

Relatório Gerencial

PLAG11

VBI Agro FII

Agosto 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](#)

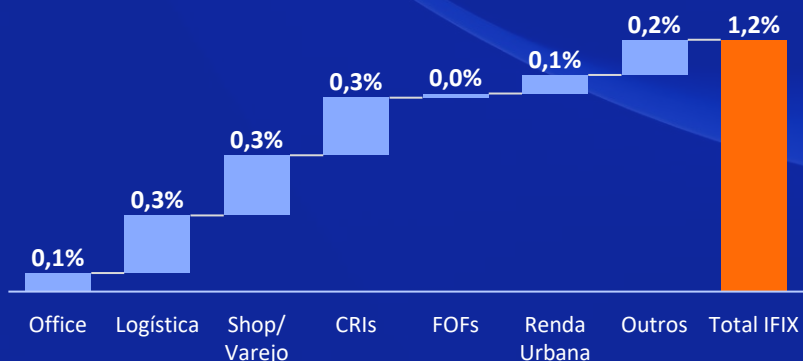
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
<b>IFIX</b>	<b>115</b>	<b>136.326</b>	<b>0,86</b>	<b>1,2%</b>
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



### PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o **IFIX** encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto **os de papel tiveram ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

# Comentários da Gestão (1/2)

## Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,57/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,51/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 setembro de 2025. Considerando o atual patamar de receita do Fundo, bem como a reserva de lucro não distribuída, a visão da Gestão é que este será o novo patamar de rendimentos durante o segundo semestre.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência julho (caixa agosto). Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 7,9 anos.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 336,0 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 61,62

Valor de Mercado\*

R\$ 258,4 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 49,49

P/VP\*

0,80x

ADTV\*

R\$ 0,1 milhão

Dividend Yield  
(mercado)\*

11,6% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

9,3% a.a.

# Comentários da Gestão (2/2)

## Agosto 2025

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 29/08, 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	7,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 432/t	R\$ 4,61/t

Encerramento da 2ª Emissão de Cotas do

# PLAG11

FII VBI AGRO

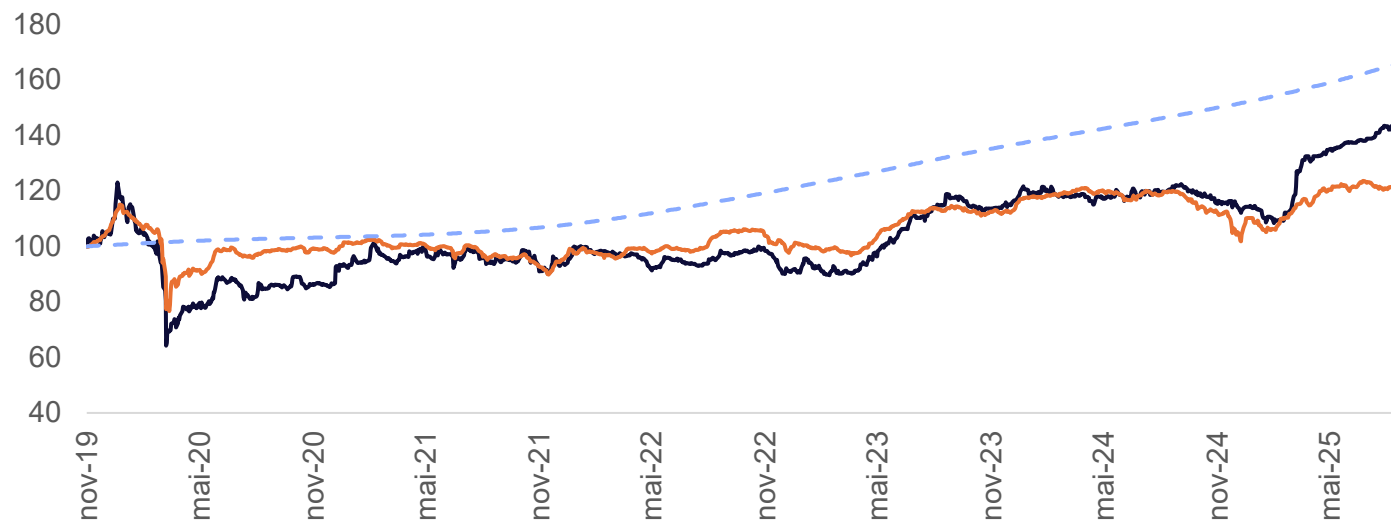
O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Encerramento no dia 18/08 para comunicar o encerramento da 2ª Emissão de Cotas do FII VBI Agro (PLAG11), com montante total captado de R\$ 25,0 milhões. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos [aqui](#).

