

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Fevereiro 2026

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](#)

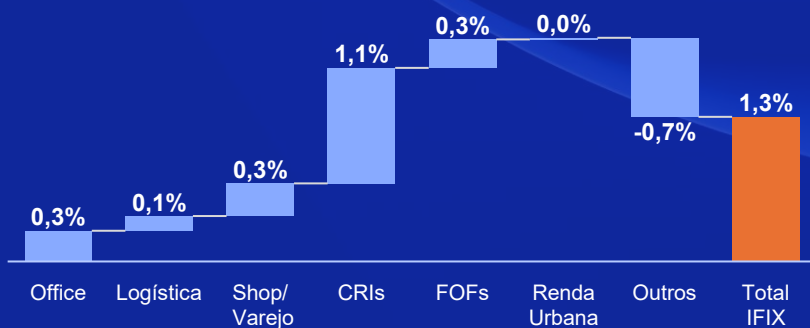
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Comentários da Gestão (1/2)

PÁTRIA

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 2,48/cota**, e **resultado de R\$ 2,42/cota**¹. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela primeira parcela da venda dos ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (R\$ 1,93/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65/cota**, pago no dia 06 de março de 2026. Este patamar reflete a **venda de quatro imóveis localizados no Paraná** (Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé), todos locados para a Belagrícola. Conforme adiantado no relatório de janeiro/26 ([clique aqui](#)), nossa expectativa é de **manter o patamar de R\$ 0,65/cota para este semestre**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência janeiro (caixa fevereiro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 9,3 anos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 363,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 66,64

Valor de Mercado*

R\$ 340,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 62,50

P/VP*

0,94x

ADTV*

R\$ 1,1 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

12,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

11,7% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. ¹Note que, por se tratar da competência janeiro, os ativos vendidos ainda compunham parte da receita imobiliária recorrente do Fundo.

Comentários da Gestão (2/2)

PATRIA

Fevereiro 2026

VENDA DE ATIVOS DO PORTFÓLIO:

- Os 4 imóveis da transação mencionada haviam sido adquiridos por R\$ 90 milhões em 2020 e foram vendidos por R\$ 136 milhões em janeiro de 2026. A operação gerou ganho de aproximadamente 51% sobre o valor investido (R\$ 8,42/cota), a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas. Além do resultado financeiro, a transação eliminou a exposição ao risco de crédito da Belagrícola, deixando o portfólio integralmente locado para a MBRF.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 27/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

OBRAS DE MELHORIAS:

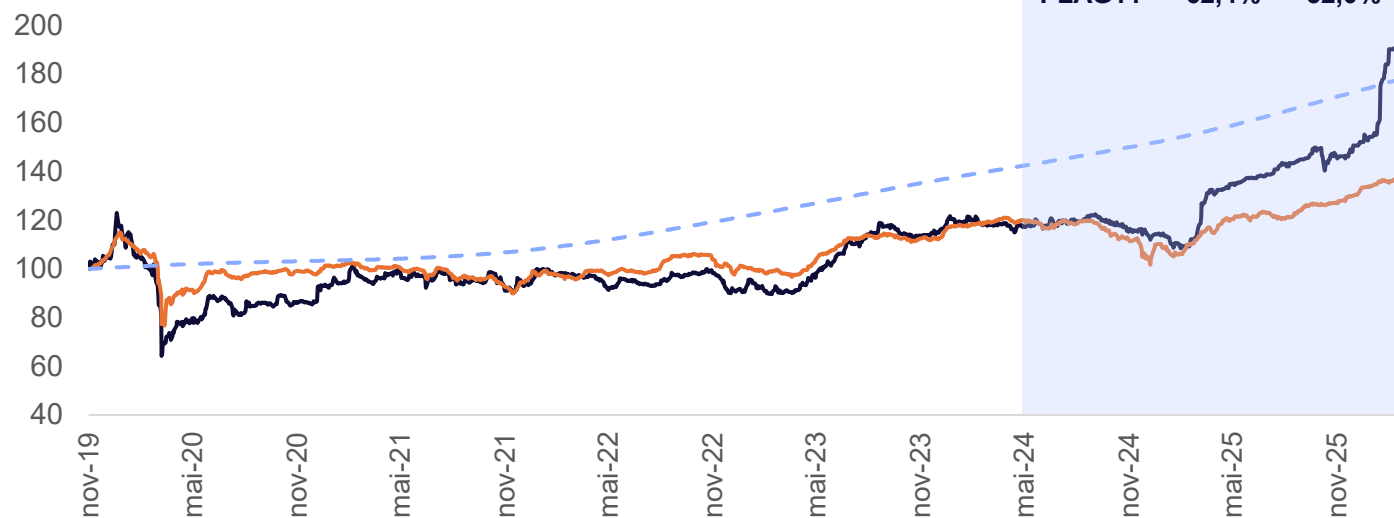
- Para mais informações sobre o andamento das obras de melhorias dos ativos do Fundo, [clique aqui](#).

