

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Julho 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

5.221.839

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](#)



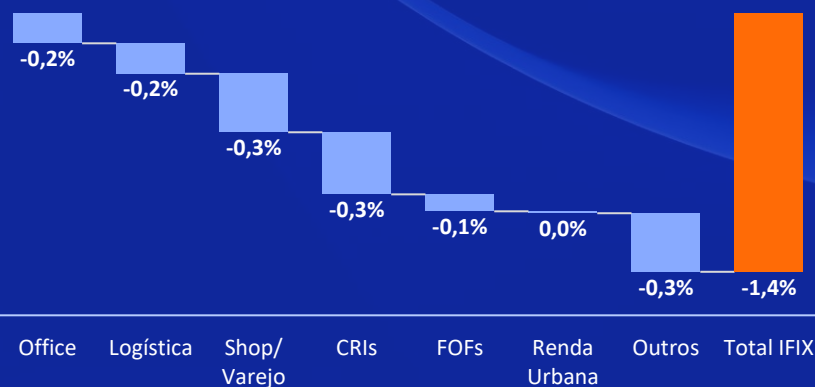
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Patria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o PLAG) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Patria no Brasil.

É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores.

Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com)

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,58/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,49/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,51/cota**, pago no dia 07 de agosto de 2025. A distribuição desse valor extraordinário reflete um acréscimo pontual ao final do semestre, a fim de respeitar a regulamentação vigente de 95% do lucro caixa auferido no semestre. Considerando que o Fundo acumula de forma recorrente reserva de lucro não distribuída, a Gestão está avaliando o patamar de distribuição recorrente para o próximo semestre.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 321,8 milhões

R\$ 61,63

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 256,9 milhões

R\$ 49,20

P/VP*

ADTV*

0,80x

R\$ 0,7 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

12,4% a.a.

9,9% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/07. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2025

PATRIA

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência junho (caixa julho). Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 8,0 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 37% da receita contratada do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

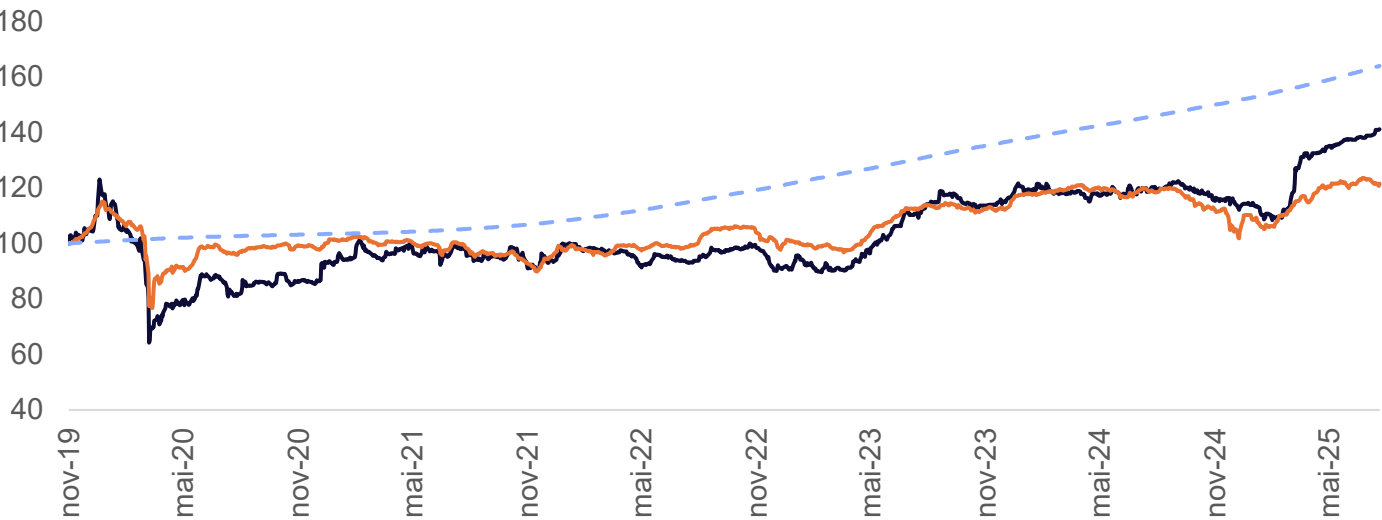
- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
12	2
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	WALE*
606.190	8,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 434/t	R\$ 4,53/t

