

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Dezembro 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; Indústrias<sup>1</sup>; Operadores logísticos<sup>2</sup>.

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](#)



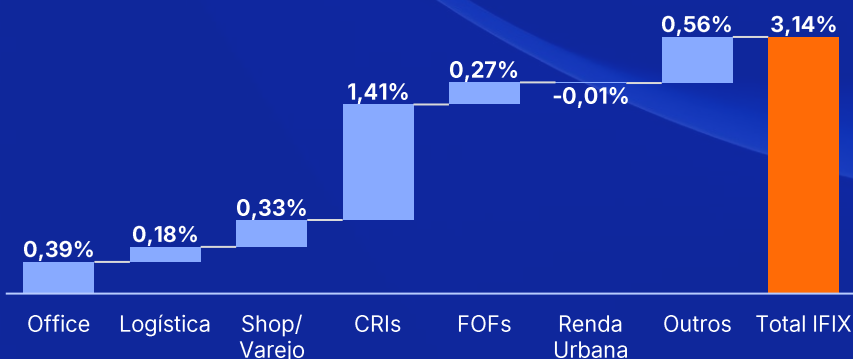
[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP*       | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------------|--------------|
| <b>IFIX</b>         | <b>112</b>   | <b>147.543</b>             | <b>0,90</b> | <b>3,1%</b>  |
| IFIX - Office       | 14           | 10.989                     | 0,67        | 5,1%         |
| IFIX - Logística    | 14           | 27.656                     | 0,94        | 1,1%         |
| IFIX - Shopping     | 10           | 19.008                     | 0,88        | 2,5%         |
| IFIX - CRIs         | 43           | 59.211                     | 0,91        | 3,5%         |
| IFIX - FOFs         | 10           | 7.229                      | 0,88        | 6,5%         |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 9.050                      | 0,98        | -0,1%        |
| IFIX - Outros       | 17           | 14.400                     | 0,90        | 4,8%         |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo<sup>1</sup> (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel<sup>2</sup> (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo<sup>1</sup> = +2,2% e Papel<sup>2</sup> = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

# Comentários da Gestão (1/4)

## Dezembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,55/cota**, e **resultado distribuível de R\$ 0,48/cota**. Neste mês o fundo realizou a venda de 10 mil cotas de KNIP, fundo que estava no portfólio desde a assunção da gestão pelo Patria, com o intuito de girar a carteira e gerar caixa. Com isso, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,48/cota**, pago no dia 08 de janeiro de 2026. Considerando o resultado distribuído neste mês, a **reserva acumulada do Fundo não distribuída** era de **R\$ 0,46/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência novembro (caixa dezembro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 7,6 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/12, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

Indicadores Financeiros

| Patrimônio Líquido*       | Cota Patrimonial*             |
|---------------------------|-------------------------------|
| R\$ 336,7 milhões         | R\$ 61,75                     |
| Valor de Mercado*         | Cota de Mercado*              |
| R\$ 280,8 milhões         | R\$ 51,50                     |
| P/VP*                     | ADTV*                         |
| 0,83x                     | R\$ 0,3 milhão                |
| Dividend Yield (mercado)* | Dividend Yield (patrimonial)* |
| 11,2% a.a.                | 9,3% a.a.                     |

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

# Comentários da Gestão (2/4)

## Dezembro 2025

### VENDA DE ATIVOS DO PORTFÓLIO:

Conforme Fato Relevante publicado no dia 26 de janeiro de 2026 ([clique aqui](#)), o Fundo **concluiu a venda de quatro imóveis localizados no Paraná** (Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé) todos estavam locados para a Belagricola. Esses ativos haviam sido adquiridos em 2020 e somavam um investimento total de R\$ 90 milhões. A **transação foi realizada por R\$ 136 milhões**, sendo R\$ 31,2 milhões recebidos à vista e o restante a ser pago em quatro parcelas semestrais iguais, corrigidas pelo CDI, com a primeira prevista para setembro de 2026.

