

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI AGRO
(QAGR11)

PATRIA

SETEMBRO 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

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

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\$ 305,1 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 60,53



MARKET CAP¹

R\$ 232,2 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 46,08



P/B

0,76x



ADTV

R\$ 0,2 milhão



NÚMERO DE COTISTAS

18.975

● SETEMBRO 2024

No último mês, tivemos atualizações pontuais em nossa carteira de ativos:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro (competência agosto), não houve movimentações 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 5,4 anos.
- A Gestão segue em negociações com a locatária BRF para renovação dos contratos, os quais vencem em julho/2025.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência. Desta forma, os rendimentos do Fundo seguiram no mesmo patamar dos últimos meses em R\$0,44/cota. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva de R\$0,19/cota.

¹Em 30/09/2024; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

 Clique para assistir aos vídeos reports

 Clique para assistir aos podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,44

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

8,7%

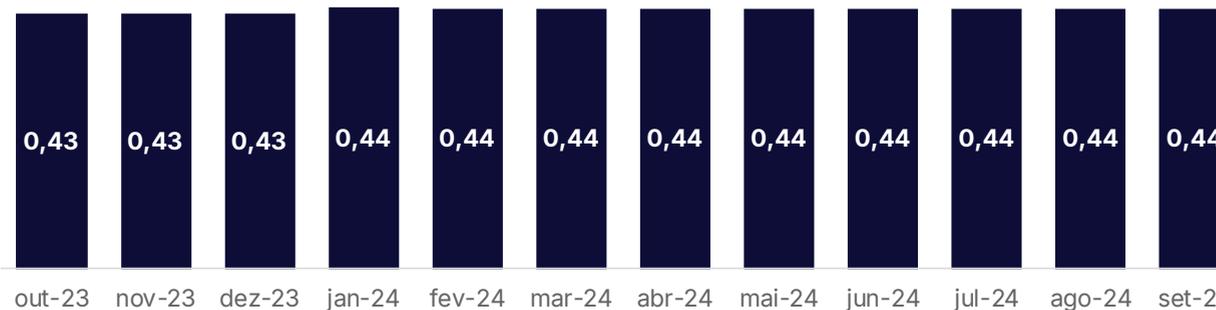
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

11,5%

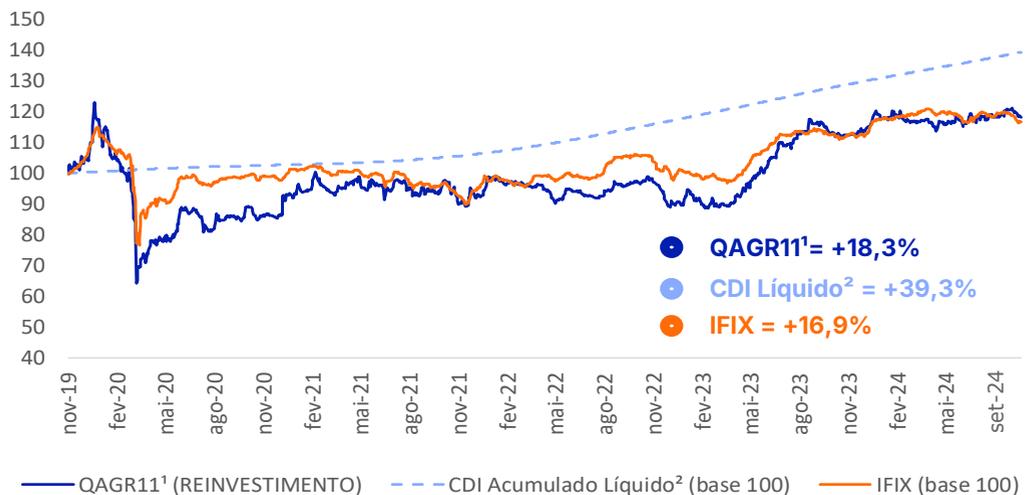
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,19/cota