Performance

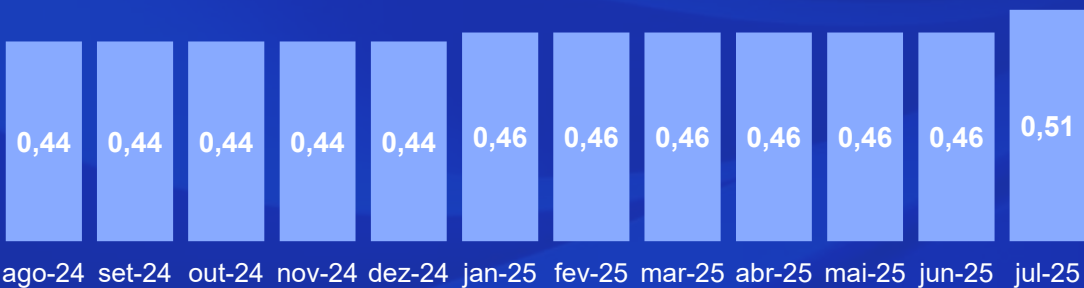
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG11 ¹	2,0%	23,5%	41,1%	6,3%
■ IFIX	-1,4%	10,3%	21,5%	3,5%
■ CDI Bruto	1,3%	7,8%	63,9%	9,2%

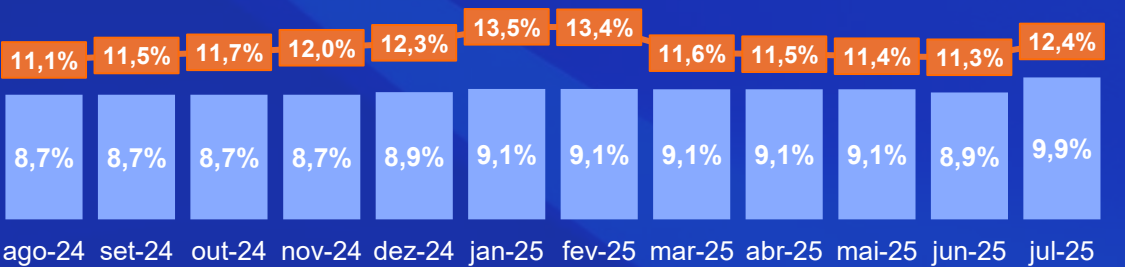
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,46



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.

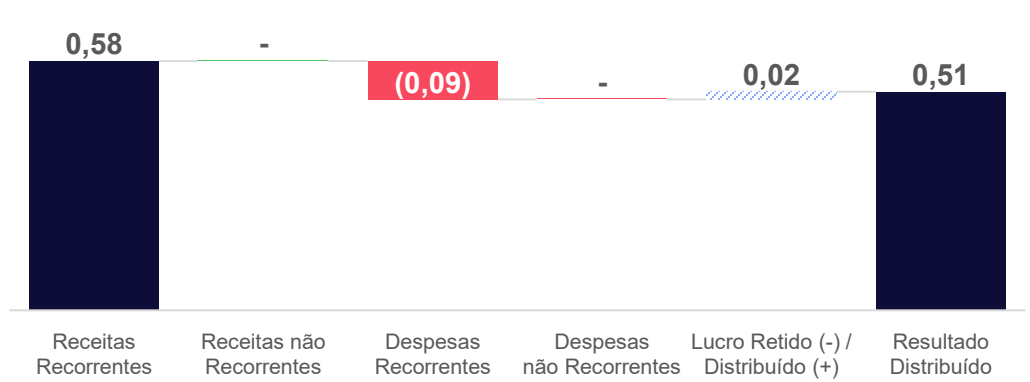
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

