

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **AGRO**  
**(QAGR11)**

JULHO 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; Indústrias<sup>1</sup>; Operadores logísticos<sup>2</sup>.

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

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro/2019

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

QAGR11

### COTAS EMITIDAS

5.040.000

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras S.A.

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

### ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

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



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Clique para assistir aos **videos reports**

Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



## JULHO 2024



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 305,1 milhões



**VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 60,53



**MARKET CAP<sup>1</sup>**

R\$ 236,6 milhões



**COTA DE FECHAMENTO<sup>1</sup>**

R\$ 46,95



**P/B**

0,78x



**ADTV**

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE COTISTAS**

19.556

No mês de julho, 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 5,6 anos. Adicionalmente, o Fundo foi impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,07/cota devido ao recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho, conforme Fato Relevante divulgado em 08/07 ([clique aqui](#)). Ainda em julho (caixa), foram realizados os reajustes dos valores de locação previstos para o mês.

Em junho, houve a reavaliação a valor justo dos ativos do Fundo, resultando em uma valorização de 3,3% sobre o valor contábil anterior dos referidos ativos do Fundo.

<sup>1</sup>Em 31/07/2024; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.





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**.



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

**DIVIDENDO POR COTA**

R\$ 0,44

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL**

8,7%

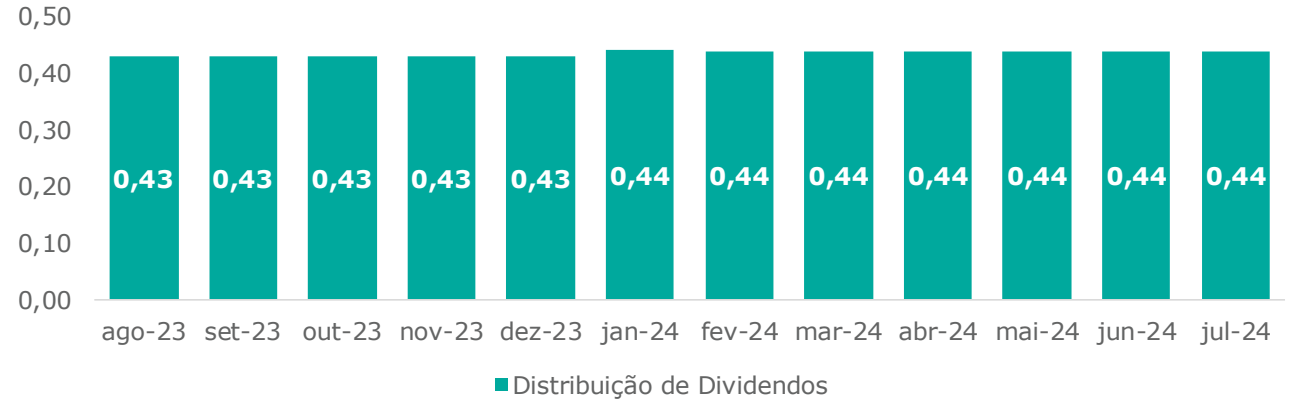
**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO**