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (+)*	WALE*
389.000	9,3 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 504/t	R\$ 4,75/t

Performance

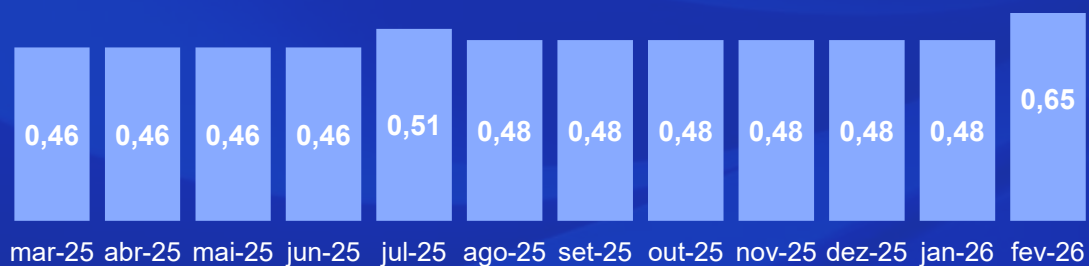
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG11'	7,9%	23,5%	91,7%	11,0%
■ IFIX	1,3%	3,6%	38,3%	5,4%
■ CDI Bruto	1,0%	2,2%	77,7%	9,7%

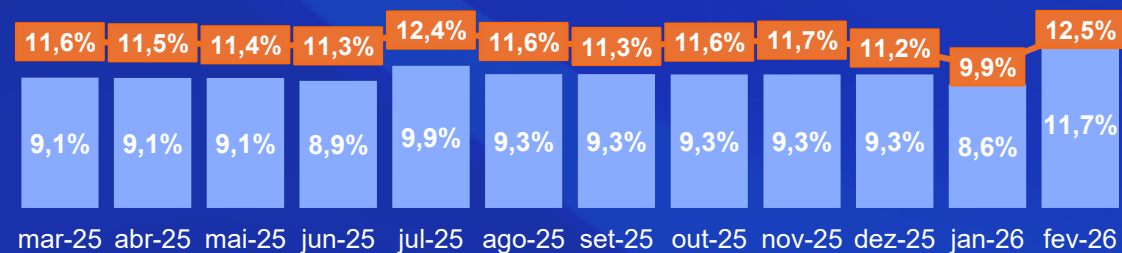
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



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

PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

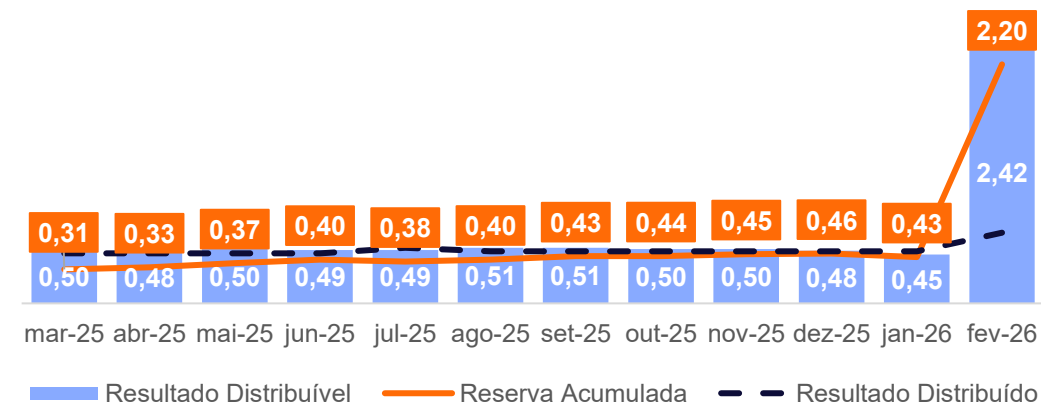
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.658.215	0,49	5.472.050	33.079.956
Receitas Mobiliárias*	309.777	0,06	384.394	2.589.759
Receitas Extraordinárias ¹	10.533.240	1,93	10.398.493	10.172.401
Receitas – Total	13.501.232	2,48	16.254.937	45.842.115
Despesas Imobiliárias*	-	-	(24.050)	(352.302)
Despesas Operacionais*	(293.148)	(0,05)	(578.612)	(4.025.994)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(293.148)	(0,05)	(602.662)	(4.378.295)
Resultado Distribuível*	13.208.084	2,42	15.652.275	41.463.820
Resultado Distribuído	3.544.212	0,65	6.161.476	30.870.235

