

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Novembro 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	142.309	0,88	1,9%
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** (+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Comentários da Gestão (1/2)

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,57/cota**, e **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 05 de dezembro 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\$ 0,45/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência outubro (caixa novembro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 7,7 anos.

SITUAÇÃO FINANCEIRA BELAGRÍCOLA:

- Conforme comunicado divulgado pela Companhia, **no dia 11/12 houve o protocolo de pedido de recuperação extrajudicial** a fim de repactuar as dívidas com seus principais credores. Reiteramos novamente que **não recebemos qualquer notificação relacionada à este plano de recuperação**, e após contato com a diretoria da Companhia, **recebemos a informação que os alugueis das filiais locadas a ela não serão afetados durante o trâmite de aprovação ou não da REJ**.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 336,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 61,75

Valor de Mercado*

R\$ 267,7 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 49,10

P/VP*

0,80x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

11,7% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,3% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Novembro 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 28/11, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

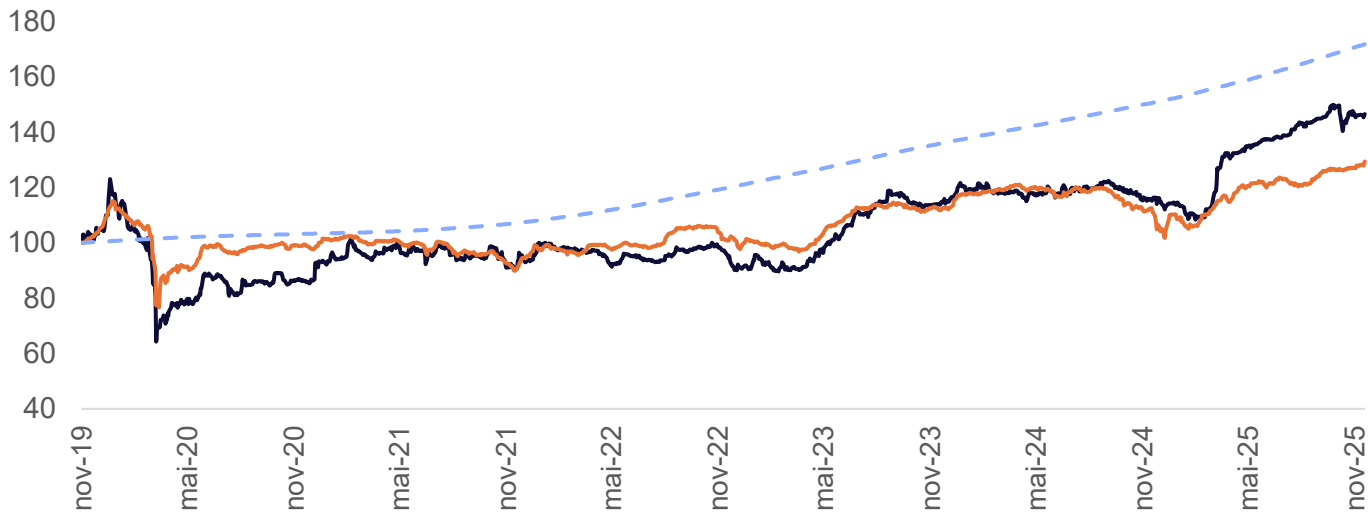
PATRIA

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\$ 427/t	R\$ 4,63/t

Performance

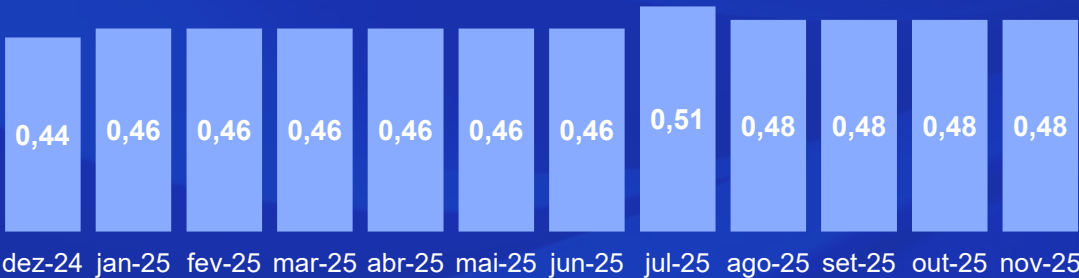
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG11¹	-0,2%	28,2%	46,5%	6,6%
■ IFIX	1,9%	17,5%	29,4%	4,4%
■ CDI Bruto	1,1%	13,0%	71,8%	9,5%