11,2%

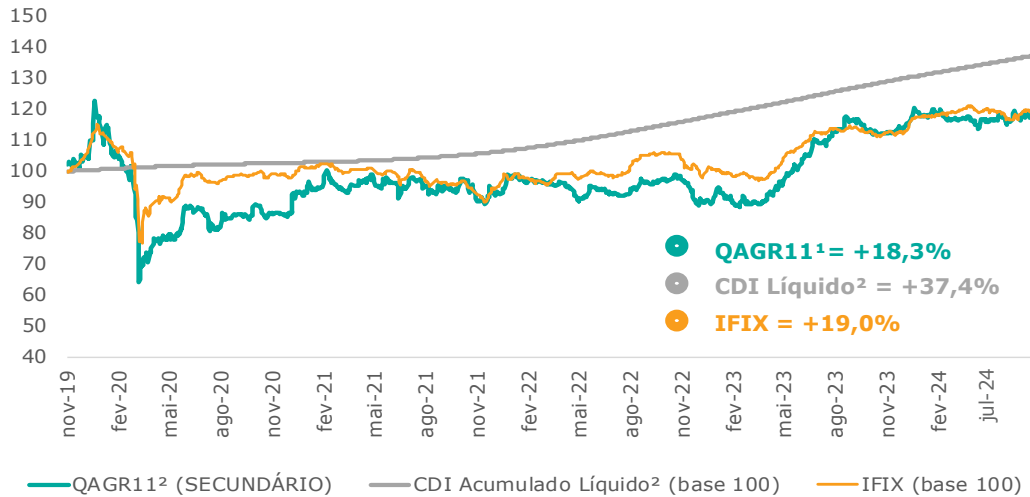
**RESERVA ACUMULADA**

R\$ 0,18/Cota

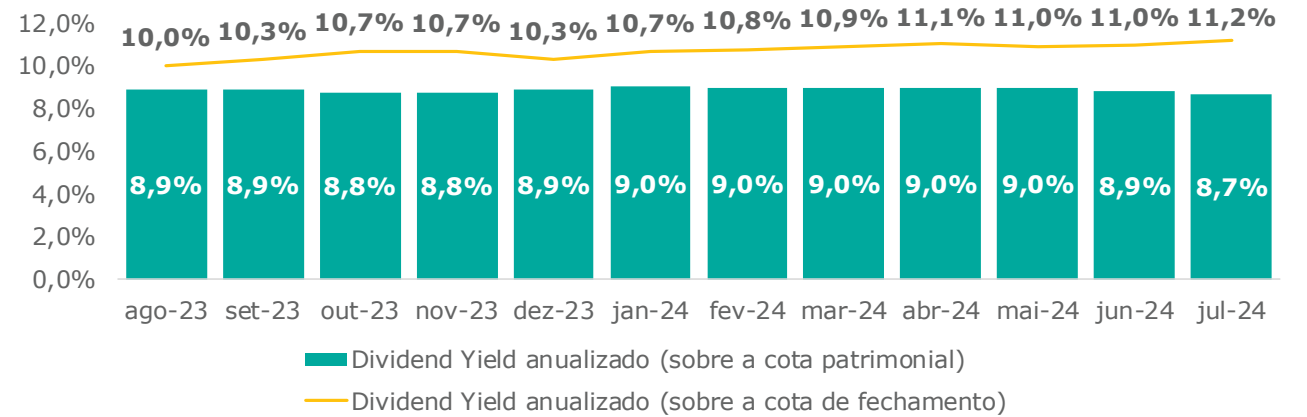
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