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

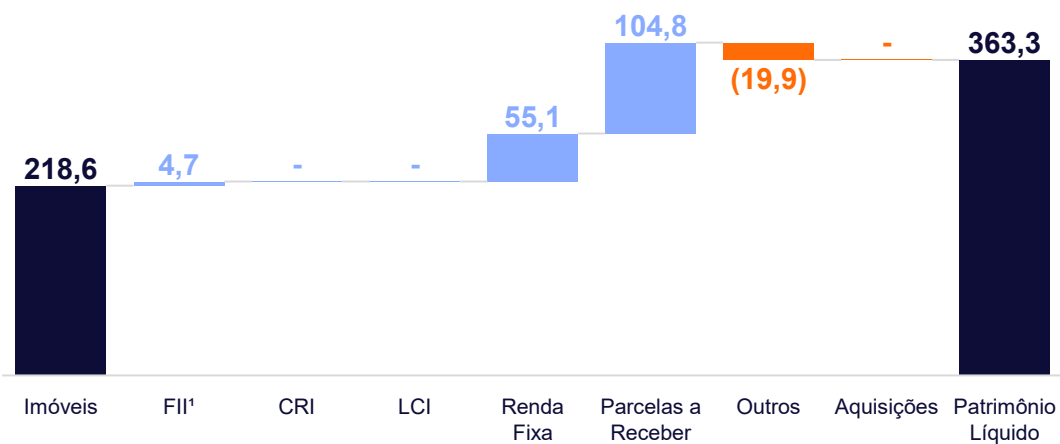


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 57% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs, 15% em caixa e 27% em parcelas a receber dos ativos vendidos em janeiro/26. Destacamos que a implementação das melhorias dos ativos de Uberlândia, Jataí e Nova Ponte estão em curso e deve ser concluída em meados de 2026.