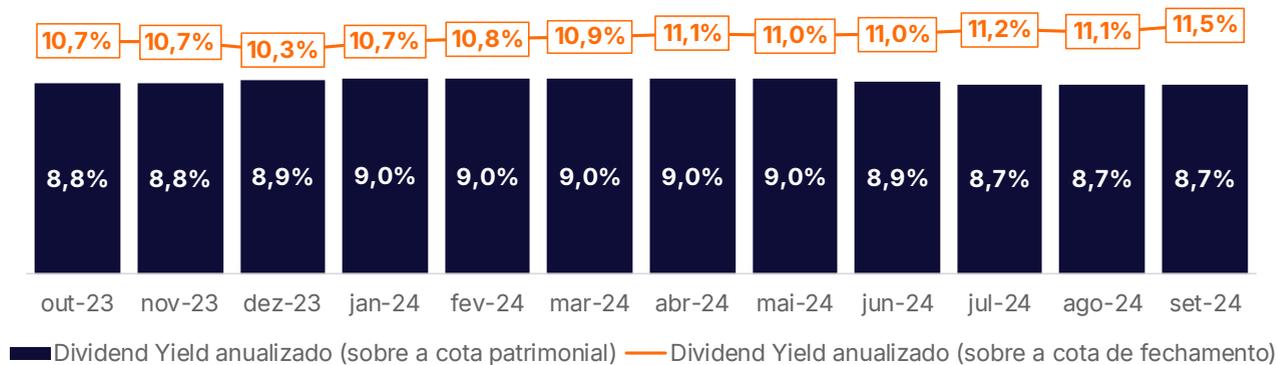
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