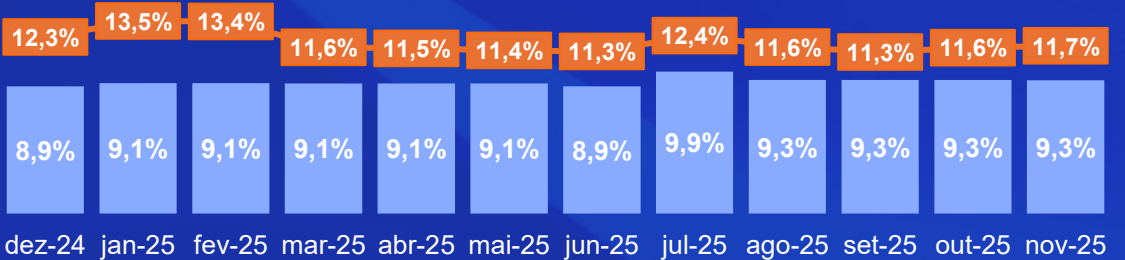
Distribuições por Cota (R\$)

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.

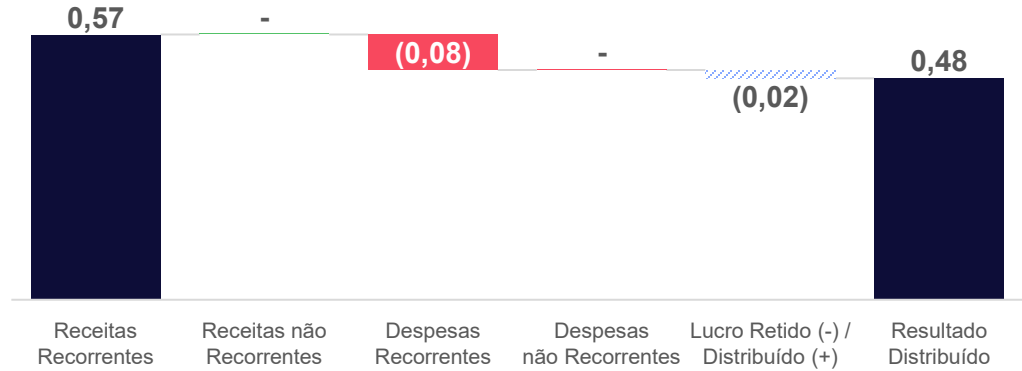
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

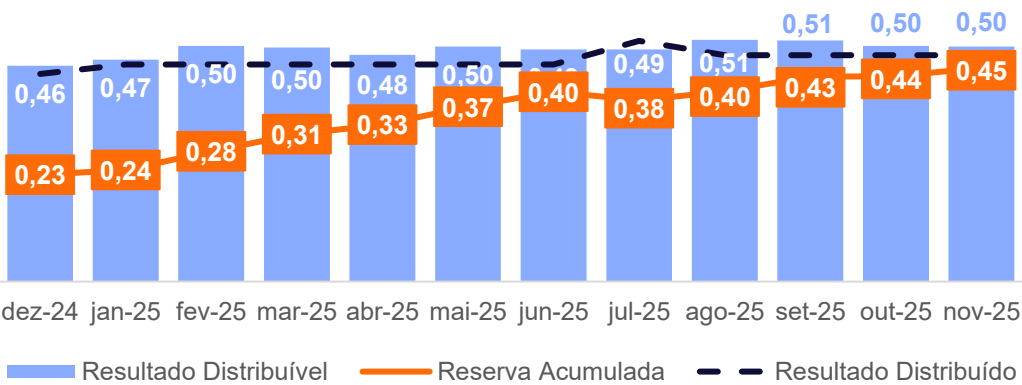
	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.804.494	0,51	30.051.097	32.624.579
Receitas Mobiliárias*	329.084	0,06	1.964.021	2.021.977
Receitas Extraordinárias	-	-	(26.922)	(26.922)
Receitas – Total	3.133.578	0,57	31.988.195	34.619.633
Despesas Imobiliárias*	(24.050)	(0,00)	(261.039)	(281.576)
Despesas Operacionais*	(392.433)	(0,07)	(3.668.093)	(3.973.082)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(416.484)	(0,08)	(3.929.131)	(4.254.658)
Resultado Distribuível*	2.717.094	0,50	28.059.064	30.364.975
Resultado Distribuído	2.617.264	0,48	26.728.294	28.945.894