O preço de venda representa um **ganho de aproximadamente 51%** sobre o valor investido e cerca de **24% acima do laudo de 2025**, resultando em **lucro estimado de R\$ 45,9 milhões (R\$ 8,42 por cota)**, que será reconhecido conforme o recebimento das parcelas.

### Indicadores Imobiliários

| Nº de ativos                            | Nº de locatários            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| 12                                      | 2                           |
| Capacidade Estática de Armazenagem (+)* | WALE*                       |
| 606.190                                 | 7,6 anos                    |
| Vacância Física*                        | Vacância Financeira*        |
| 0,0%                                    | 0,0%                        |
| Preço Médio do Portfólio (mercado)*     | Aluguel Médio do Portfólio* |
| R\$ 449/t                               | R\$ 4,63/t                  |

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



# Comentários da Gestão (3/4)

PATRIA

## PANORAMA DA GESTÃO DO PLAG11 DESDE 2024

Em 19 de abril de 2024, os cotistas do PLAG11 (chamado de QAGR à época) **convocaram uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a substituição da então gestora**, Quasar Asset, pela VBI Real Estate ([clique aqui](#)). A proposta foi aprovada e, **em 27 de maio de 2024, a VBI assumiu oficialmente a gestão do Fundo**. Embora a VBI tenha sido posteriormente adquirida pelo Patria (que já detinha 50% da companhia desde 2022 e concluiu a aquisição integral em 2024) o time responsável pela gestão permaneceu inalterado, garantindo continuidade estratégica e preservando o conhecimento acumulado sobre o portfólio. Desde então, o Fundo passou por **marcos relevantes** que contribuíram para fortalecer seu perfil operacional e financeiro, além de diminuir significativamente os riscos inerentes à sua carteira. O primeiro deles ocorreu em **30 de dezembro de 2024**, com a **renovação de três contratos de locação da BRF**, principal locatária do portfólio ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante) e que representavam 35% da receita do Fundo. Na época que assumimos o Fundo, este era o principal risco da carteira. O novo acordo estendeu a permanência da companhia por **mais 10 anos**, com incremento de 11% na receita de locação previamente recebida. Essa renovação gerou impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,02/cota na receita do Fundo e foi bem recebida pelo mercado, de forma que, nos três meses seguintes, o **retorno total<sup>1</sup> do PLAG11 superou 14%**.



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Varolização da cota de mercado mais reinvestimento de dividendos

## PANORAMA DA GESTÃO DO PLAG11 DESDE 2024

Outro marco relevante ocorreu em **26 de janeiro de 2026**, **com a venda de quatro imóveis localizados no Paraná**, todos locados para a Belagricola.

Esses ativos haviam sido adquiridos em 2020 por um total de **R\$ 90 milhões e foram vendidos por R\$ 136 milhões**. A transação representou um **ganho aproximado de 51% sobre o valor investido** e cerca de **24% acima do laudo de avaliação** de 2025, resultando em lucro estimado de **R\$ 45,9 milhões (R\$ 8,42/cota)** a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas e uma **TIR de 15,7% a.a.**. Além do resultado financeiro expressivo, a venda **zerou a exposição do Fundo ao risco de crédito da Belagricola**, que conforme comunicado divulgado pela Companhia **no dia 11/12, protocolou um pedido de recuperação extrajudicial** a fim de repactuar as dívidas com seus principais credores, deixando o portfólio integralmente locado para a BRF, empresa com rating de crédito AAA. O mercado reagiu novamente de forma positiva, e a cota avançou **9%<sup>1</sup> em apenas um dia após o anúncio**.