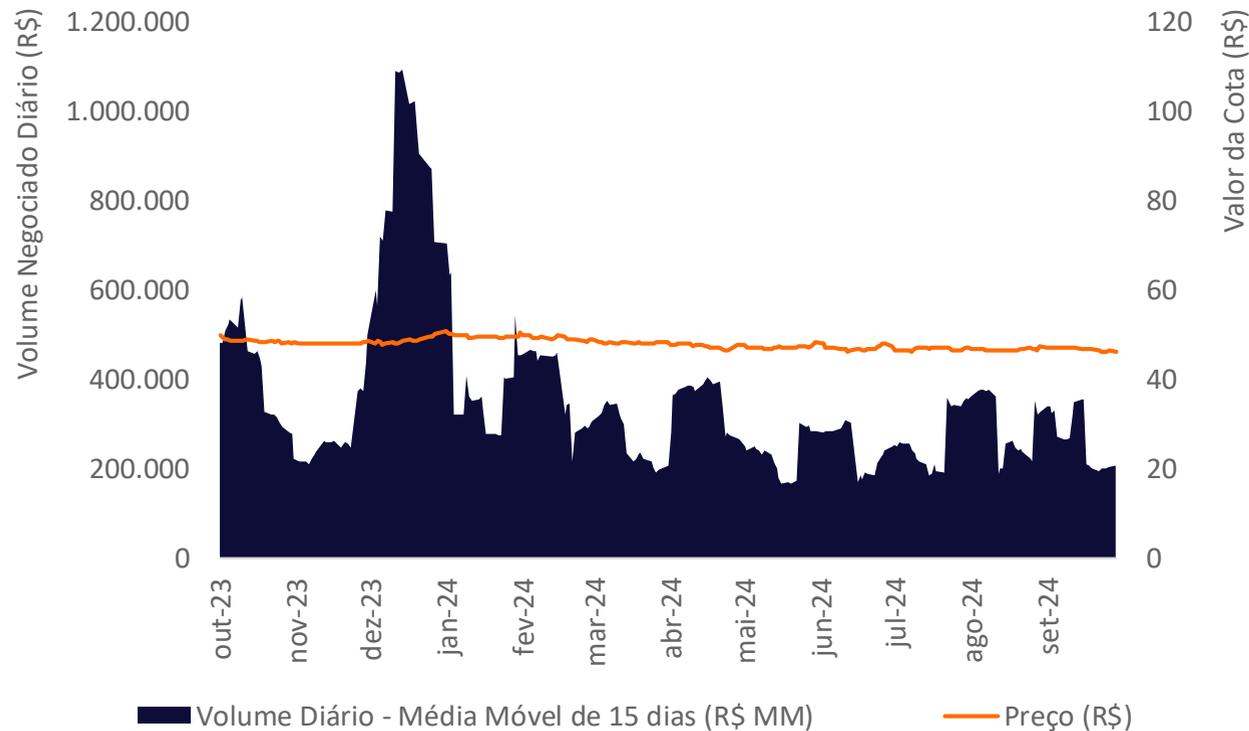




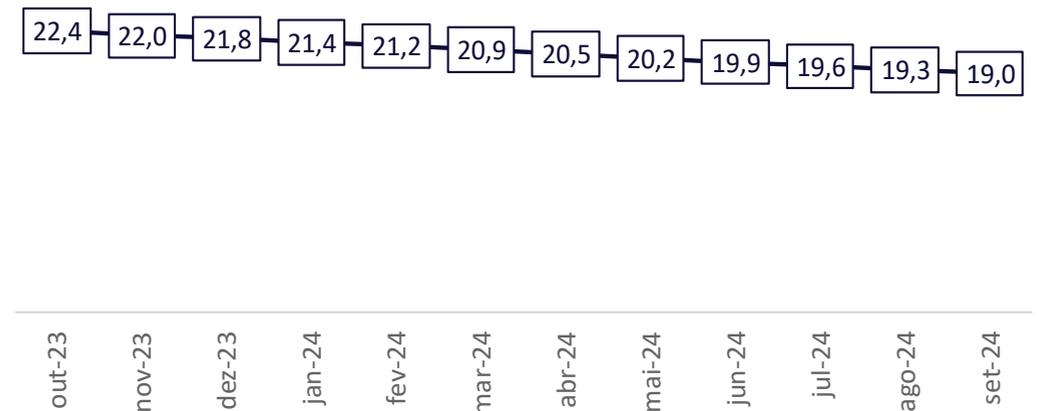
LIQUIDEZ

ADTV de 0,2 milhão que representa 1,7% do market cap ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	LOCATÁRIOS	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	CAPACIDADE DE ARMAZENAGEM (Ton)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Jataí	100%	BRF	1.842	60.000	0%	9	7%
Nova Ponte	100%	BRF	1.985	110.000	0%	9	14%
Uberlândia	100%	BRF	8.387	130.000	0%	9	15%
Paranaguá ²	100%	BRF	8.398	-	0%	72	13%
Campo Erê	100%	BRF	4.794	18.000	0%	187	2%
Medianeira	100%	BRF	5.934	24.000	0%	187	4%
Francisco Beltrão	100%	BRF	9.112	23.000	0%	187	6%
Pato Branco	100%	BRF	3.460	24.000	0%	187	4%
Assaí	100%	Belagrícola	8.928	41.400	0%	64	7%
Cambé	100%	Belagrícola	14.072	73.400	0%	64	15%
Bela Vista do Paraíso	100%	Belagrícola	12.873	61.800	0%	64	10%
Sabáudia	100%	Belagrícola	3.052	40.590	0%	64	4%
Total			82.836	606.190	0,0%	87	100%

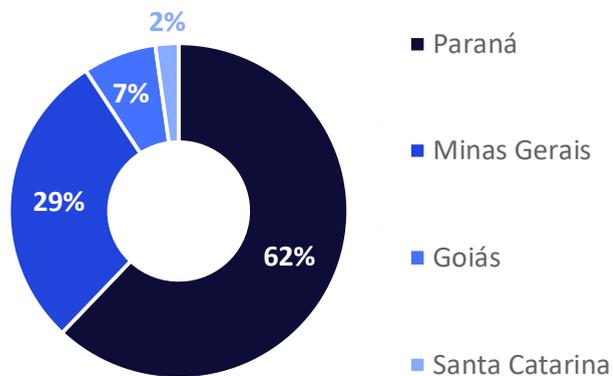
¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro); ²Centro de distribuição.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