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

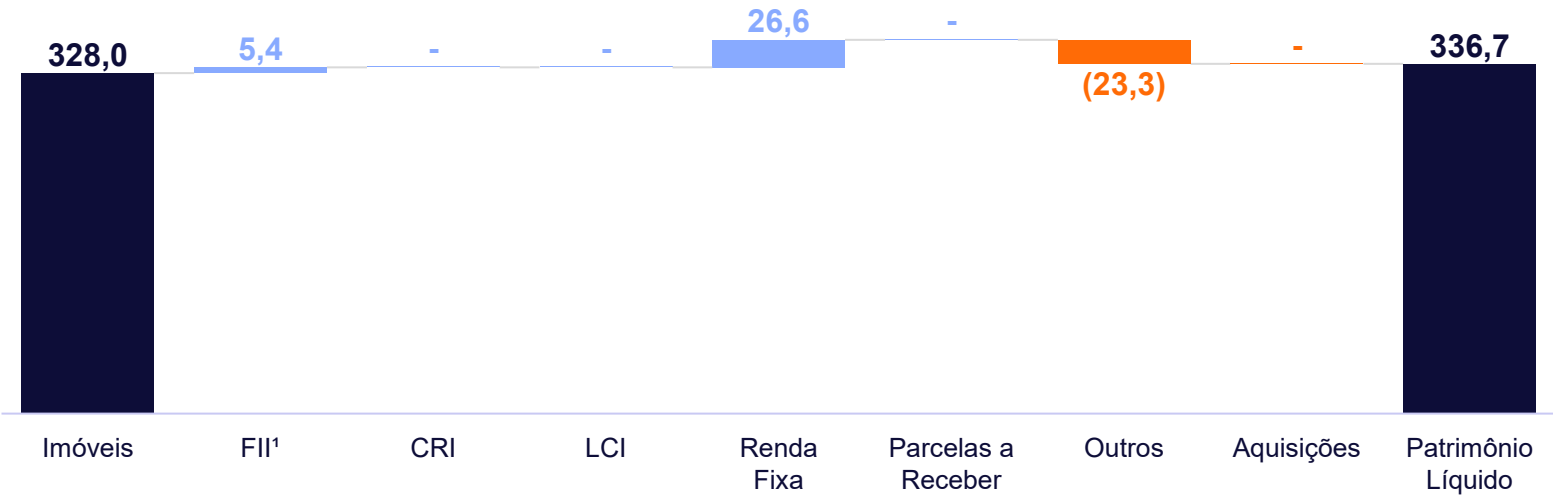


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

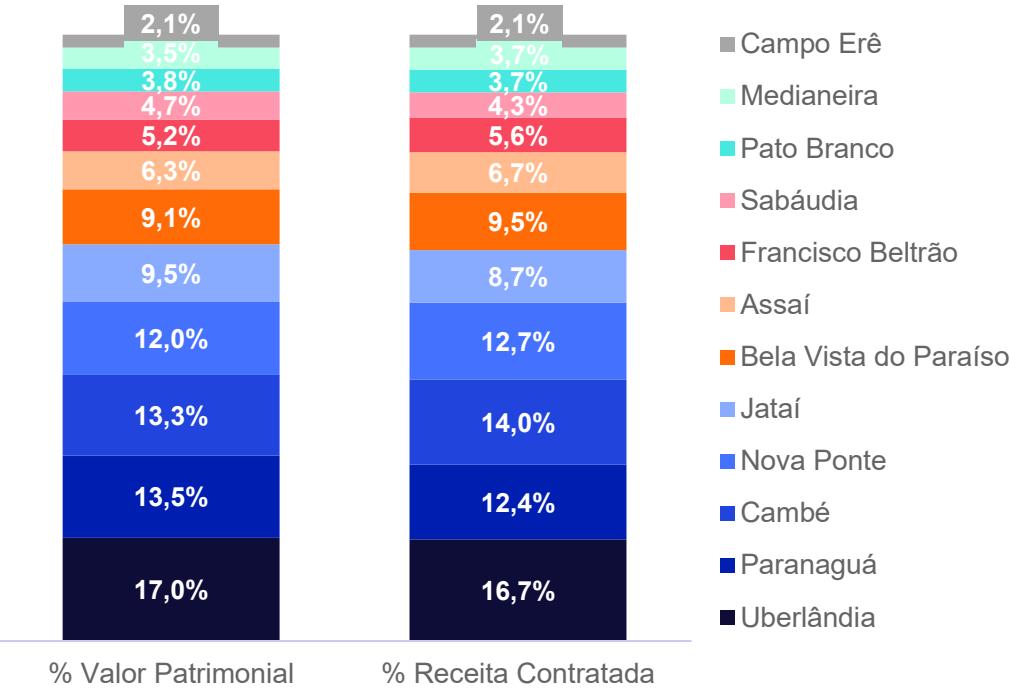
Carteira (em R\$ milhões)

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 estão em curso e deve ser concluída em meados de 2026.