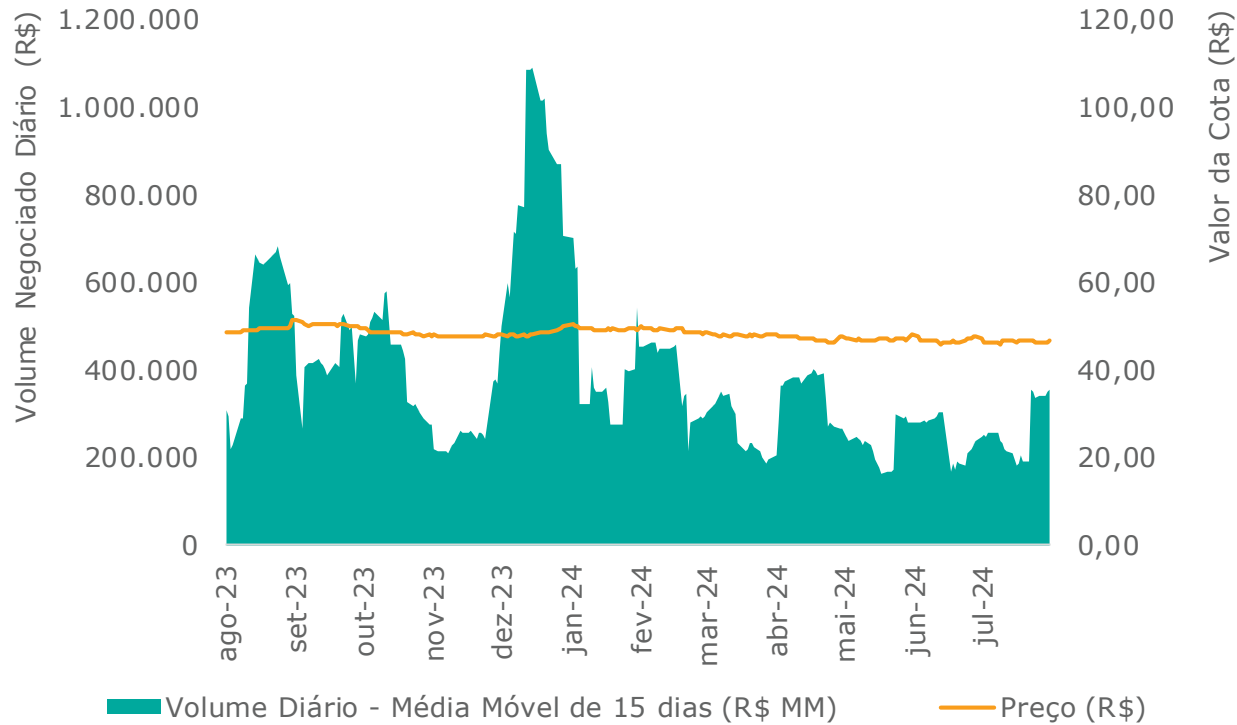




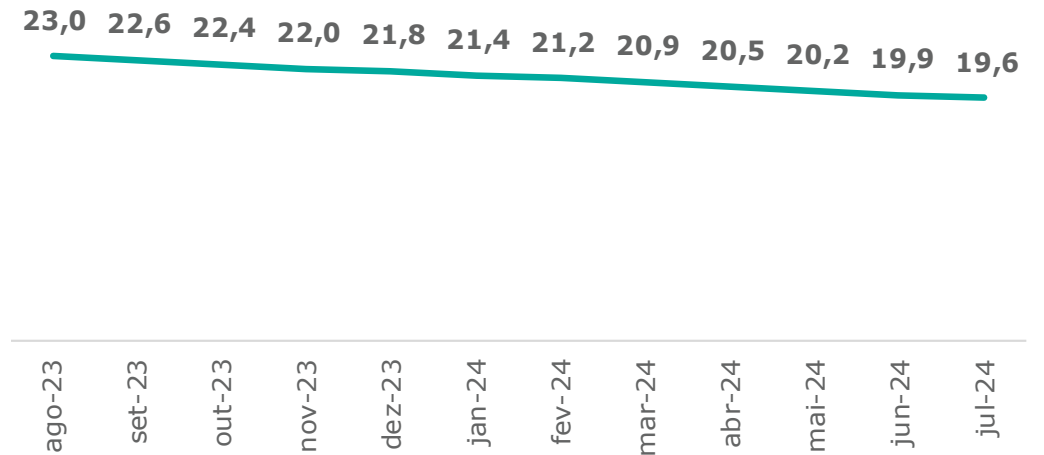
# LIQUIDEZ

ADTV de 0,3 milhão que representa 2,9% do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



ATIVO	% FUNDO	LOCATÁRIOS	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	CAPACIDADE DE ARMAZENAGEM (Ton)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA <sup>3</sup>
Jataí	100%	BRF	1.842	60.000	0%	11	6%
Nova Ponte	100%	BRF	1.985	110.000	0%	11	12%
Uberlândia	100%	BRF	8.387	130.000	0%	11	13%
Paranaguá <sup>2,3</sup>	100%	BRF	8.398	-	0%	74	23%
Campo Erê	100%	BRF	4.794	18.000	0%	189	2%
Medianeira	100%	BRF	5.934	24.000	0%	189	3%
Francisco Beltrão	100%	BRF	9.112	23.000	0%	189	5%
Pato Branco	100%	BRF	3.460	24.000	0%	189	3%
Assaí	100%	Belagrícola	8.928	41.400	0%	66	6%
Cambé	100%	Belagrícola	14.072	73.400	0%	66	13%
Bela Vista do Paraíso	100%	Belagrícola	12.873	61.800	0%	66	9%
Sabáudia	100%	Belagrícola	3.052	40.590	0%	66	4%
<b>Total</b>			<b>82.836</b>	<b>606.190</b>	<b>0,0%</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>