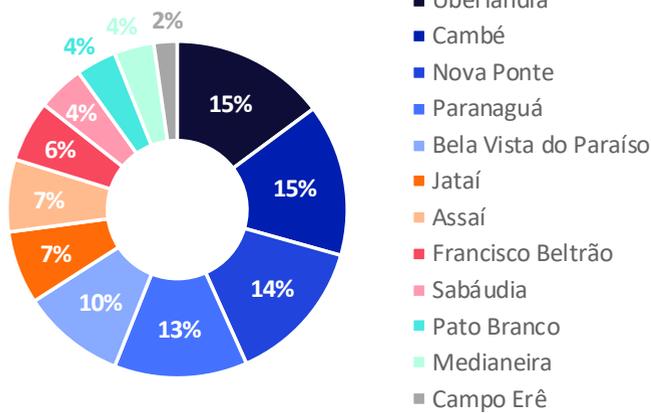
ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro).

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

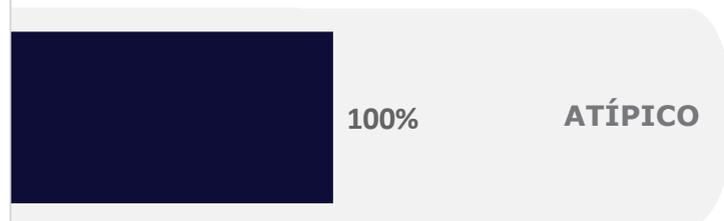


CARTEIRA DE ATIVOS¹

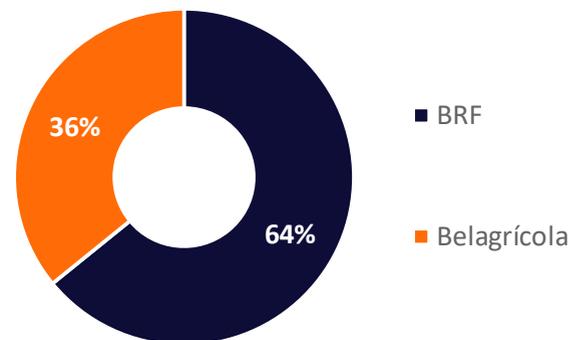


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

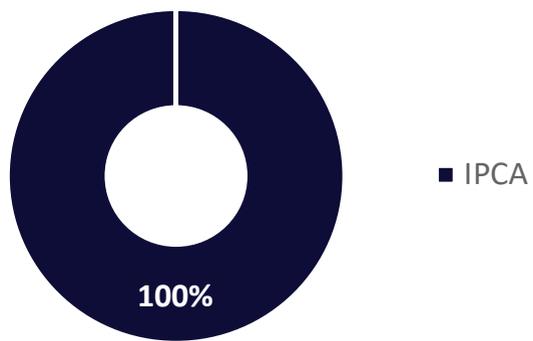
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



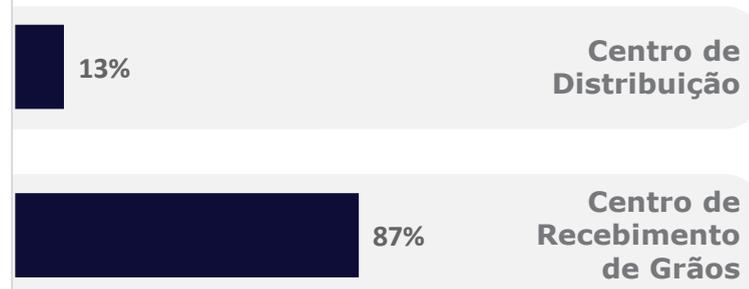
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