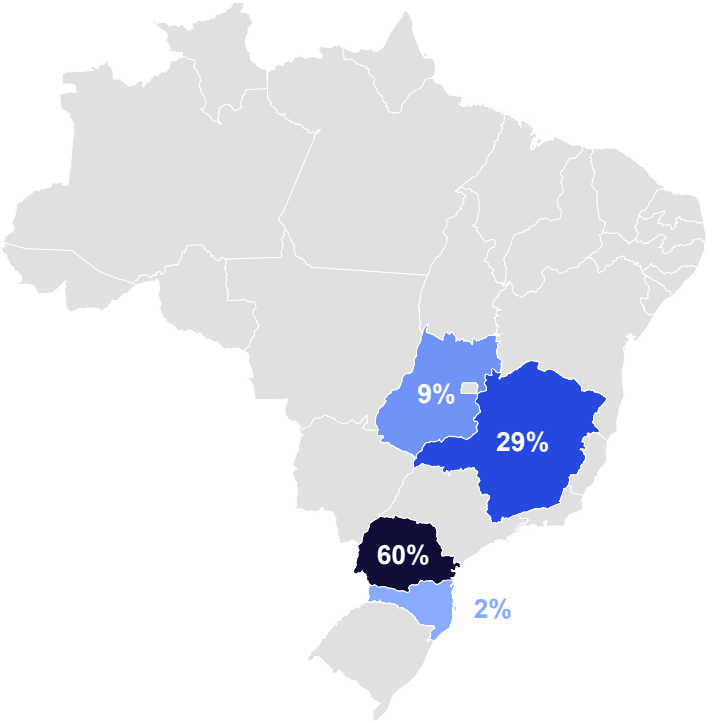


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



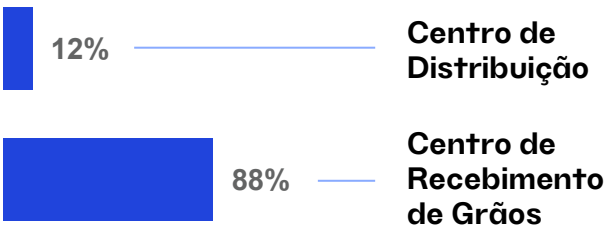
Distribuição Geográfica



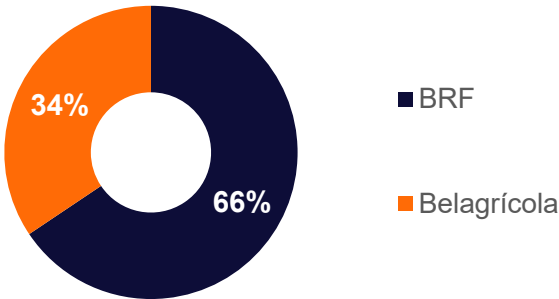
Portfólio com **12 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

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

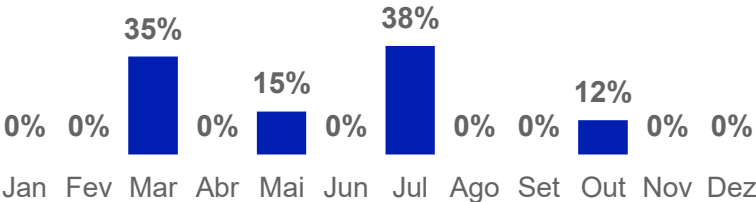
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