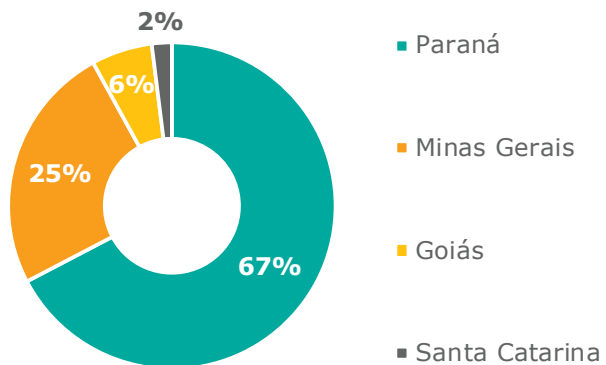
<sup>1</sup>Receita referente a competência junho de 2024 (caixa julho); <sup>2</sup>Centro de distribuição; <sup>3</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pelo recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



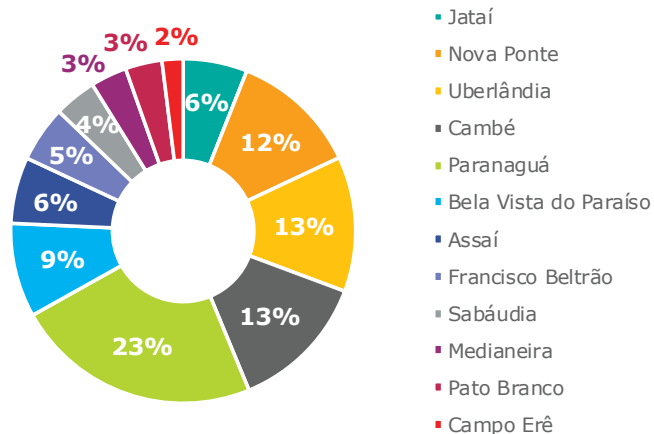
## ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

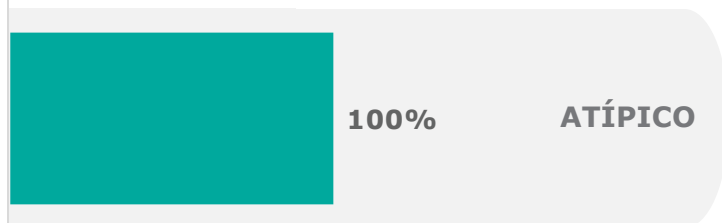


<sup>1</sup>Receita referente a competência junho de 2024 (caixa julho); <sup>2</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pelo recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho.

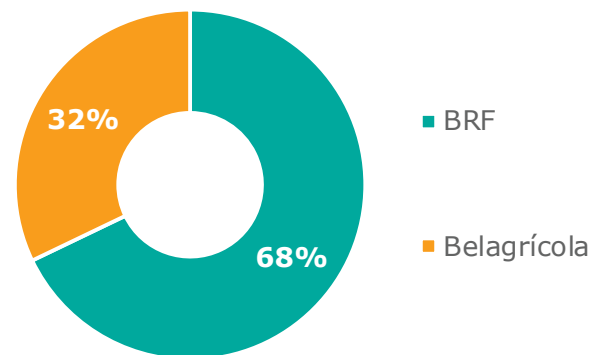




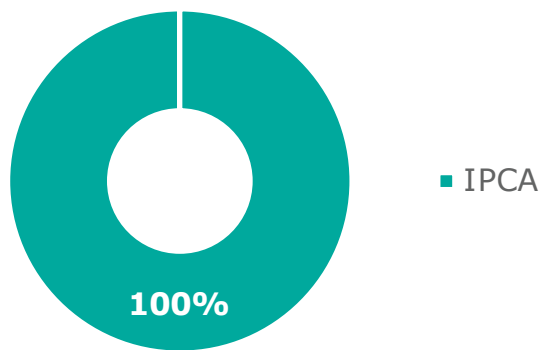
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



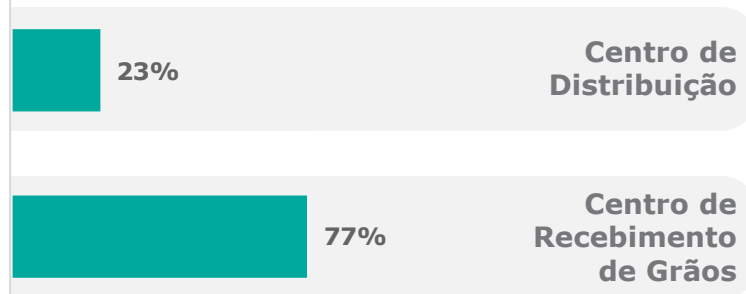
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



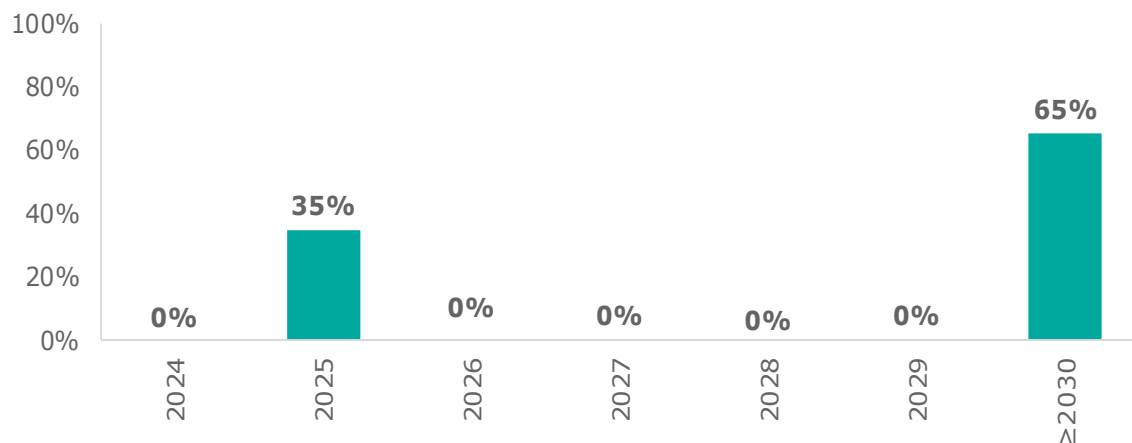
<sup>1</sup>Receita referente a competência junho de 2024 (caixa julho); <sup>2</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pelo recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