**Com os recursos oriundos da venda dos ativos, a gestão planeja reinvestir em novas oportunidades no segmento e efetivar eventuais investimentos em melhorias no portfólio.**

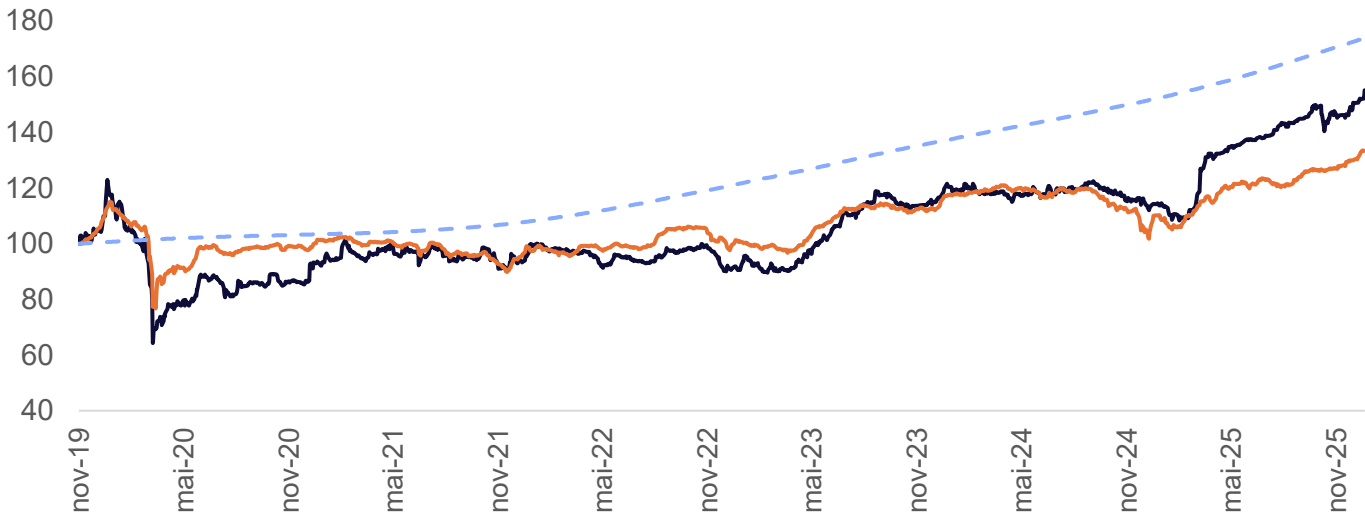
**Para o próximo semestre, o rendimento do fundo deverá ser elevado do patamar atual de R\$ 0,48/cota para R\$ 0,65/cota.**

**Mais detalhes serão informados nos próximos relatórios.**

Como resultado desses avanços, o PLAG11 acumula **valorização<sup>1</sup> de 48% desde a mudança de gestão** em maio de 2024 até o momento, o que representa um **retorno anualizado de 27% a.a.**

# Performance

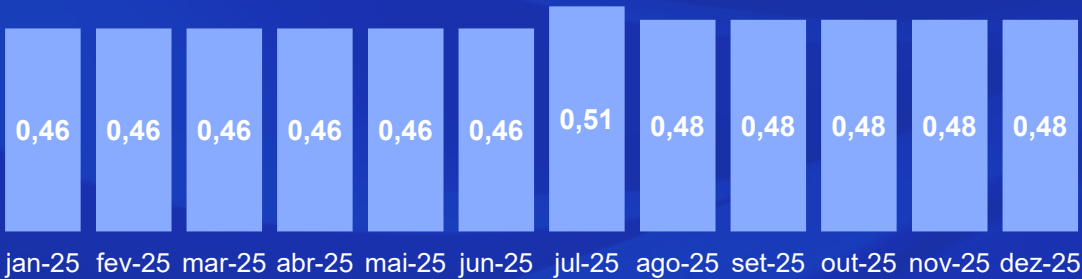
PATRIA



| Ativo     | Mês  | 2025  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|-----------|------|-------|----------------------------|-----------------------|
| PLAG111   | 5,9% | 35,8% | 55,2%                      | 7,5%                  |
| IFIX      | 3,1% | 21,1% | 33,5%                      | 4,9%                  |
| CDI Bruto | 1,2% | 14,3% | 73,8%                      | 9,5%                  |