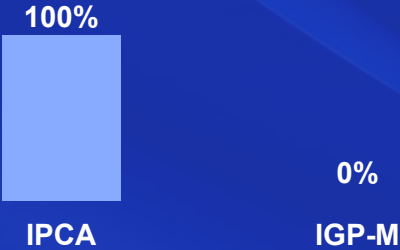
Mês de Reajuste



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%	9,0	17,0%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,8	13,5%
3	Cambé	100%	14.072	73.400	0,0%	4,2	13,3%
4	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	9,0	12,0%
5	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	9,0	9,5%
6	Bela Vista do Paraíso	100%	12.873	61.800	0,0%	4,2	9,1%
7	Assaí	100%	8.928	41.400	0,0%	4,2	6,3%
8	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	14,4	5,2%
9	Sabáudia	100%	3.052	40.590	0,0%	4,2	4,7%
10	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	14,4	3,8%
11	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	14,4	3,5%
12	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	14,4	2,1%

82.836

606.190

0,0%

7,7

100%

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO



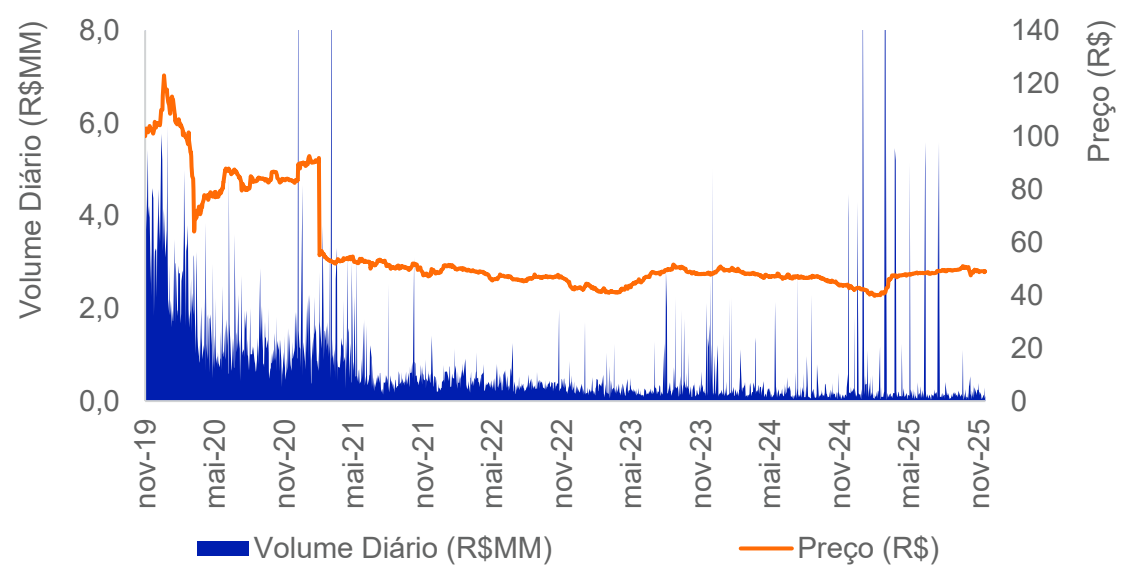
ASSAÍ



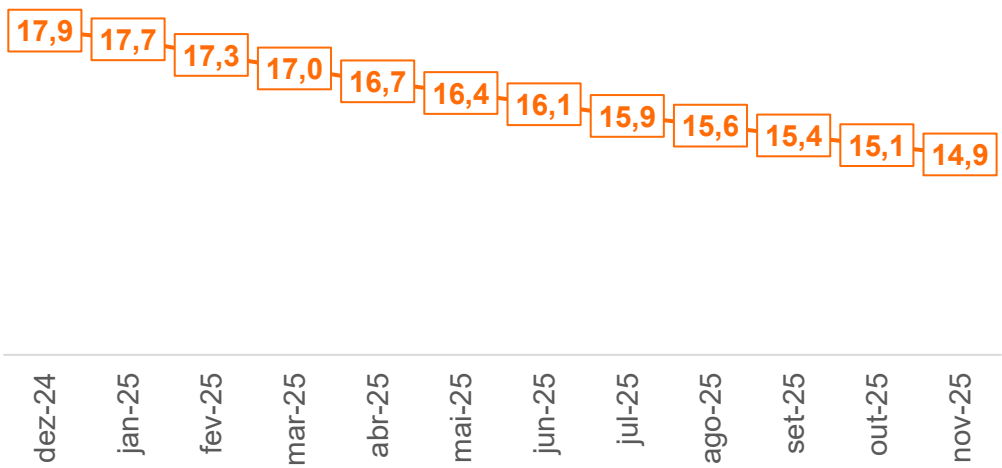
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,5	0,6
Giro*	1,2%	51,8%	60,2%



*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\$ 30 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.