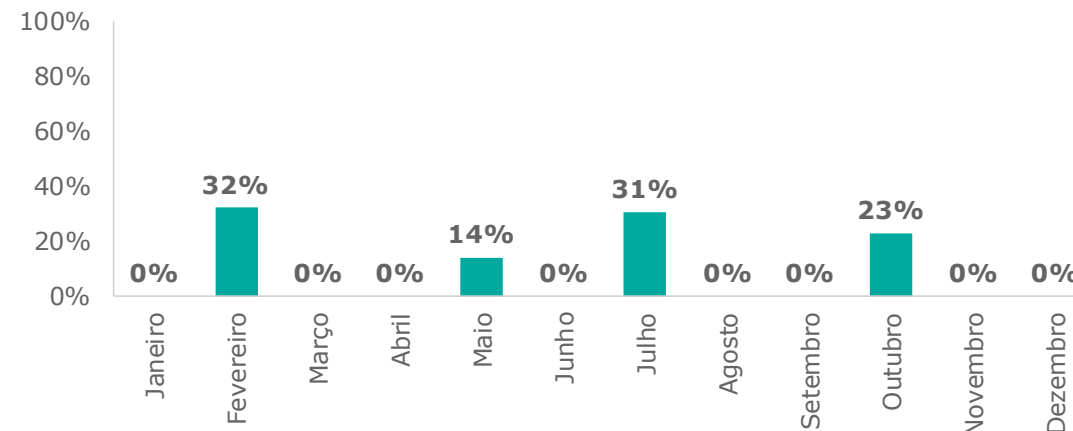


No mês de junho (competência), não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 5,6 anos. Adicionalmente, o Fundo foi impactado positivamente em aproximadamente R\$ 0,07/cota devido ao recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho, conforme Fato Relevante divulgado em 08/07 ([clique aqui](#)). Ainda em julho (caixa), foram realizados os reajustes dos valores de locação previstos para o mês.

## 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.

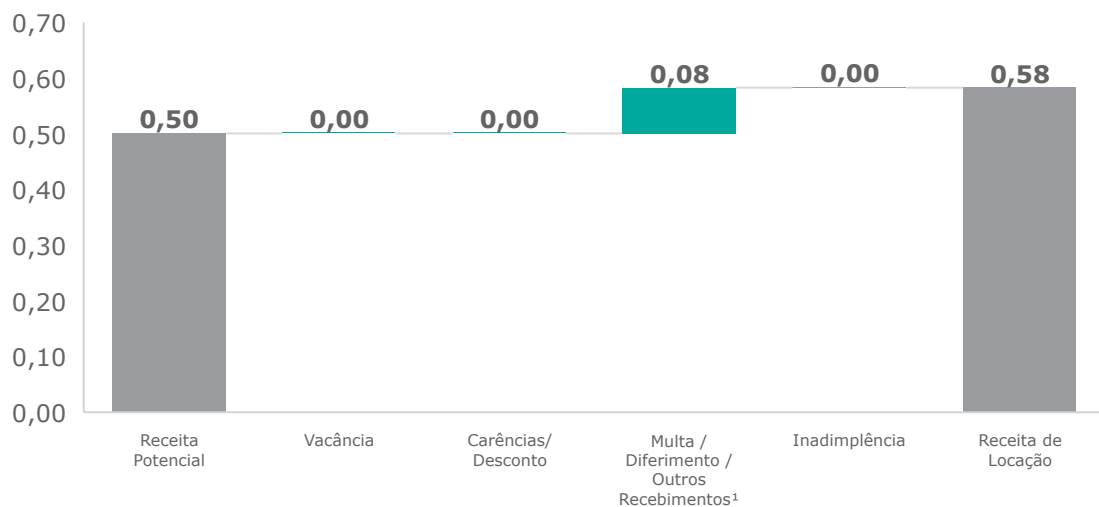
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de competência junho de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos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



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de julho (competência junho), o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,50/cota. A receita potencial foi positivamente impactada em aproximadamente R\$ 0,08/cota devido ao resultado de cotas de FIIs detidas pelo Fundo e ao recebimento do aluguel de um dos seus locatários referente à competência de maio de 2024, que deveria ter sido pago em junho.

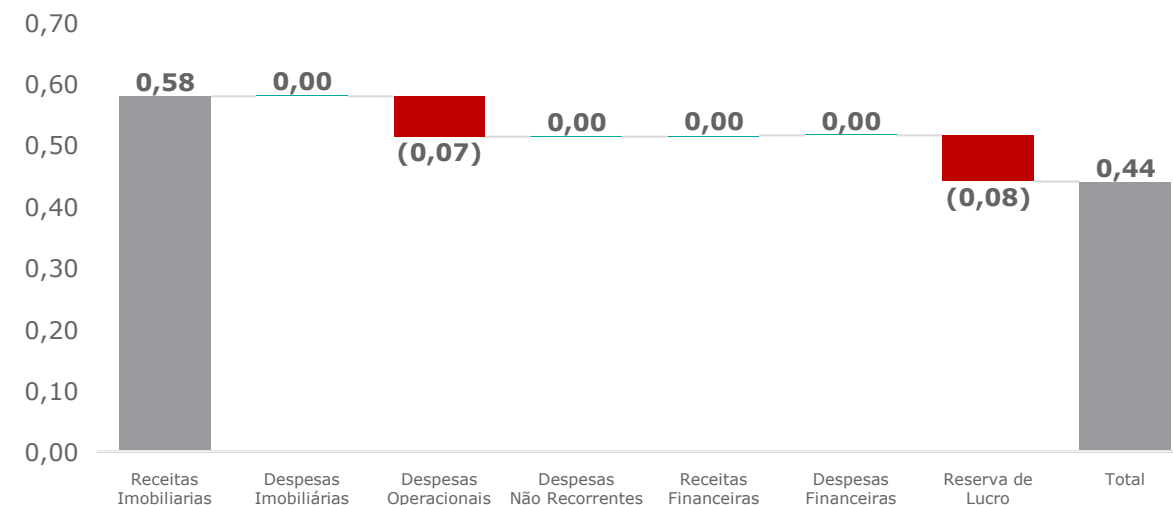
## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



<sup>1</sup>Considera o resultado de cotas de FIIs detidas pelo Fundo.

Referente ao mês junho (caixa julho), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,52/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,08/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,44/cota.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO



Ao final do mês de julho (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,18/cota.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

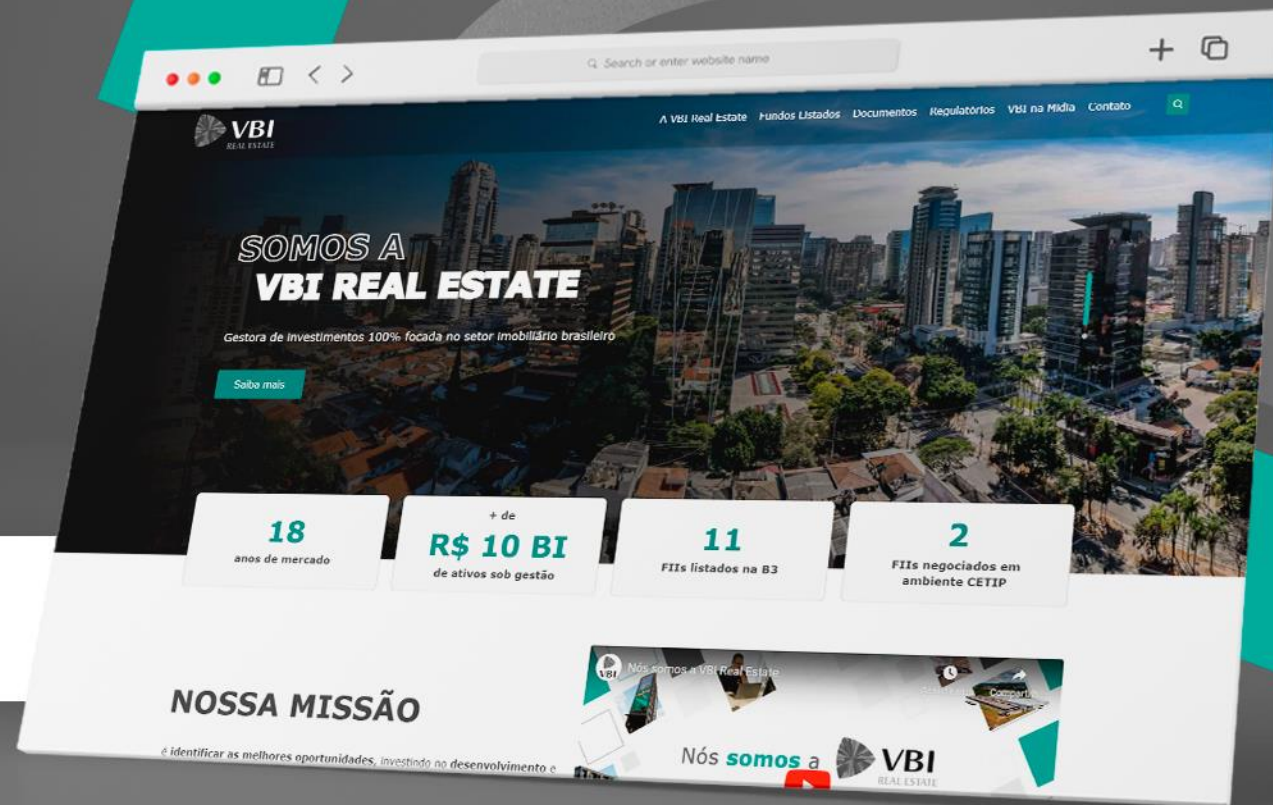
MÊS COMPETÊNCIA →	JUN-24	R\$/cota
MÊS CAIXA →	JUL-24	
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.916.866</b>	<b>0,58</b>
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(330.149)	(0,07)
Outras Despesas	0	0,00
<b>Despesas - Total</b>	<b>(330.149)</b>	<b>(0,07)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.586.717</b>	<b>0,51</b>
Receitas Financeiras	9.406	0,00
Despesas Financeiras	0	0,00
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>9.406</b>	<b>0,00</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>2.596.123</b>	<b>0,52</b>
Reserva de Lucro	(378.523)	(0,08)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>2.217.600</b>	<b>0,44</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,44</b>	

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

O **SITE** da VBI  
está de  
**CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira



Ou acesse [www.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.com)





# 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

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## ASSAÍ

ÁREA DO TERRENO

6,39 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

8.927,91 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

41.400 toneladas

LOCATÁRIO

Belagrícola

DESCRIÇÃO

Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos

Assaí - PR



## CAMBÉ

ÁREA DO TERRENO

22,15 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

14.071,98 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

73.400 toneladas

LOCATÁRIO

Belagrícola

DESCRIÇÃO

Unidade composta por 2 silos pulmão, 2 silos de expedição, 12 silos planos, 4 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos

Cambé - PR



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## BELA VISTA DO PARAÍSO

ÁREA DO TERRENO

6,29 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

12.873,36 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

61.800 toneladas

LOCATÁRIO

Belagrícola

DESCRIÇÃO

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

ÁREA DO TERRENO

2,10 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

3.051,51 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

40.590 toneladas

LOCATÁRIO

Belagrícola

DESCRIÇÃO

Unidade composta por 2 silos pulmão, 6 silos de planos, 2 balanças rodoviárias, 2 tombadores e 2 secadores de grãos

Sabáudia - PR





# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## CAMPO ERÊ

ÁREA DO TERRENO

3,44 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

4.793,50 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

18.000 toneladas

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

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

5,03 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

5.933,78 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

24.000 toneladas

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

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

2,74 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

9.112,00 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

23.000 toneladas

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

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

18,89 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

3.460,00 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

24.000 toneladas

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

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

6,29 ha

### ÁREA CONSTRUÍDA

1.842,27 m<sup>2</sup>

### CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

60.000 toneladas

### LOCATÁRIO

BRF

### DESCRIÇÃO

Unidade composta por 3 silos pulmão, 1 silo, 1 armazém graneleiro, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grãos

Jataí - GO



## NOVA PONTE

### ÁREA DO TERRENO

9,56 ha

### ÁREA CONSTRUÍDA

1.985,27 m<sup>2</sup>

### CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

110.000 toneladas

### LOCATÁRIO

BRF

### DESCRIÇÃO

Unidade composta por 2 armazéns graneleiros, 2 silos, 1 balança rodoviária e 2 secadores de grão

Nova Ponte - MG





# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## UBERLÂNDIA

ÁREA DO TERRENO

6,84 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

8.386,77 m<sup>2</sup>

CAPACIDADE ESTÁTICA DE ARMAZENAGEM

130.000 toneladas

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

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

121,7 mil m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUÍDA

8.398 m<sup>2</sup>

LOCATÁRIO

BRF

DESCRIÇÃO

Centro de distribuição, adjacentes à unidade industrial, com galpão, balança, subestação e base de tanques

Paranaguá - PR



SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,5** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**







Escaneie o QR Code para  
acessar os canais da VBI  
Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP



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.