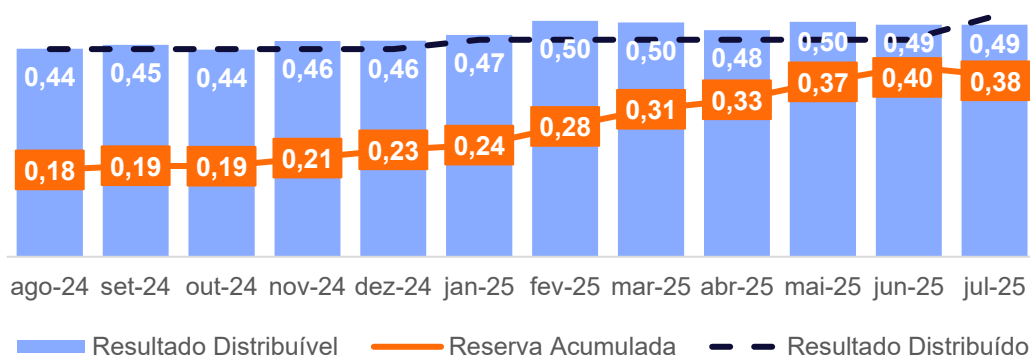
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.745.573	0,54	18.857.399	31.672.196
Receitas Mobiliárias*	185.903	0,04	870.858	1.195.295
Receitas Extraordinárias	-	-	(26.922)	(26.922)
Receitas – Total	2.931.475	0,58	19.701.335	32.840.569
Despesas Imobiliárias*	(24.050)	(0,00)	(164.838)	(277.115)
Despesas Operacionais*	(427.993)	(0,08)	(2.261.008)	(3.981.225)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(452.043)	(0,09)	(2.425.846)	(4.258.339)
Resultado Distribuível*	2.479.432	0,49	17.275.489	28.582.230
Resultado Distribuído	2.570.400	0,51	16.480.800	27.568.800