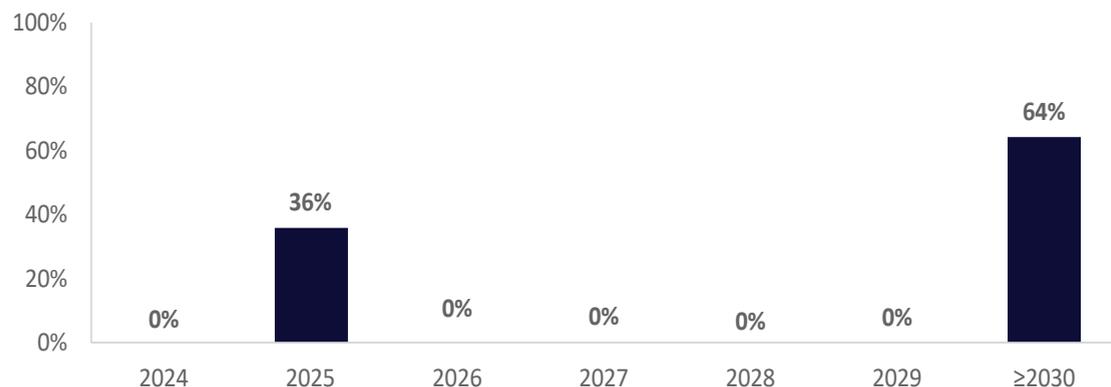
¹Receita referente a competência agosto de 2024 (caixa setembro).

CARTEIRA DE ATIVOS¹

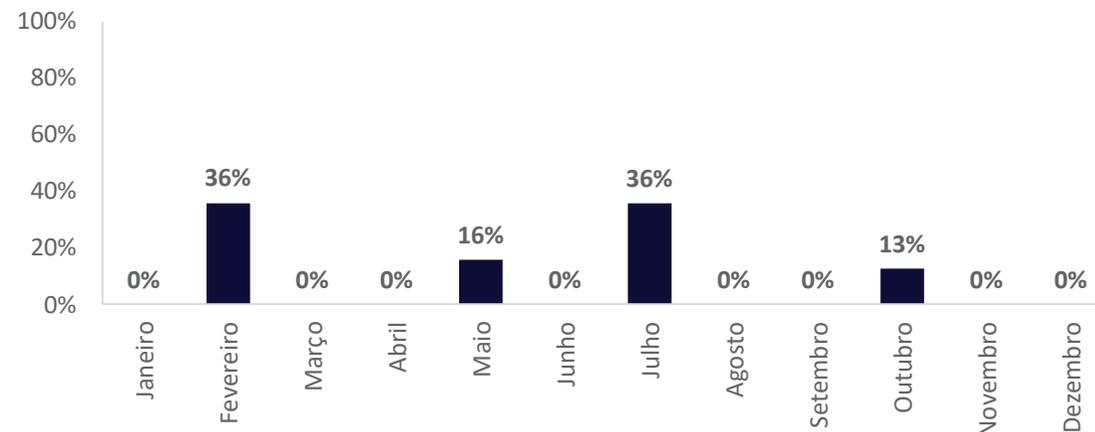


- No mês de agosto (competência), não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 5,4 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de agosto 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 agosto 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.

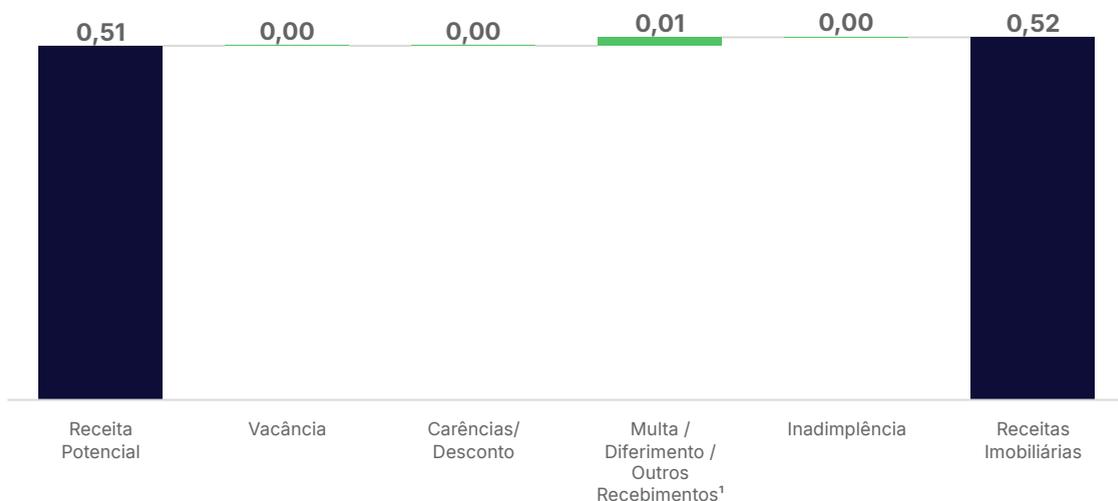


RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

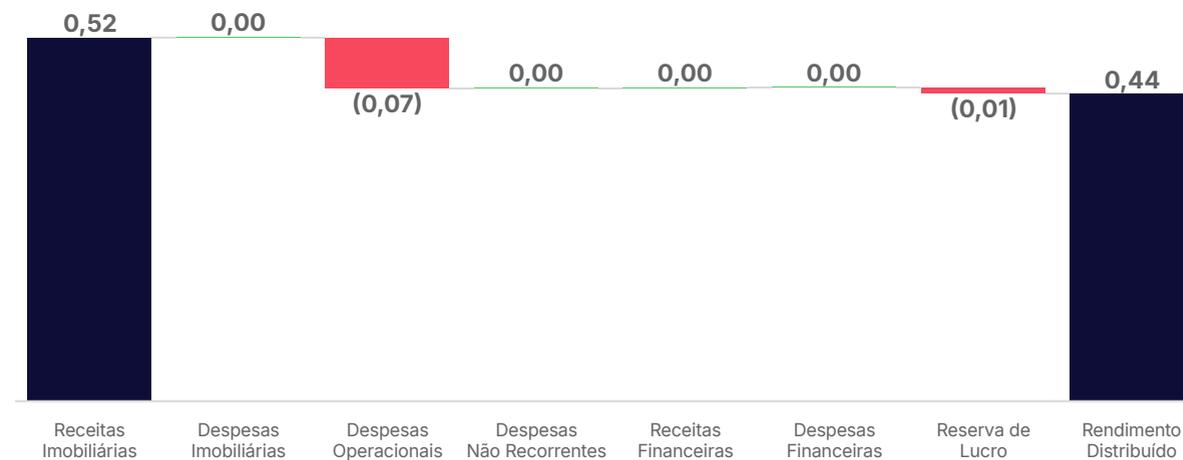
Ao término do mês de setembro (competência agosto), o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,51/cota. A receita potencial foi positivamente impactada em aproximadamente R\$ 0,01/cota devido ao resultado de cotas de FIIs detidas pelo Fundo.

Referente ao mês agosto (caixa setembro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,45/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota para a reserva de lucros. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,44/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



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

RESULTADO



Ao final do mês de setembro (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,19/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	AGO-24	R\$/cota
MÊS CAIXA	SET-24	
Receita Imobiliária	2.622.182	0,52
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(367.103)	(0,07)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(367.103)	(0,07)
Resultado Operacional	2.255.078	0,45
Receitas Financeiras	7.341	0,00
Despesas Financeiras	0	0,00
Resultado Financeiro Líquido	7.341	0,00
Lucro Líquido	2.262.419	0,45
Reserva de Lucro	(44.819)	(0,01)
Resultado Distribuído¹	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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

ASSAÍ

ÁREA DO TERRENO

6,39 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

8.927,91 m²

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 m²

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 m²

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 - PR

SABÁUDIA

ÁREA DO TERRENO

2,10 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

3.051,51 m²

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

CAMPO ERÊ

ÁREA DO TERRENO

3,44 ha

ÁREA CONSTRUÍDA

4.793,50 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

ÁREA CONSTRUÍDA

8.398 m²

LOCATÁRIO

BRF

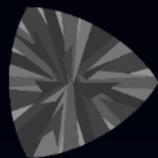
DESCRIÇÃO

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.