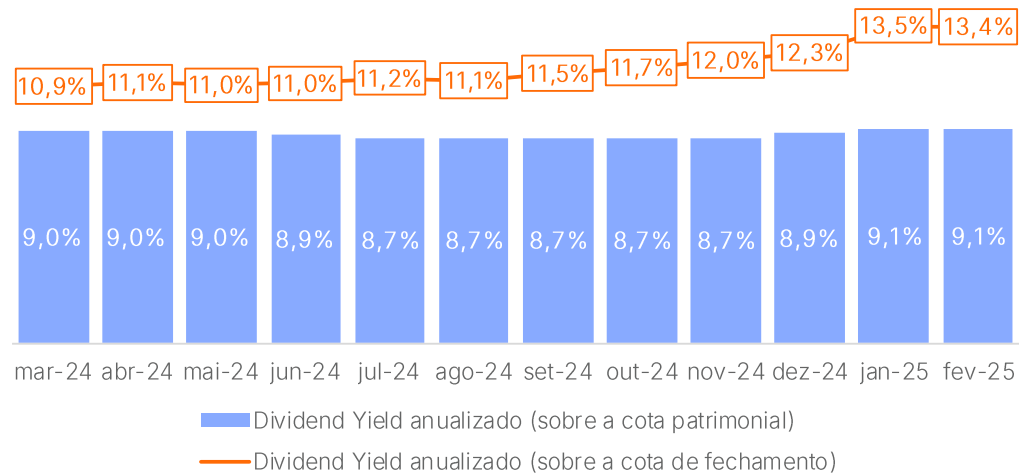
## Histórico de Distribuições por Cota



## Performance da Cota B3

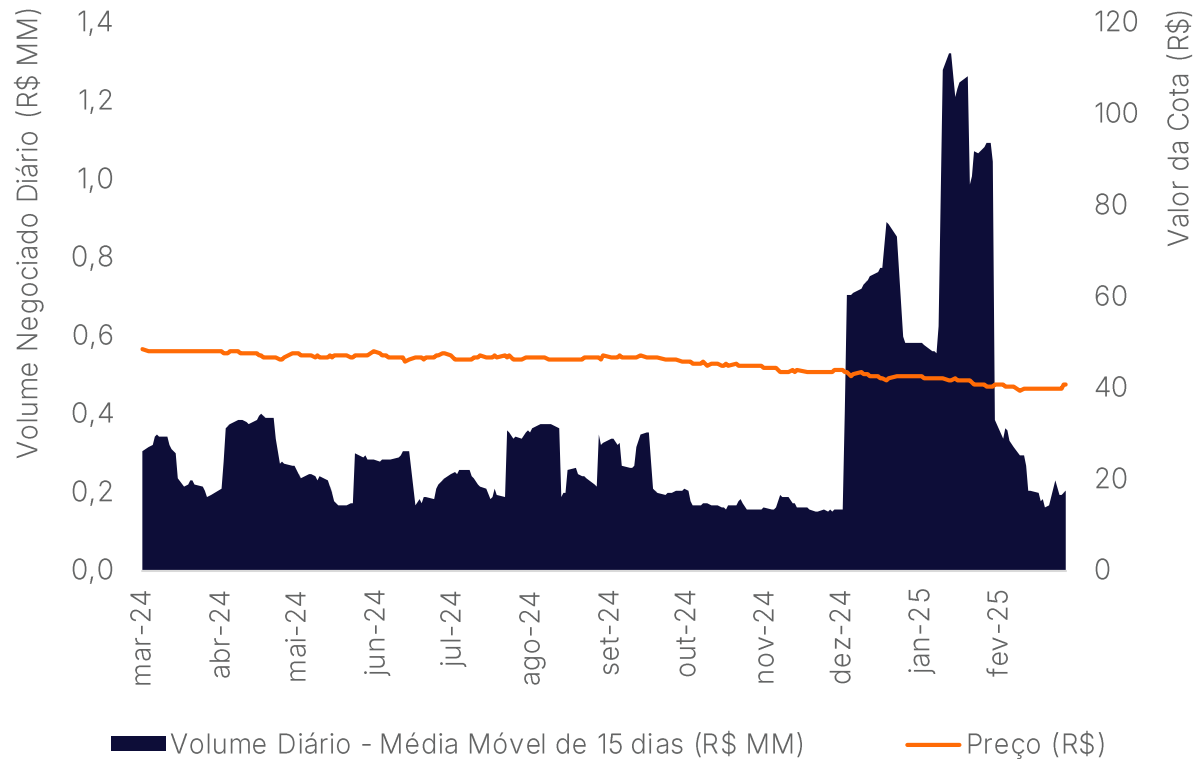


## Dividend Yield

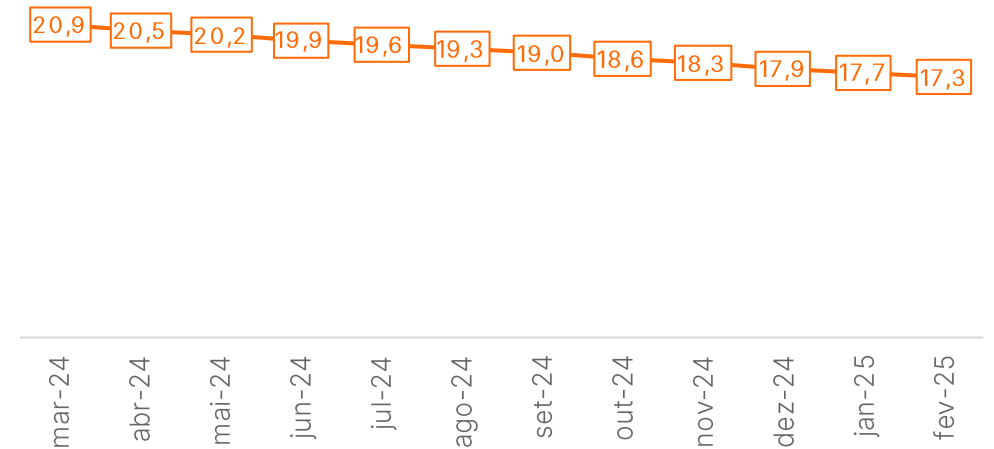


<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)





# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

PATRIA

Ativo	% Fundo	Locatários	ABL Construída (m <sup>2</sup> )	Capacidade de Armazenagem (Ton)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita <sup>3</sup>
Uberlândia	100%	BRF	8.387	130.000	0%	118	16%
Cambé	100%	Belagrícola	14.072	73.400	0%	59	14%
Nova Ponte	100%	BRF	1.985	110.000	0%	118	12%
Paranaguá <sup>2</sup>	100%	BRF	8.398	-	0%	67	12%
Bela Vista do Paraíso	100%	Belagrícola	12.873	61.800	0%	59	9%