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

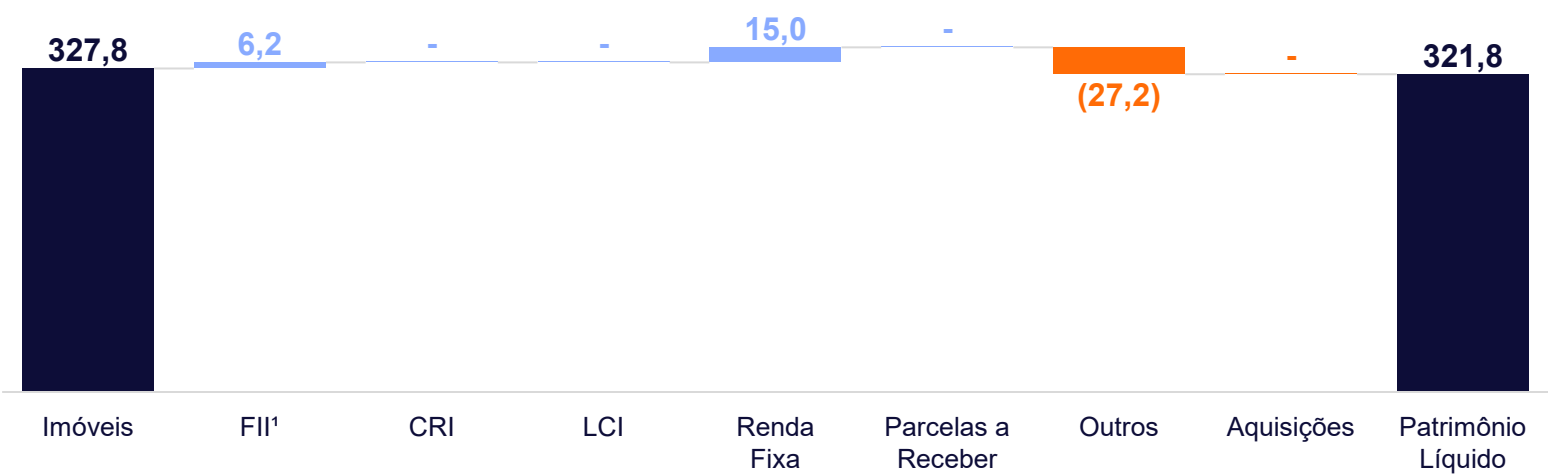


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

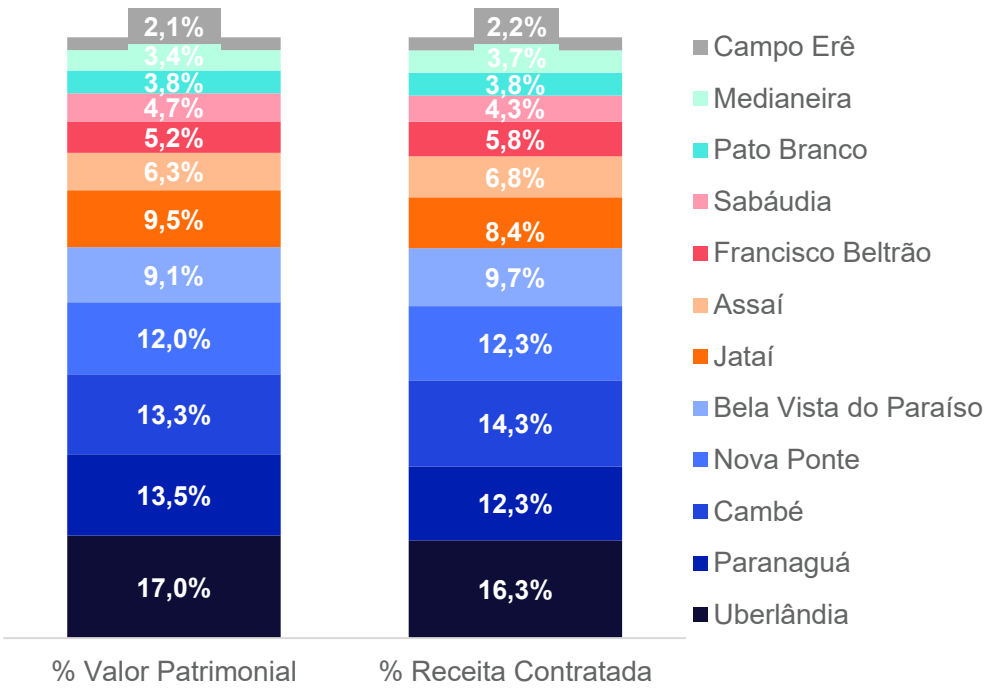
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 93% dos ativos em imóveis, 2% em FIIs e 5% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos. Conforme informado nos últimos relatórios, em abril incluímos no passivo cerca de R\$ 25 milhões das obrigações para implementações das melhorias - refletindo também o aumento no valor dos ativos. Os ativos que serão implementadas as melhorias são Uberlândia, Jataí e Nova Ponte, conforme aditamentos dos contratos junto à BRF.

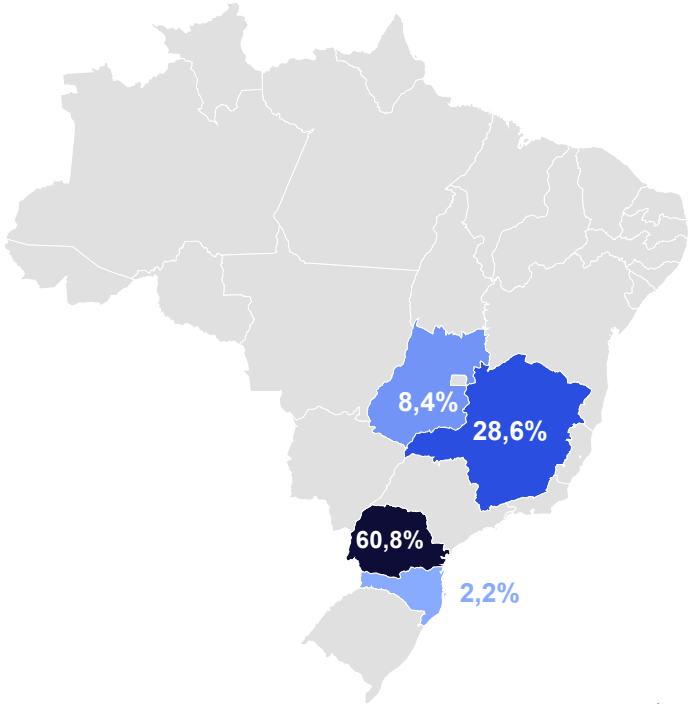


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



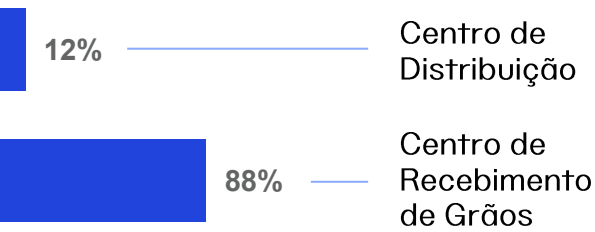
Distribuição Geográfica



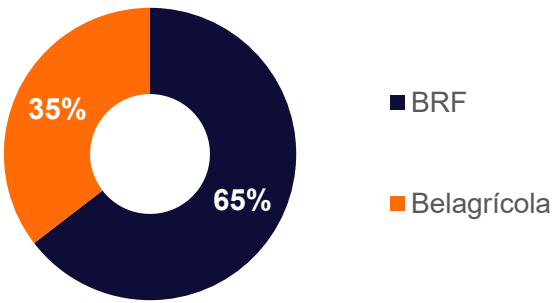
Portfólio com 12 ativos, diversificado em 4 estados e sem histórico de vacância nos últimos 12 meses