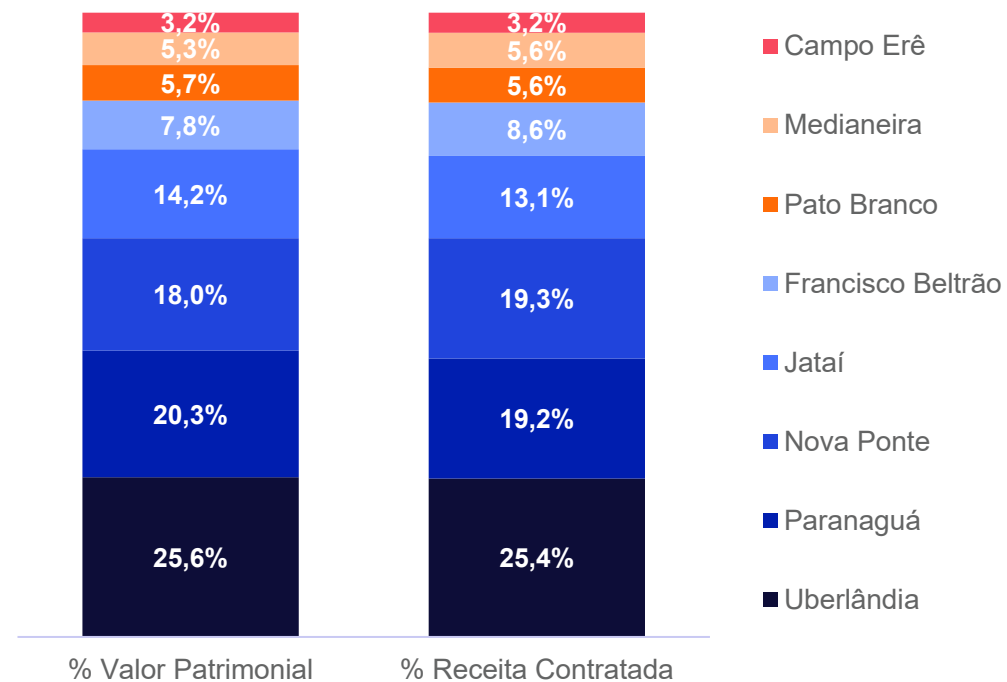


Parcelas a Receber

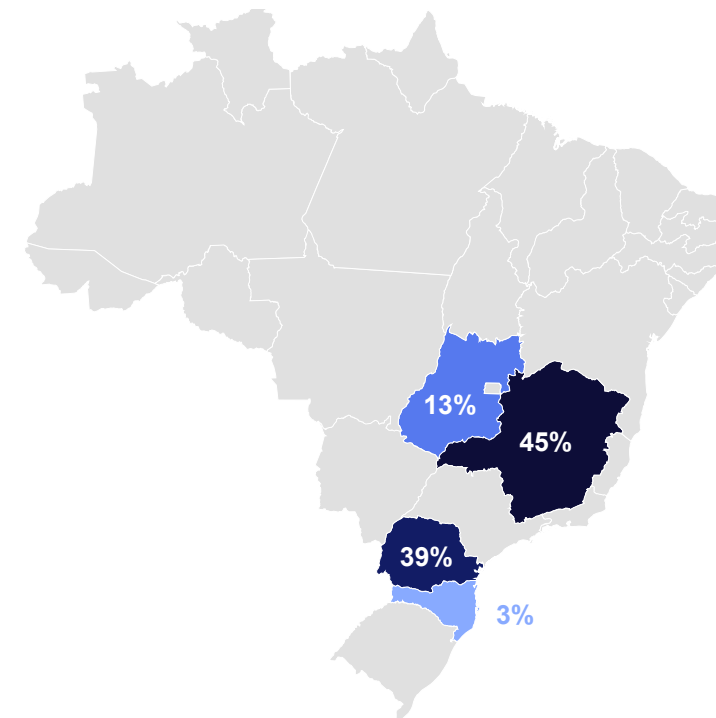
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (2ª parcela)	26,2	Clique aqui
A receber em até 12 meses			26,2	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (3ª, 4ª e 5ª parcelas)	78,6	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			78,6	

Ativos Imobiliários

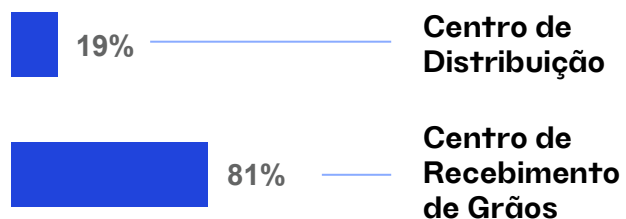


Distribuição Geográfica

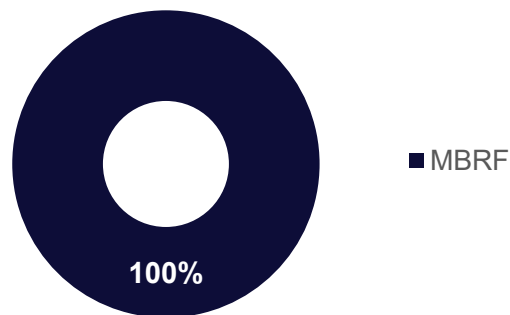


Portfólio com **8 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

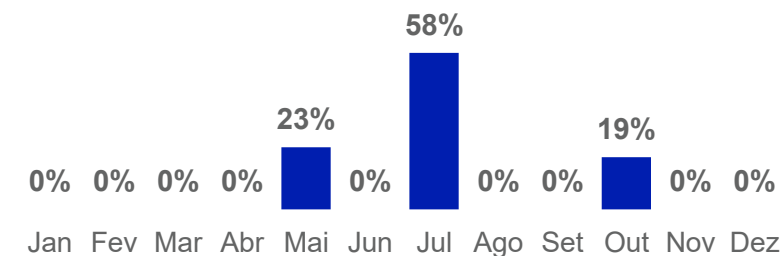
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



