

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Janeiro 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](#)



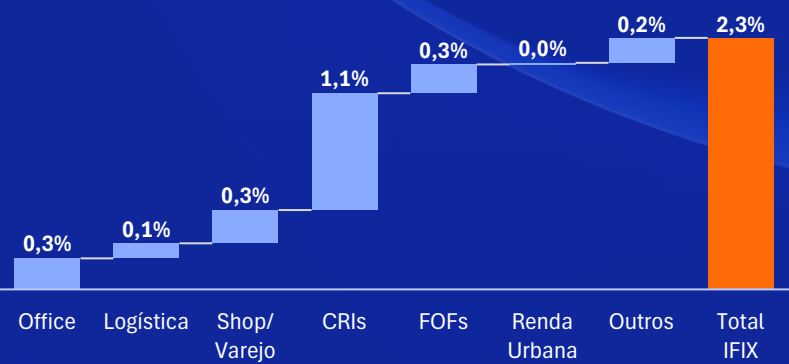
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,51/cota**, e **resultado de R\$ 0,45/cota**¹. Não houve impactos não recorrentes no período, mas, assim como no mês anterior, o fundo realizou a venda de 10 mil cotas de KNIP, FII que estava no portfólio desde a assunção da gestão pelo Patria, com o intuito de girar a carteira e gerar caixa.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,48/cota**, pago no dia 06 de fevereiro de 2026. Considerando o resultado distribuído, a **reserva acumulada do Fundo não distribuída** era de **R\$ 0,43/cota**.
- Conforme destacado no último relatório, no dia 26 de janeiro de 2026 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante) o Fundo **concluiu a venda de quatro imóveis localizados no Paraná** (Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé) todos locados para a Belagricola. Com isso, a gestão prevê um aumento na distribuição recorrente do Fundo para este semestre de R\$ 0,48/cota para R\$ 0,65/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência dezembro (caixa janeiro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e, já desconsiderando a Belagricola como locatária, prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) aumentou para 9,3 anos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 363,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 66,65

Valor de Mercado*

R\$ 318,3 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 58,38

P/VP*

0,88x

ADTV*

R\$ 10,7 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,6% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 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 Belagricola, deixando o portfólio integralmente locado para a BRF.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

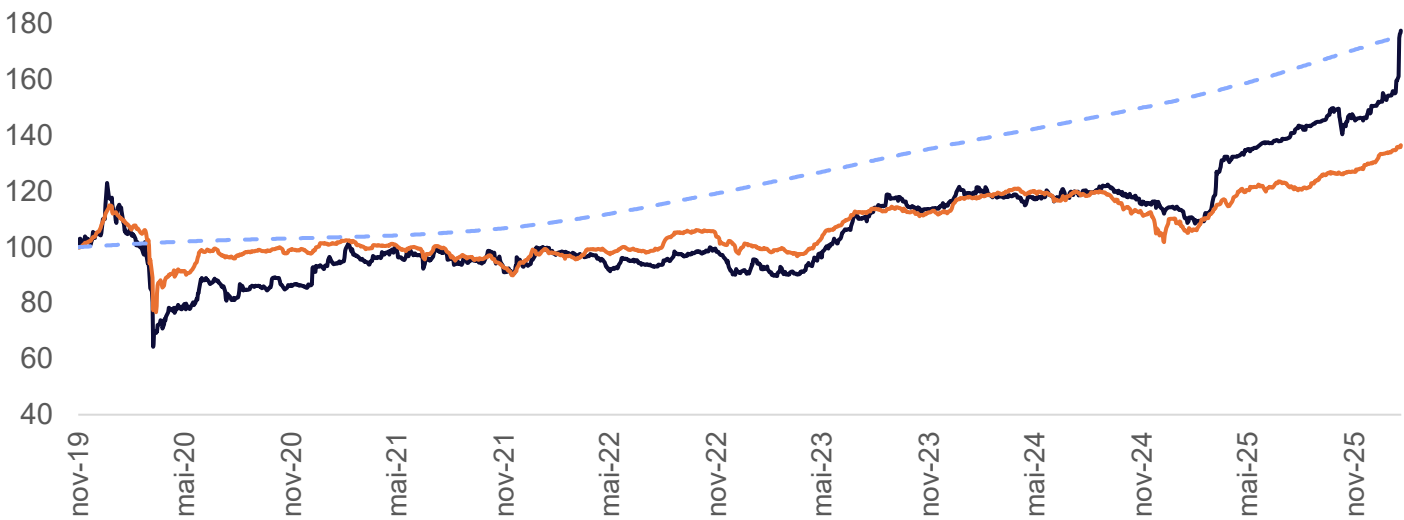
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	WALE*
389.000	9,3 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 446/t	R\$ 4,75/t

Performance

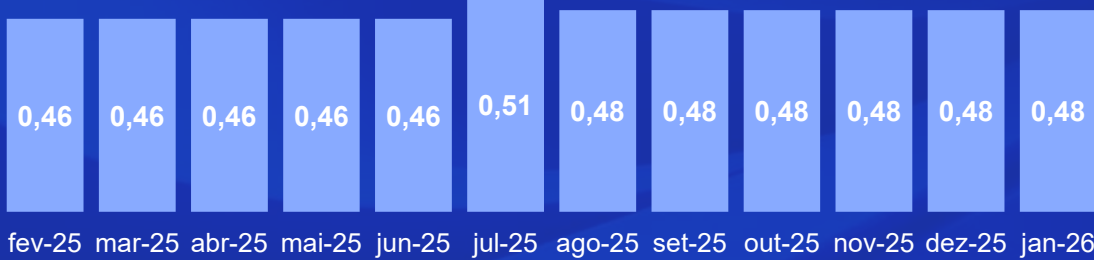
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG111 ¹	14,4%	14,4%	77,6%	9,8%
■ IFIX	2,3%	2,3%	36,5%	5,2%
■ CDI Bruto	1,2%	1,2%	75,9%	9,6%

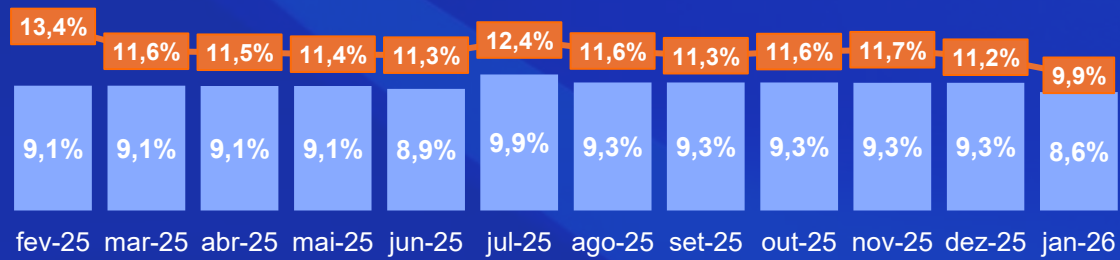
Distribuições por Cota (R\$)

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\$)

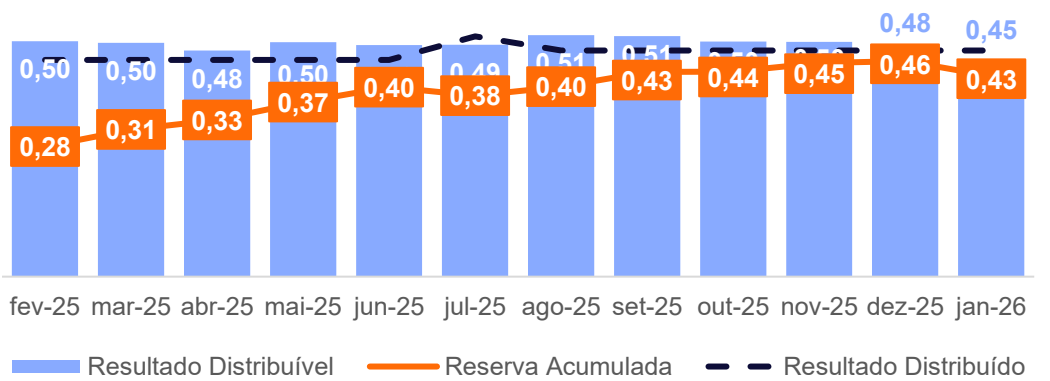
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.813.835	0,52	2.813.835	33.105.286
Receitas Mobiliárias*	74.617	0,01	74.617	2.364.230
Receitas Extraordinárias¹	(134.747)	(0,02)	(134.747)	(360.839)
Receitas – Total	2.753.705	0,51	2.753.705	35.108.677
Despesas Imobiliárias*	(24.050)	(0,00)	(24.050)	(352.302)
Despesas Operacionais*	(285.464)	(0,05)	(285.464)	(3.982.450)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(309.514)	(0,06)	(309.514)	(4.334.752)
Resultado Distribuível*	2.444.190	0,45	2.444.190	30.773.925
Resultado Distribuído	2.617.264	0,48	2.617.264	29.644.423

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

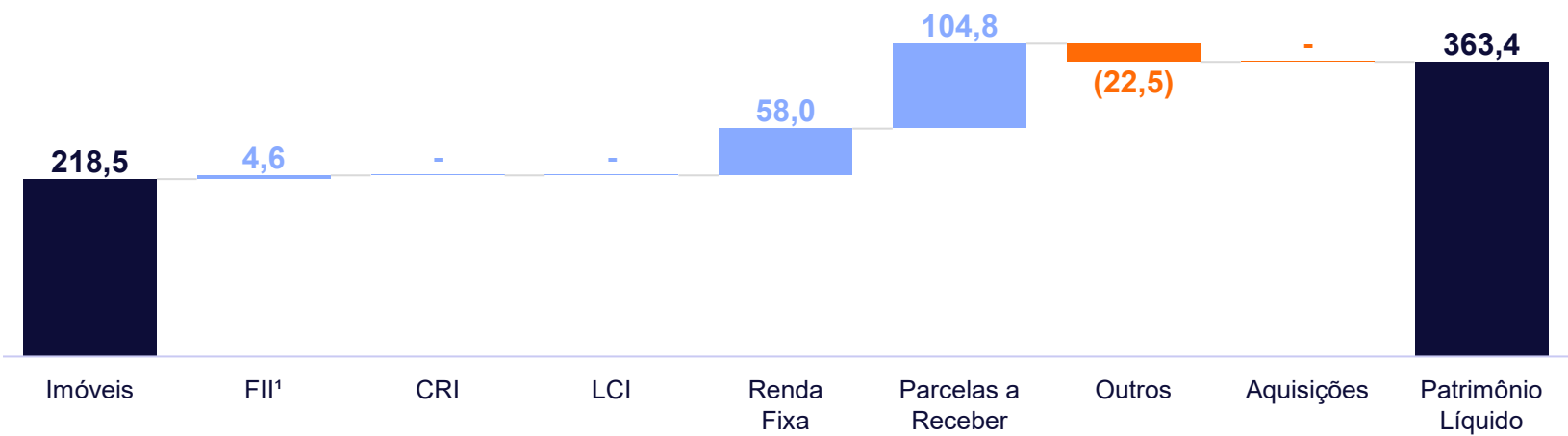


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. ¹Considera o lucro/prejuízo com a venda do FII KNIP, que já estava no portfólio do Fundo antes da troca de gestão para o Patria.

Balanço Patrimonial

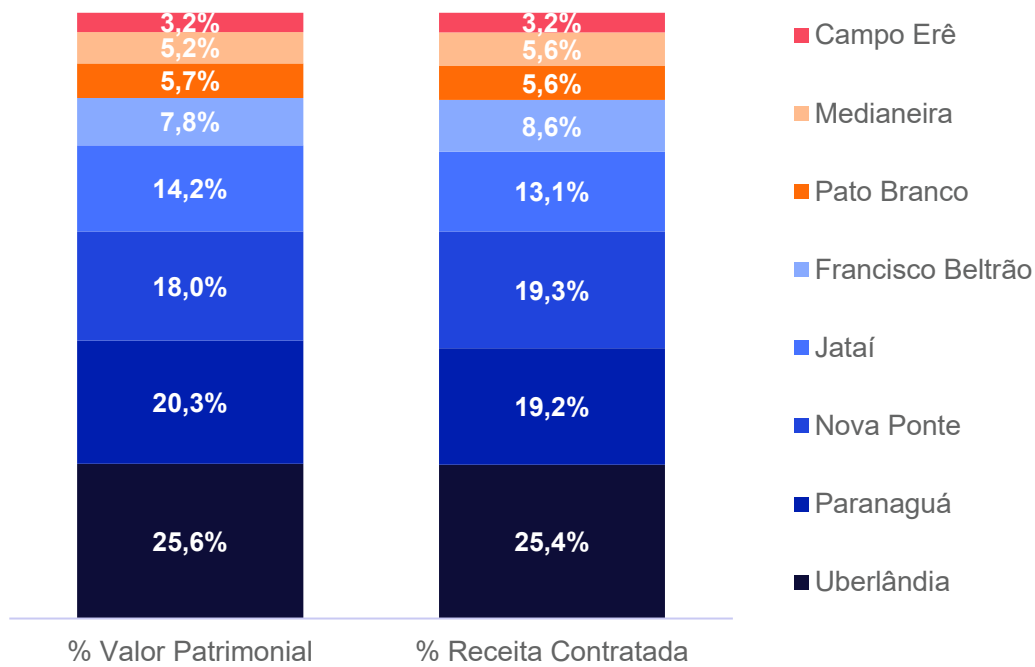
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 56% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 16% em caixa e 27% em parcelas a receber dos ativos vendidos em janeiro. 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.

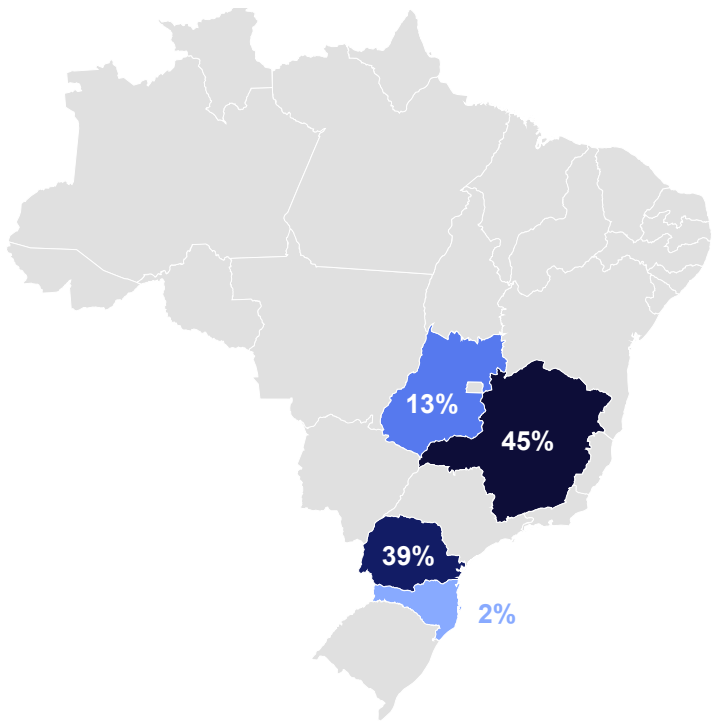


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

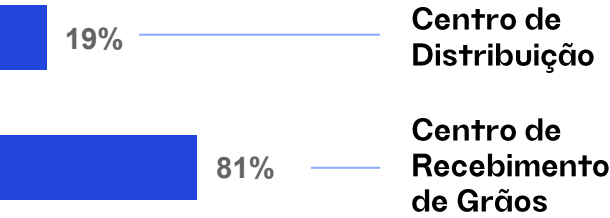


Portfólio com **8 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

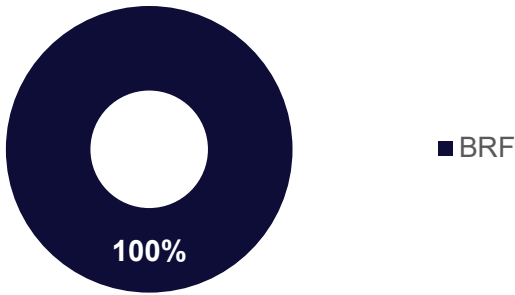
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/3)

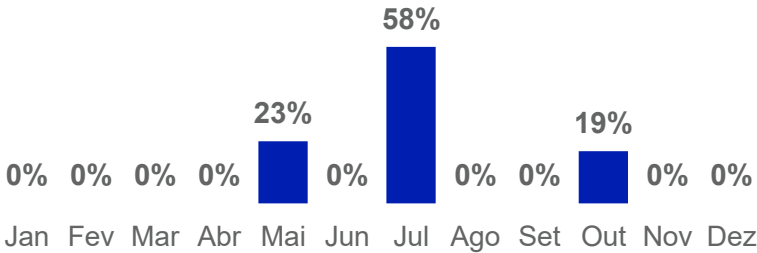
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



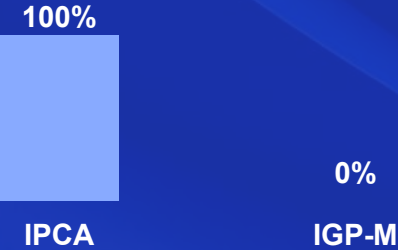
Mês de Reajuste



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%	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.

A partir do relatório de janeiro, apresentamos o **acompanhamento mensal das obras de melhorias** nos terminais de grãos de **Jataí, Nova Ponte e Uberlândia**, com destaque adicional para **intervenções pontuais** nas unidades de **Medianeira e Paranaguá**.

Obras em Andamento

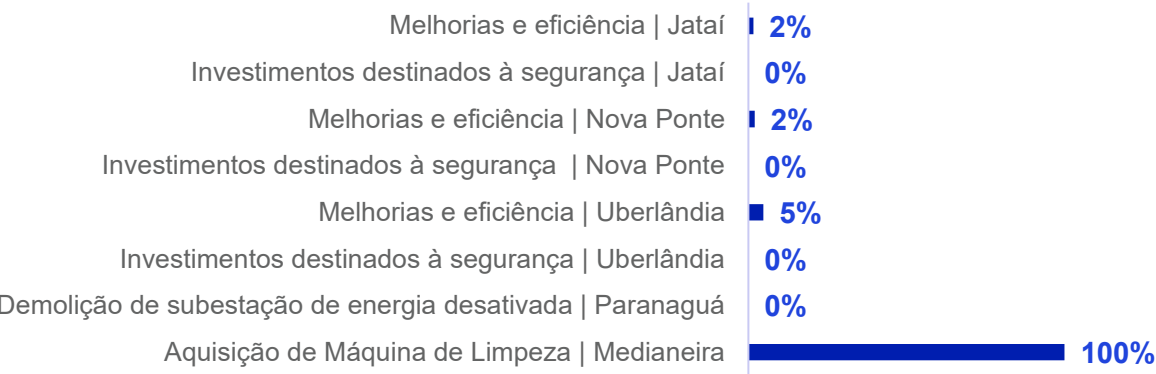


Uberlândia
Nova máquina de limpeza entregue



Medianeira
Troca de máquina de limpeza concluída

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Conforme reportado nos meses anteriores, as obras de melhorias nos ativos de **Jataí, Nova Ponte e Uberlândia seguem em andamento, com previsão de conclusão em julho**. Destaca-se, no período, a substituição da empresa gerenciadora responsável pelo acompanhamento das obras. As principais frentes de trabalho concentraram-se na aquisição de novos equipamentos (tombadores, elevadores, silos, redlers e máquinas de limpeza) atualmente em fase de fabricação, bem como na finalização da etapa de orçamentação das obras civis necessárias à adequação e instalação destas máquinas em cada unidade. Uma vez que no ano de 2025 houve maior foco na elaboração de projetos e contratação de empresas para fabricação dos equipamentos, o avanço físico acumulado até janeiro foi relativamente baixo. Com o início das obras de adequação civil e entrega dos maquinários a partir de fevereiro, o avanço físico corresponderá ao andamento das obras.