Jataí	100%	BRF	1.842	60.000	0%	118	9%
Assaí	100%	Belagrícola	8.928	41.400	0%	59	6%
Francisco Beltrão	100%	BRF	9.112	23.000	0%	182	5%
Sabáudia	100%	Belagrícola	3.052	40.590	0%	59	4%
Pato Branco	100%	BRF	3.460	24.000	0%	182	4%
Medianeira	100%	BRF	5.934	24.000	0%	182	4%
Campo Erê	100%	BRF	4.794	18.000	0%	182	2%
<b>TOTAL</b>			<b>82.836</b>	<b>606.190</b>	<b>0,0%</b>	<b>101</b>	<b>97%</b>

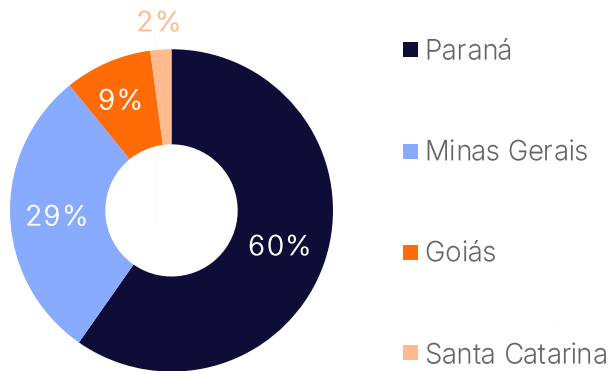
Fundo com 12 ativos no portfólio e sem histórico de vacância nos últimos 12 meses

<sup>1</sup>Receita referente a competência janeiro (caixa fevereiro); <sup>2</sup>Centro de distribuição; <sup>3</sup>3% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FIL.

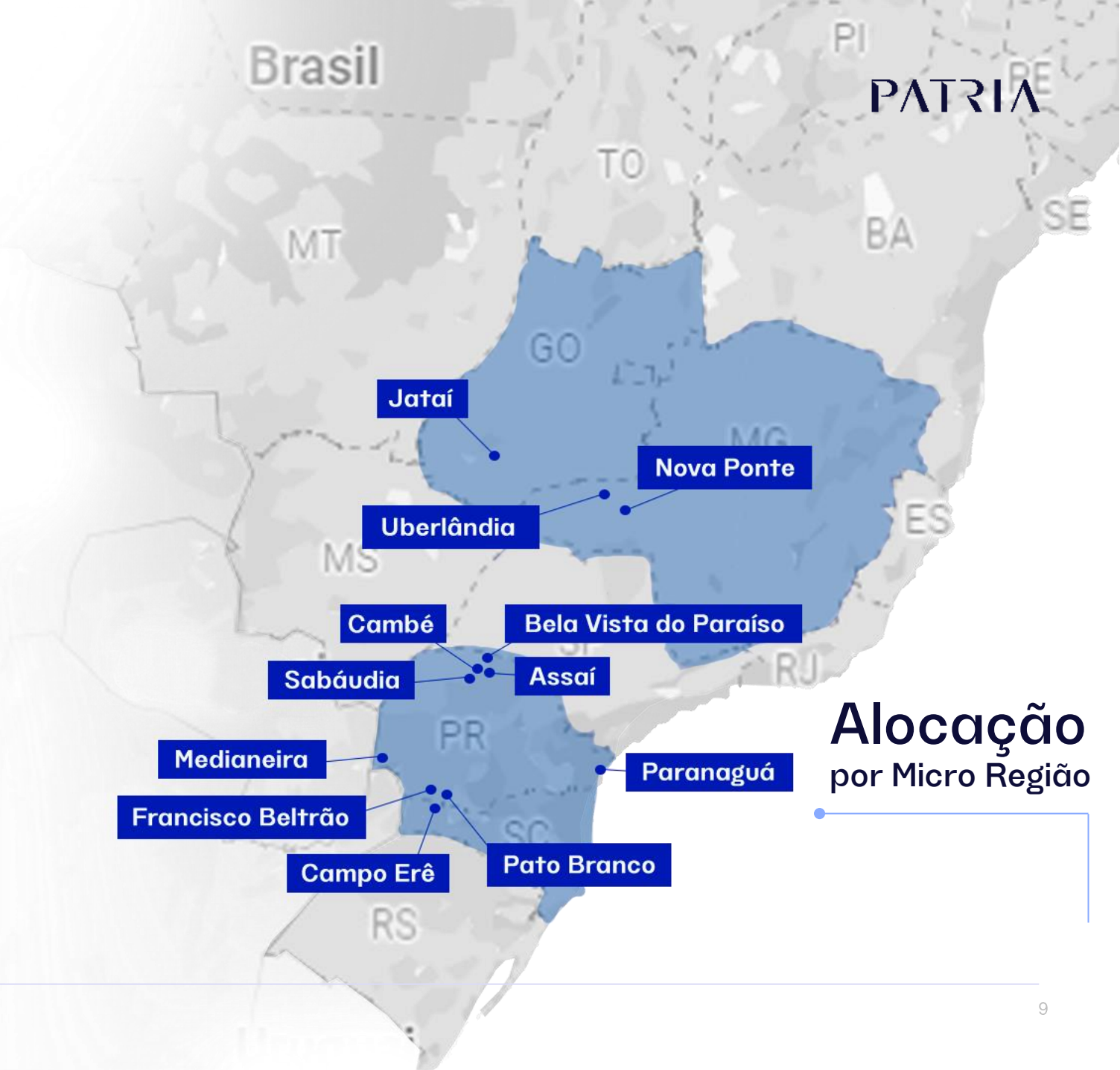
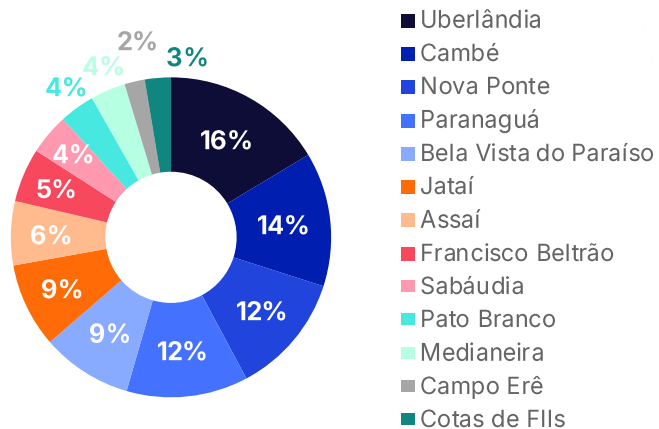


# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

## Alocação por Região (% Receita)



## Alocação por Ativo (% Receita)



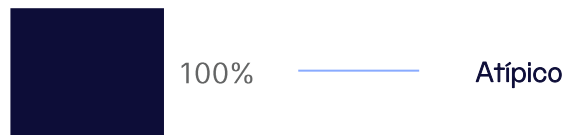
## Alocação por Micro Região

<sup>1</sup>Receita referente a competência janeiro (caixa fevereiro).

# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

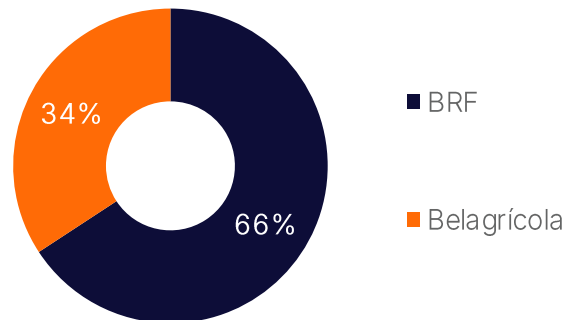
## Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



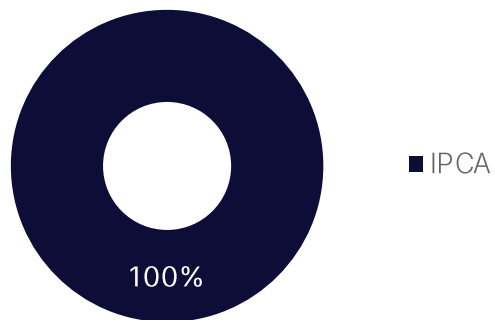
## Alocação por Inquilino

(% Receita)



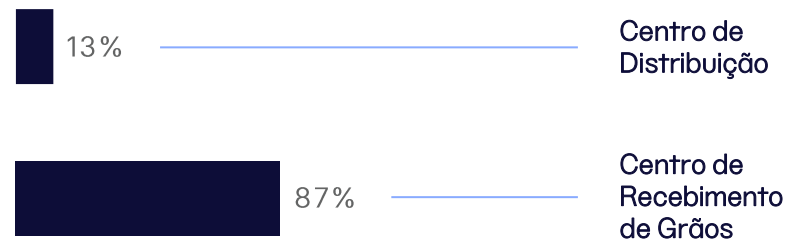
## Alocação por Indexador

(% Receita)



## Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)

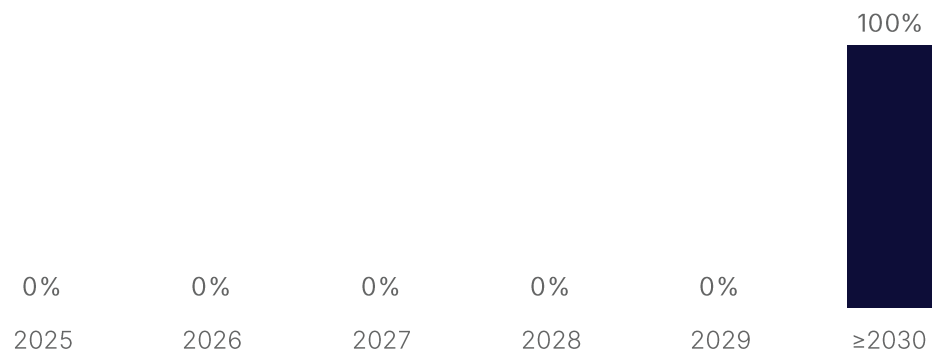


<sup>1</sup>Receita referente a competência janeiro (caixa fevereiro).

- No mês de janeiro (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 (WAULT<sup>2</sup>) é de 8,4 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

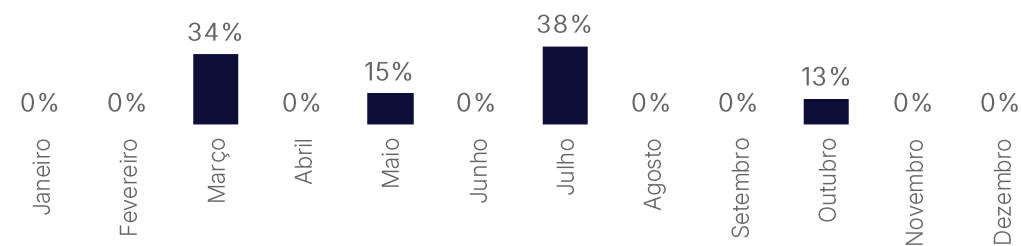
## Vencimento dos Contratos de Locação

(% Receita)



## Reajuste dos Contratos de Locação

(% Receita)



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

# Resultado<sup>1</sup>

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,28/cota**

## Demonstração de Resultado (em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA	JAN-25	R\$/cota	ACUM. 2025
MÊS CAIXA	FEV-25		
<b>Receita Imobiliária</b>	2.755.995	0,55	5.394.682
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(249.604)	(0,05)	(528.583)
Outras Despesas	0	0,00	0
<b>Despesas - Total</b>	(249.604)	(0,05)	(528.583)
<b>Resultado Operacional</b>	2.506.391	0,50	4.866.099
Receitas Financeiras	11.798	0,00	20.766
Despesas Financeiras	0	0,00	0
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	11.798	0,00	20.766
<b>Lucro Líquido</b>	2.518.189	0,50	4.886.865
Reserva de Lucro	(199.789)	(0,04)	(250.065)
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.318.400</b>	<b>0,46</b>	<b>4.636.800</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,46</b>		<b>0,92</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no primeiro dia útil do mês subsequente ao Mês Caixa.



# Receita Imobiliária e Resultado

Referente do mês de janeiro (caixa fevereiro), a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,53/cota. A receita potencial foi positivamente impactada em aproximadamente R\$ 0,01/cota devido ao resultado de cotas de FII's detidas pelo Fundo. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,55/cota.

Referente ao mês de janeiro (caixa fevereiro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,50/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,04/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



<sup>1</sup>Considera o resultado de cotas de FII's detidas pelo Fundo.

PATRIA

Anexos

The background features a dark blue gradient with several overlapping, curved, three-dimensional geometric shapes in a lighter blue color. These shapes create a sense of depth and movement, resembling stylized architectural elements or abstract forms.

# Linha do tempo PLAG11

## Novembro

1ª Emissão PLAG11  
Captação R\$ 504 MM

2020

## Julho

Amortização extraordinária  
de Cotas da 1ª Emissão  
Captação R\$ 191,5 MM

2024

## Janeiro

Mudança do Ticker  
para PLAG11

2019

## Fevereiro

Aquisição ativos Assaí, Cambé,  
Bela Vista do Paraíso e Sabáudia

2021

## Junho

Aquisição ativos Campo Erê,  
Medianeira, Francisco Beltrão e  
Pato Branco

## Maio

VBI Real Estate assume a Gestão  
do Fundo QAGR11

2025

## Agosto

Aquisição ativos Jataí, Nova  
Ponte e Uberlândia

## Agosto

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

## Outubro

Aquisição ativo Paranaguá

## Dezembro

Renovação dos contratos de  
locação com a BRF (ativos Jataí,  
Nova Ponte e Uberlândia) por 10  
anos

# 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 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 FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



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

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

# PÁTRIA



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. A 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 SEGUIE 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.