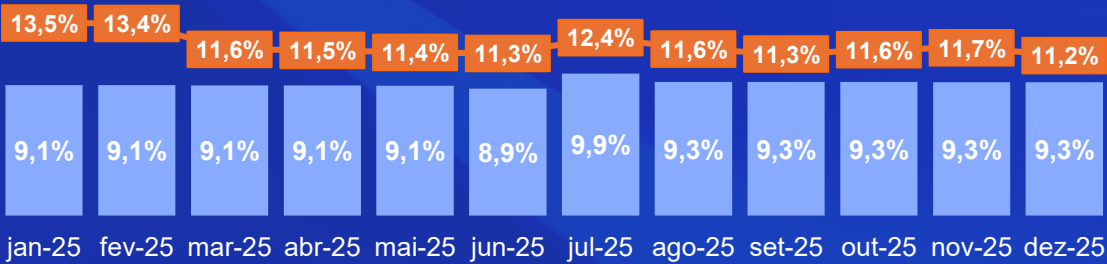
## Distribuições por Cota (R\$)

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](#)). <sup>1</sup>Valor 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\$)

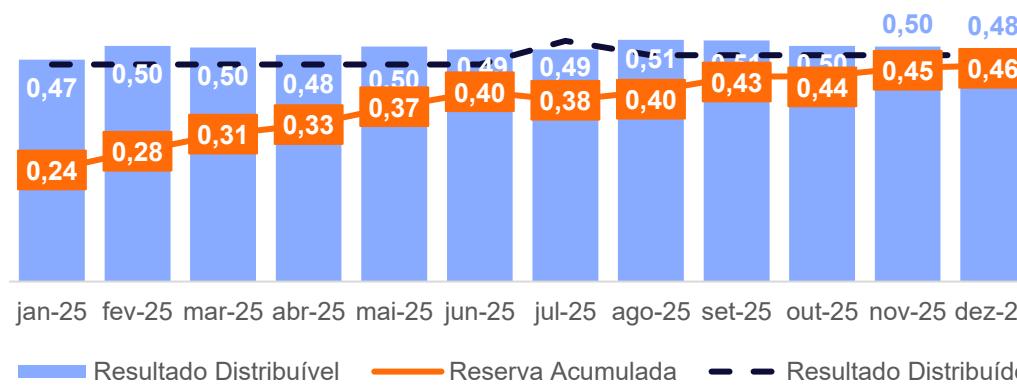
|                                | DEZ-25           | R\$/COTA      | ACUM. 2025         | ACUM. 12M          |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação*            | 2.813.835        | 0,52          | 32.864.932         | 32.864.932         |
| Receitas Mobiliárias*          | 399.765          | 0,07          | 2.363.786          | 2.363.786          |
| Receitas Extraordinárias       | (199.169)        | (0,04)        | (226.091)          | (226.091)          |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>3.014.431</b> | <b>0,55</b>   | <b>35.002.627</b>  | <b>35.002.627</b>  |
| Despesas Imobiliárias*         | (87.750)         | (0,02)        | (348.789)          | (348.789)          |
| Despesas Operacionais*         | (287.335)        | (0,05)        | (3.955.428)        | (3.955.428)        |
| Despesas Financeiras*          | -                | -             | -                  | -                  |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(375.085)</b> | <b>(0,07)</b> | <b>(4.304.217)</b> | <b>(4.304.217)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>2.639.346</b> | <b>0,48</b>   | <b>30.698.410</b>  | <b>30.698.410</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>2.617.264</b> | <b>0,48</b>   | <b>29.345.558</b>  | <b>29.345.558</b>  |

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

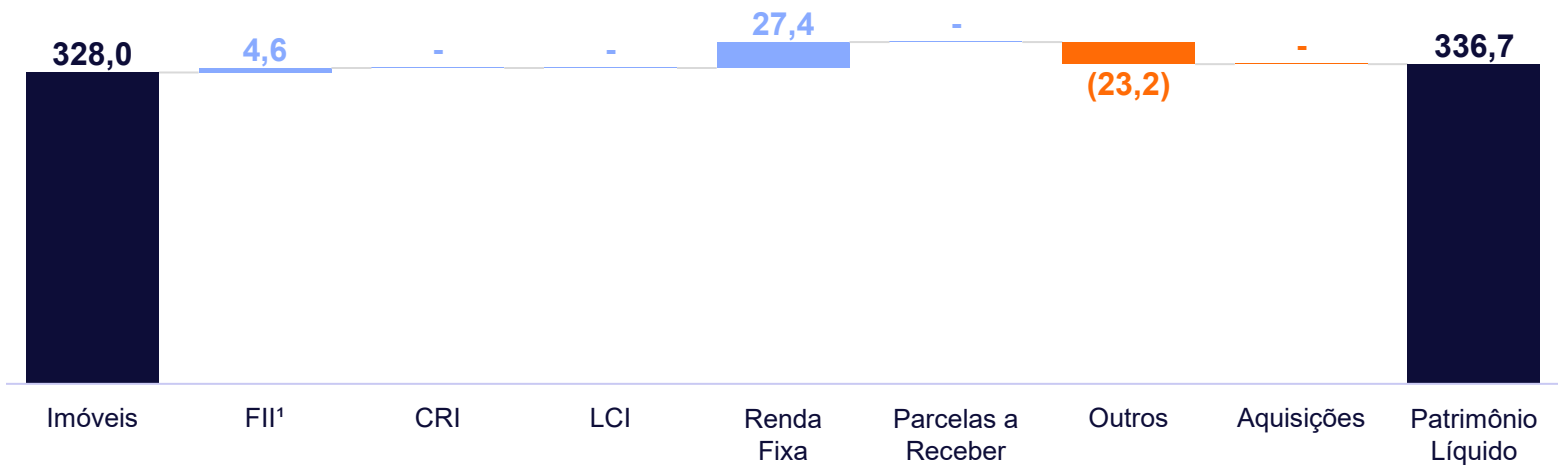


\*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

# Balanço Patrimonial

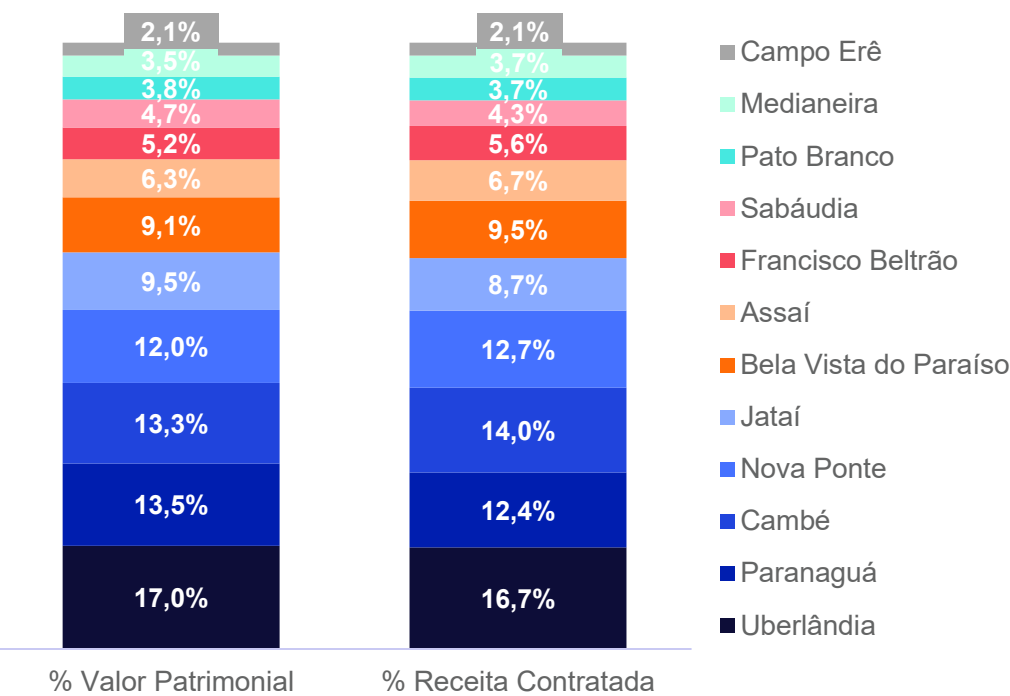
## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 90% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 9% 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.

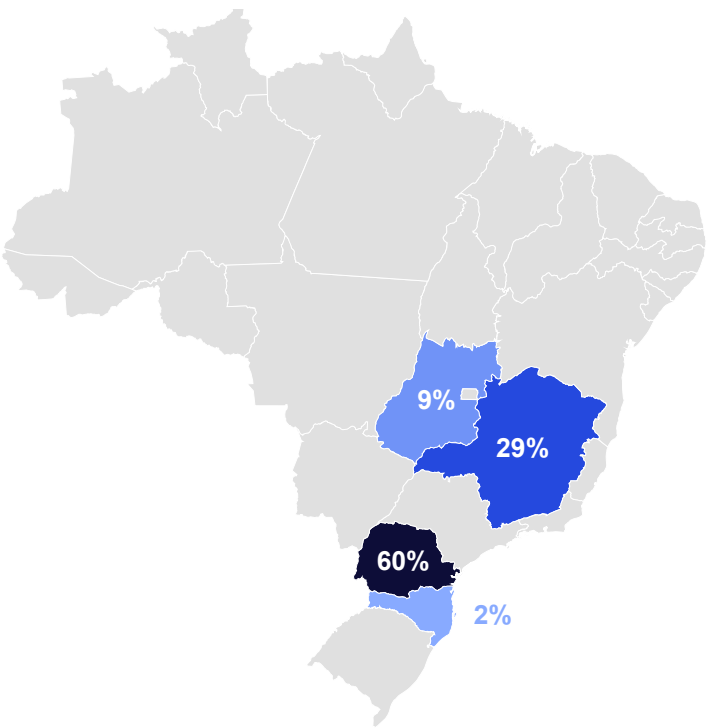


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica



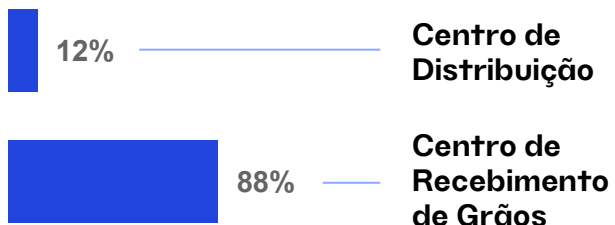
Portfólio com **12 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

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

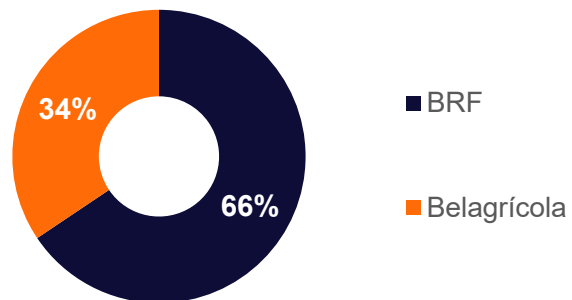
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/3)

PATRIA

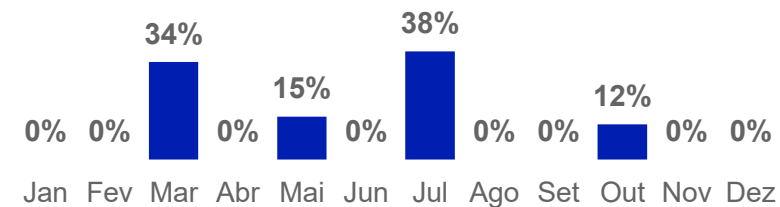
## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