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

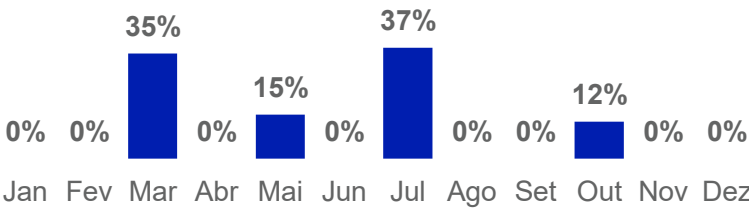
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



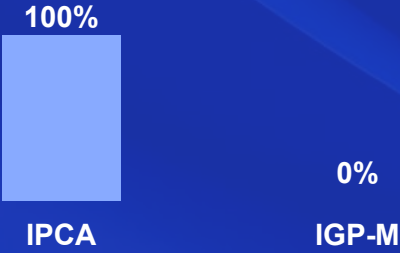
Mês de Reajuste



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 ➡

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

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO



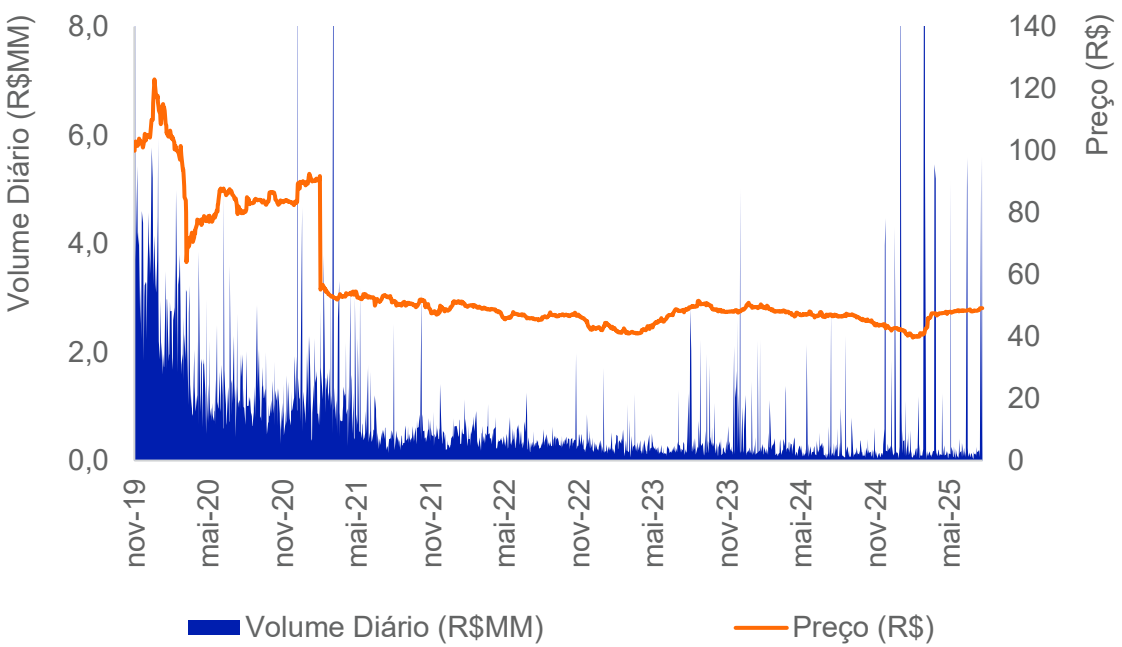
ASSAÍ



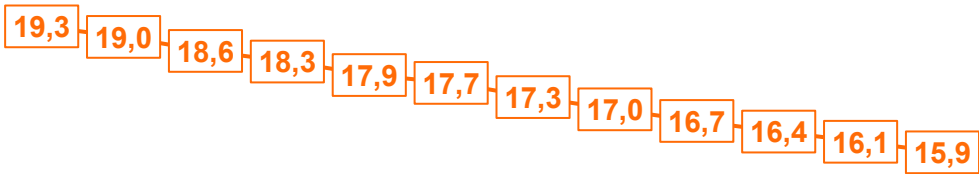
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,7	0,7	0,6
Giro*	6,6%	46,6%	62,3%



ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

PATRIA

Anexos

somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



20 FII's listados na B3,
2 FII's negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



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. 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.

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved