

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Outubro 2025

Informações Gerais **PLAG11**

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

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Novembro 2019

Código de Negociação

PLAG11

CNPJ

32.754.734/0001-52

Cotas Emitidas

5.452.634

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



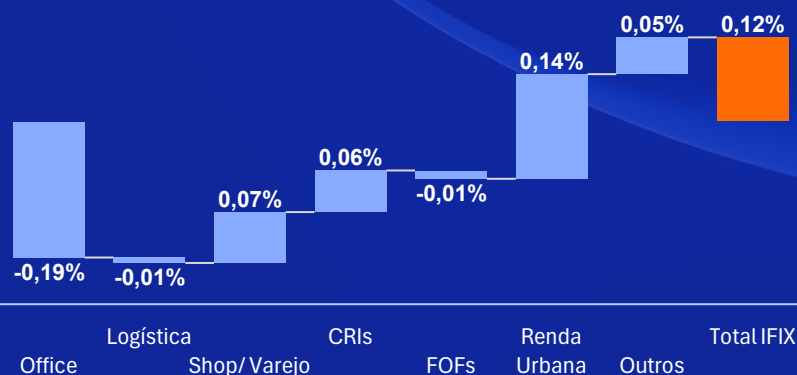
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%**.

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,57/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,50/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,48/cota**, pago no dia 07 de novembro de 2025. A gestão mantém a previsão que este será o patamar de rendimentos até o final deste semestre. Considerando o resultado distribuído neste mês, a **reserva acumulada do Fundo não distribuída** era de **R\$ 0,44/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência setembro (caixa outubro). Assim, ao final do mês, o Ativo **continuava 100% locado** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 7,7 anos.

SITUAÇÃO FINANCEIRA BELAGRÍCOLA:

- Conforme comentamos no último relatório, a tutela cautelar obtida pela companhia em 10 de outubro de 2025 **não inclui o pagamento dos alugueis das filiais locadas a ela** - o qual **se confirmou com a quitação dos alugueis de forma pontual** nas respectivas datas de vencimento. Consideramos que a situação financeira da empresa permanece crítica e estamos monitorando e atuando de forma diligente, a fim de minimizar eventuais impactos em decorrência do atual contexto.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 336,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 61,68

Valor de Mercado*

R\$ 270,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 49,67

P/VP*

0,81x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

11,6% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,3% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 12% da receita contratada do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

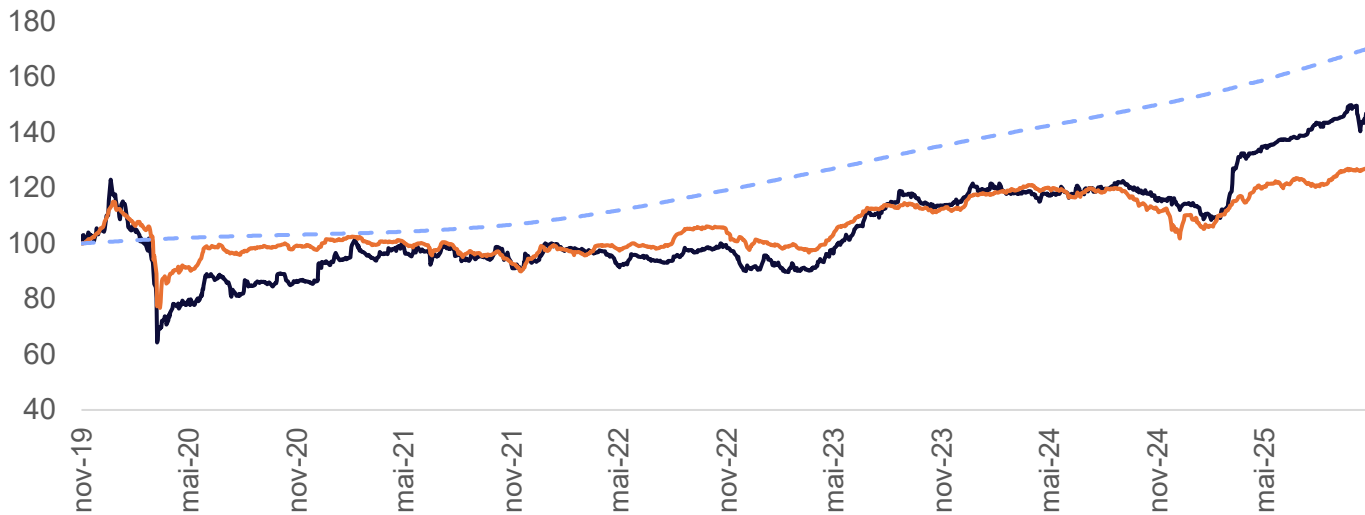
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
12	2
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	WALE*
606.190	7,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 433/t	R\$ 4,61/t

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG11¹	-1,7%	28,5%	46,8%	6,7%
■ IFIX	0,1%	15,3%	27,0%	4,1%
■ CDI Bruto	1,3%	11,8%	70,0%	9,4%

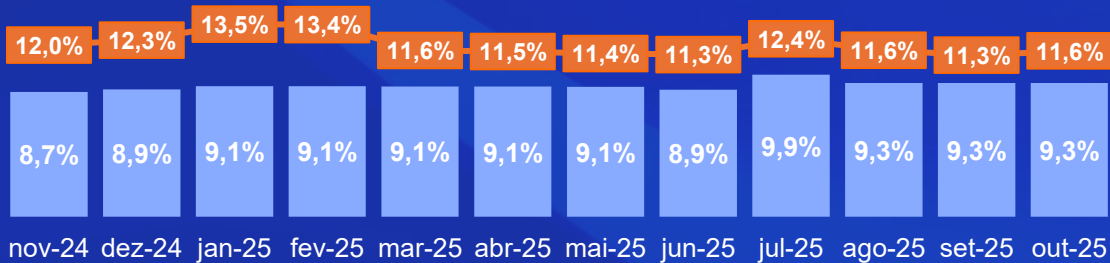
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,47



Dividend Yield*

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



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

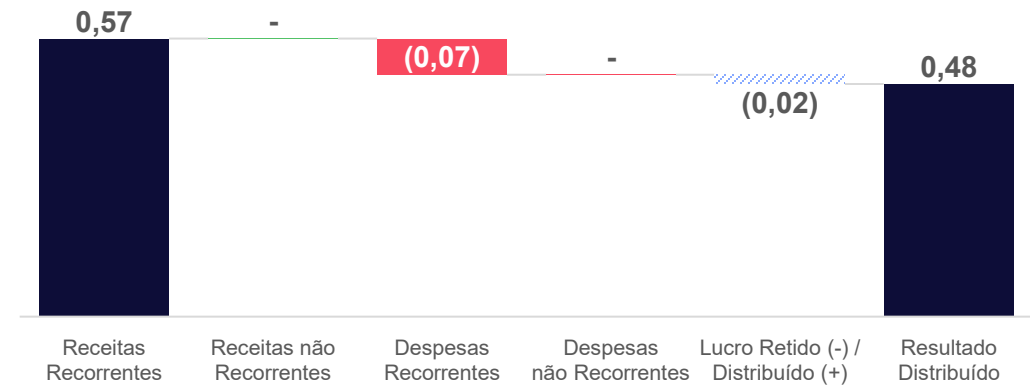
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

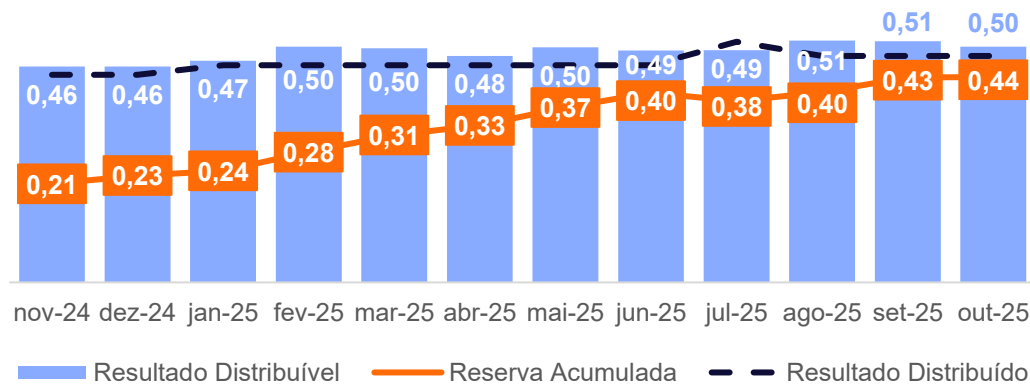
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.796.341	0,51	27.246.604	32.385.868
Receitas Mobiliárias*	332.367	0,06	1.634.936	1.757.162
Receitas Extraordinárias	-	-	(26.922)	(26.922)
Receitas – Total	3.128.708	0,57	28.854.617	34.116.108
Despesas Imobiliárias*	(24.050)	(0,00)	(236.989)	(278.063)
Despesas Operacionais*	(382.315)	(0,07)	(3.275.659)	(3.885.831)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(406.365)	(0,07)	(3.512.648)	(4.163.894)
Resultado Distribuível*	2.722.343	0,50	25.341.969	29.952.213
Resultado Distribuído	2.617.264	0,48	24.111.030	28.546.230

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

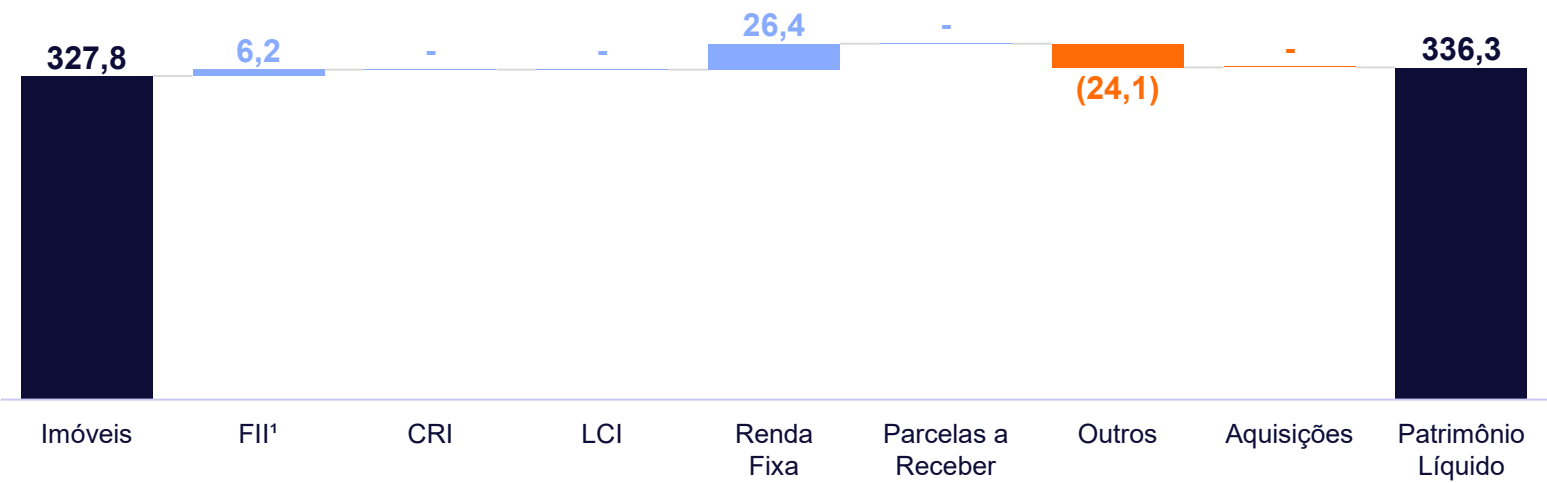


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

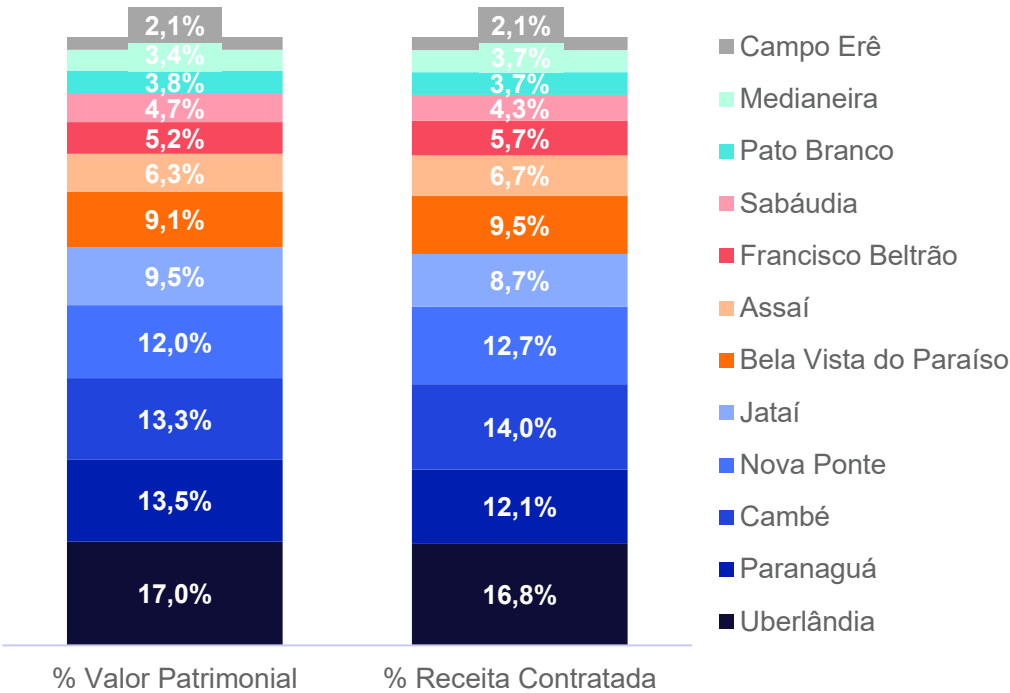
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 90% dos ativos em imóveis, 2% em FIIs e 8% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos. Destacamos que a implementação das melhorias dos ativos de Uberlândia, Jataí e Nova Ponte no montante total de R\$ 25 milhões de investimentos estão em curso e deve ser concluída em meados de 2026.

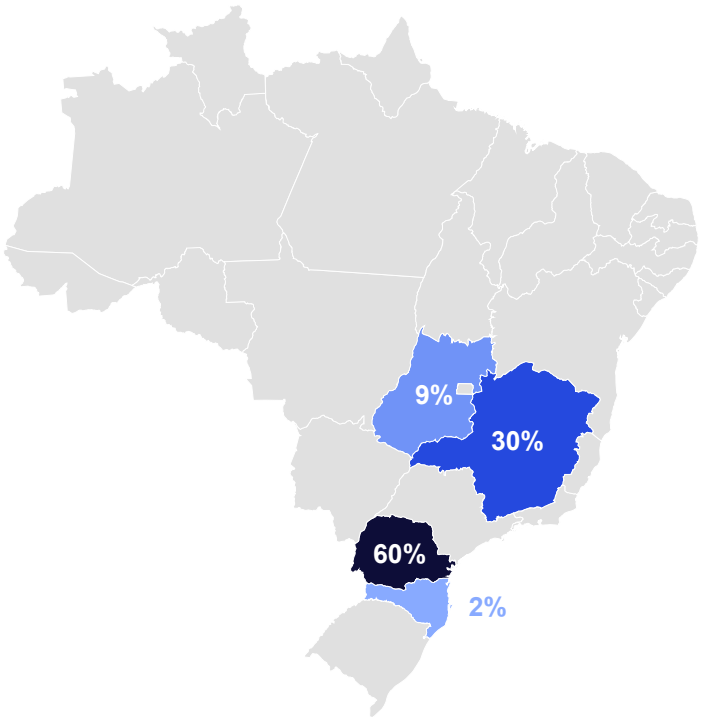


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



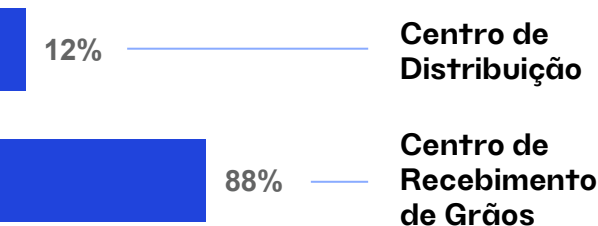
Distribuição Geográfica



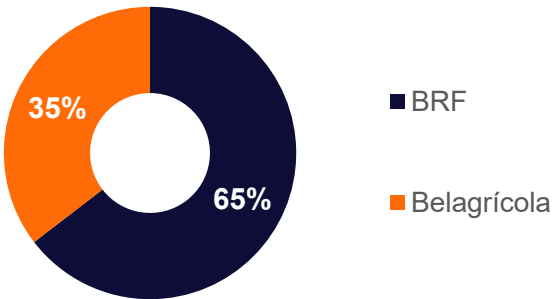
Portfólio com **12 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

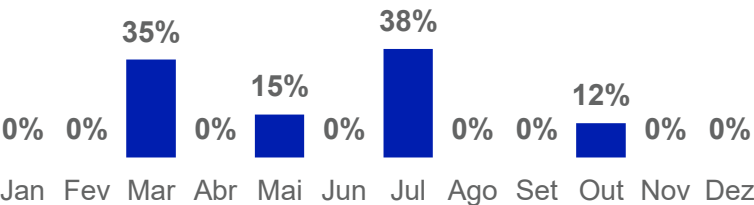
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



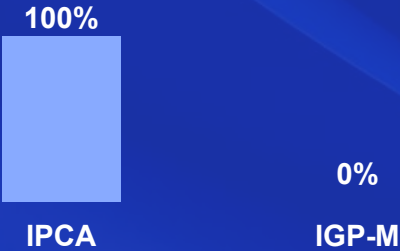
Mês de Reajuste



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



Vencimento dos Contratos



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (3/3)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PLAG11 ➡

PATRIA

#	Ativo	% Fundo*	ABL Construída (m²)*	Capacidade de Armazenagem (Ton)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Uberlândia	100%	8.387	130.000	0,0%	9,1	17,0%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,9	13,5%
3	Cambé	100%	14.072	73.400	0,0%	4,3	13,3%
4	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	9,1	12,0%
5	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	9,1	9,5%
6	Bela Vista do Paraíso	100%	12.873	61.800	0,0%	4,3	9,1%
7	Assaí	100%	8.928	41.400	0,0%	4,3	6,3%
8	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	14,5	5,2%
9	Sabáudia	100%	3.052	40.590	0,0%	4,3	4,7%
10	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	14,5	3,8%
11	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	14,5	3,4%
12	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	14,5	2,1%
			82.836	606.190	0,0%	7,7	100%

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO

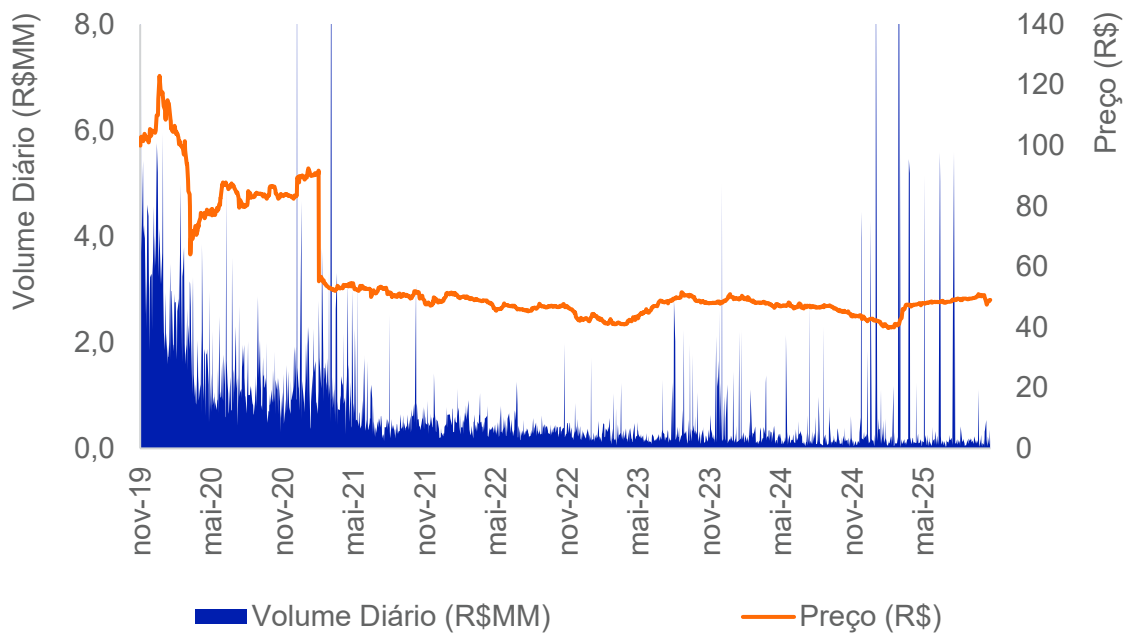


ASSAÍ



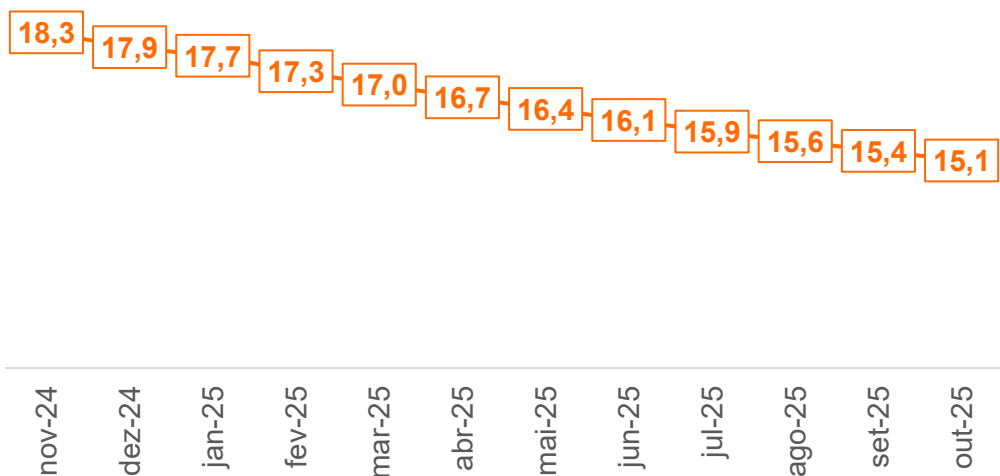
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,5	0,6
Giro*	1,4%	50,5%	60,2%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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