Medianeira

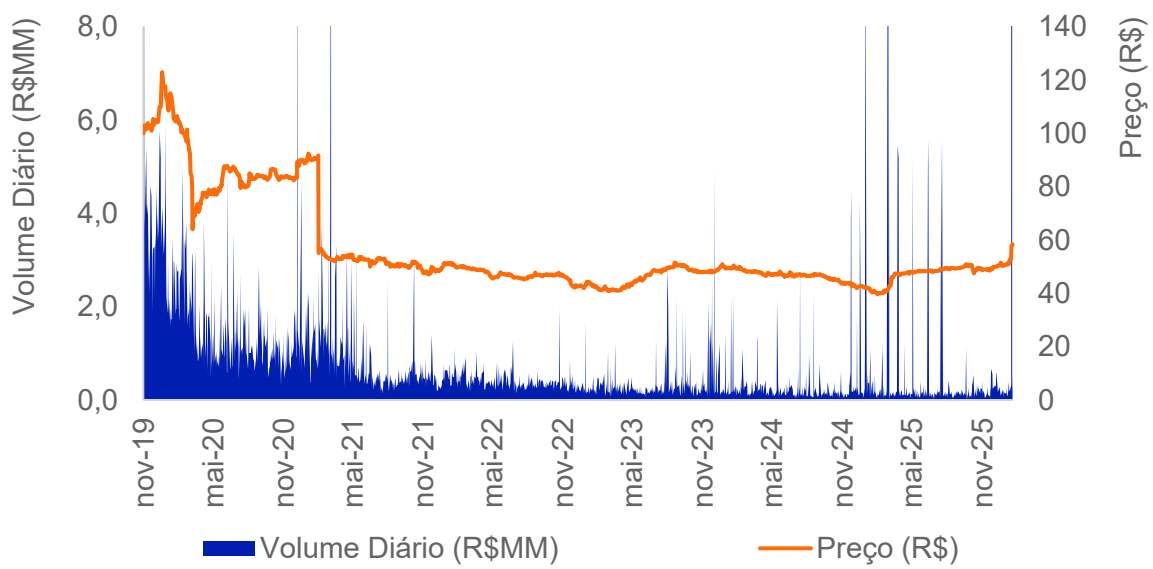
Em Medianeira, foi **concluída a aquisição e instalação de uma nova máquina de limpeza de grãos**, em substituição ao equipamento anterior. Atualmente, estão em andamento os testes de comissionamento, etapa necessária para a liberação do saldo final junto à construtora e para a quitação das parcelas remanescentes relativas à aquisição do equipamento. Dessa forma, **o avanço físico da obra encontra-se em 100%, enquanto o avanço financeiro atinge 62%**.

Paranaguá

No ativo de Paranaguá, há uma frente de obra referente à demolição de uma subestação de energia desativada. Contudo, o avanço físico permanece em 0%, tendo em vista que a mobilização da construtora ocorrerá somente após a conclusão do processo de licenciamento junto à Prefeitura.

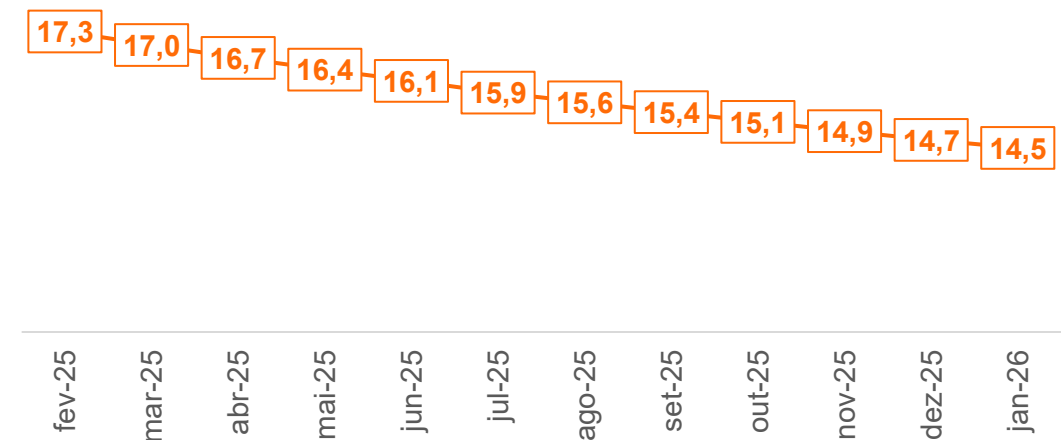
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	10,7	10,7	1,3
Giro*	72,0%	72,0%	117,6%

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 **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 FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 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.