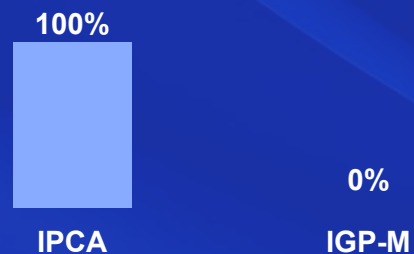
Mês de Reajuste



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 (m ²)*	Capacidade de Armazenagem (Ton)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Uberlândia	100%	8.387	130.000	0,0%	8,9	25,6%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,7	20,3%
3	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	8,9	18,0%
4	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	8,9	14,2%
5	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	14,3	7,8%
6	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	14,3	5,7%
7	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	14,3	5,2%
8	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	14,3	3,2%
			43.912	389.000	0,0%	9,3	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.

Obras em Andamento

Jataí



Obras civis para instalação de máquinas de pré-limpeza

Nova Ponte



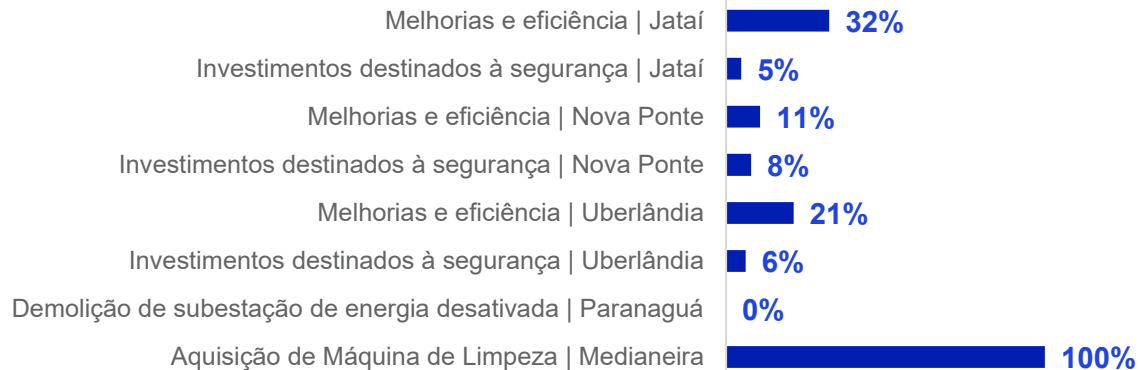
Montagem de máquinas de pré-limpeza

Uberlândia



Avanços em ferragens para instalação do novo tombador

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Durante o mês de fevereiro, as frentes de obras de melhorias nos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia apresentaram avanços relevantes com a implantação das novas máquinas de limpeza e adequações estruturais, sendo **mantida a previsão de conclusão das intervenções no mês de julho**. Em Jataí, houve avanço na desmontagem das antigas máquinas e retirada das bases existentes para instalação dos novos equipamentos. No ativo Nova Ponte, houve evolução do escopo contratado de melhorias do sistema de termometria, bem como andamento de adequação civil para instalação das novas máquinas de pós limpeza. Em Uberlândia, a equipe de gerenciamento realizou o acompanhamento das frentes logísticas, civis e regulatórias referentes à entrega e instalação do novo tombador, e reportaram um avanço consistente na montagem das máquinas de limpeza.

Com o avanço nas adequações civis e entregas de equipamentos nas unidades, tivemos um avanço físico relevante em fevereiro, que deve se manter nos próximos meses, considerando que **mais de 75% do escopo definido para as três unidades já foi contratado**.