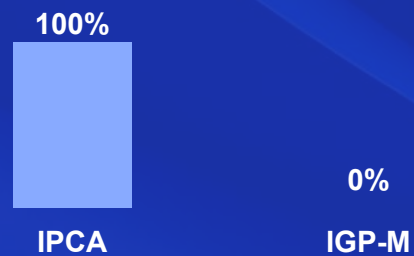
## Mês de Reajuste



## Alocação Natureza dos Contratos\*



## Alocação por Indexador



## Vencimento dos Contratos



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

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

**82.836**

**606.190**

**0,0%**

**7,6**

**100%**

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO



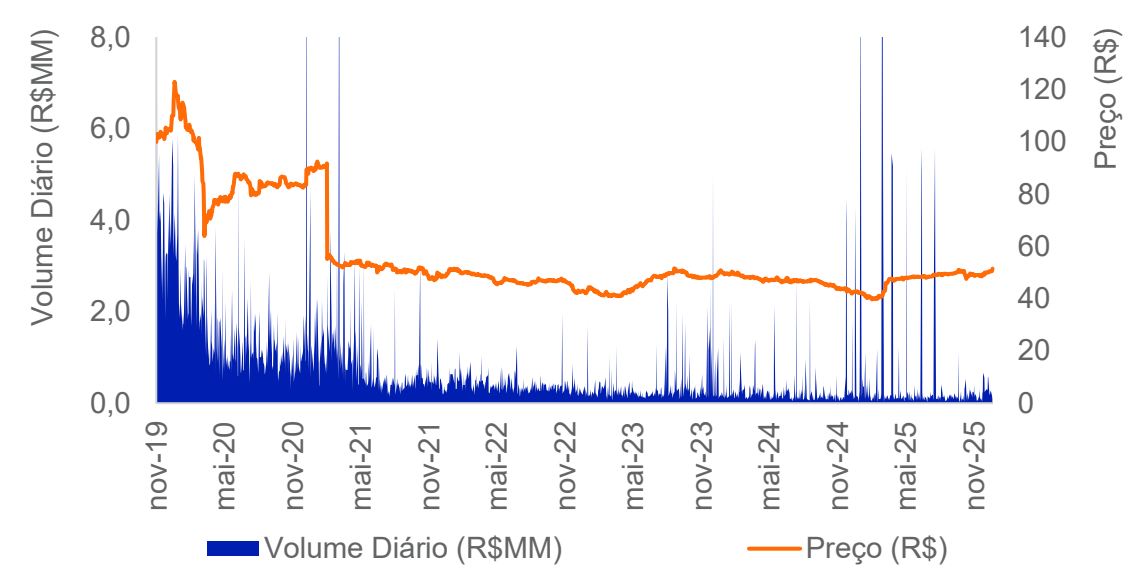
ASSAÍ



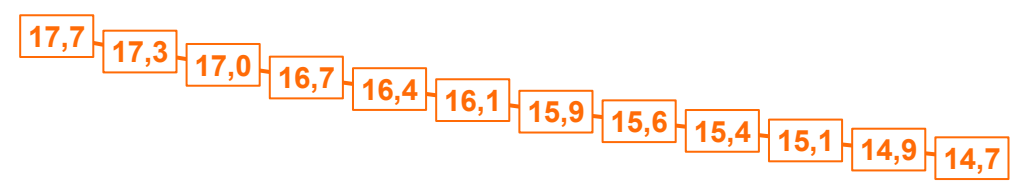
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                     | Dez-25 | 2025  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 0,3    | 0,5   | 0,5      |
| Giro*               | 2,1%   | 54,0% | 54,0%    |



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

\*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.