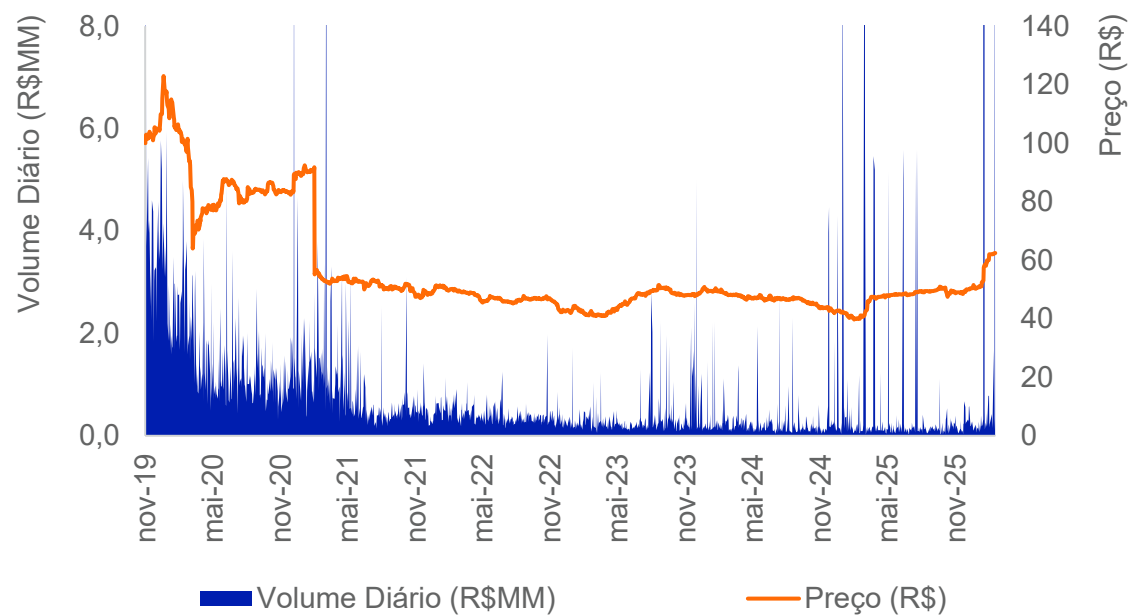
Medianeira

Conforme informado no último relatório, a aquisição e instalação de uma nova máquina de limpeza de grãos foram concluídas e os testes de comissionamento do equipamento foram finalizados. Desta forma, o avanço físico da obra atingiu 100% e o avanço financeiro encontra-se em 92%, com previsão de 100% em março com a quitação da última parcela de aquisição do maquinário.

Paranaguá

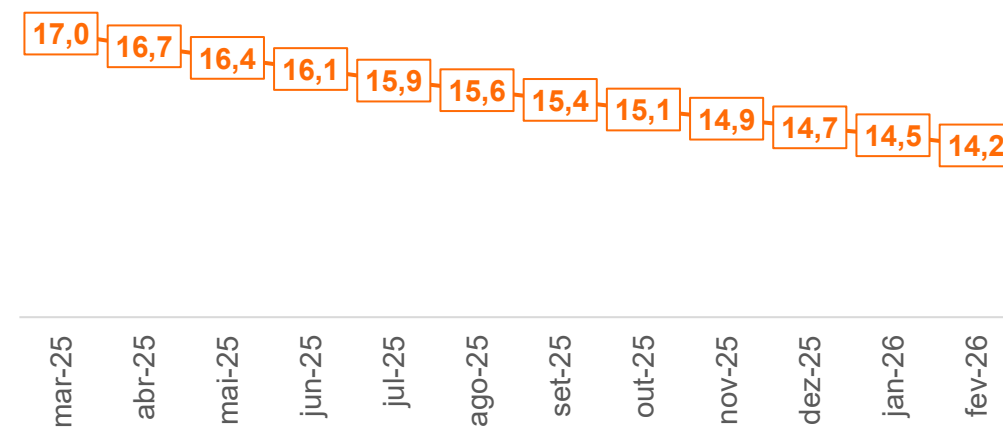
Não houve avanços no andamento físico da obra de demolição da subestação de energia desativada, que aguarda a finalização do processo de licenciamento junto à Prefeitura.

Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,1	6,3	1,4
Giro*	5,9%	77,8%	121,4%

Número de Cotistas (em milhares)



Anexos

somos o PATRIA

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

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3, **3 FII**s 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.