Clique aqui para ver o  
Anúncio de Encerramento  
na íntegra



# Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG111 <sup>1</sup>	1,6%	25,6%	43,5%	6,5%
■ IFIX	1,2%	11,6%	22,9%	3,7%
■ CDI Bruto	1,2%	9,1%	65,8%	9,2%

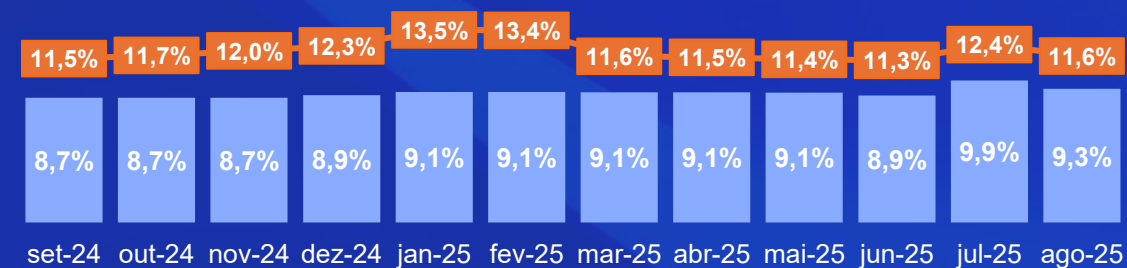
## Distribuições por Cota (R\$)

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](#)). <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

PATRIA

## Demonstração de Resultado (R\$)

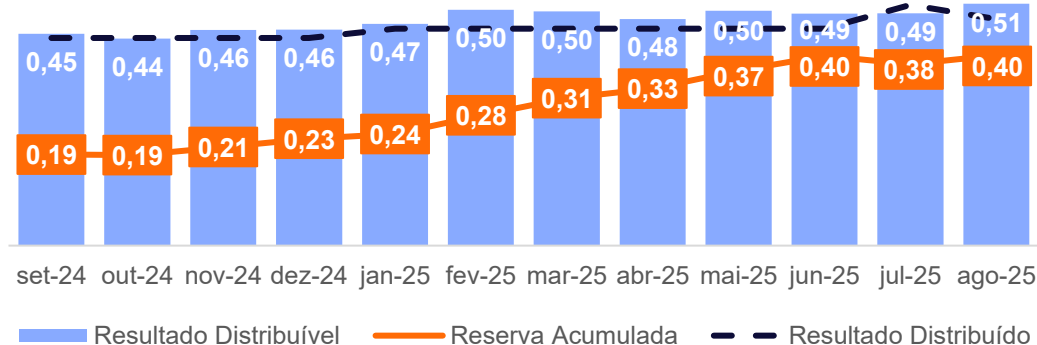
	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.796.522	0,54	21.653.921	31.911.485
Receitas Mobiliárias*	185.465	0,04	1.056.323	1.310.209
Receitas Extraordinárias	-	-	(26.922)	(26.922)
<b>Receitas – Total</b>	<b>2.981.987</b>	<b>0,57</b>	<b>22.683.321</b>	<b>33.194.772</b>
Despesas Imobiliárias*	(24.050)	(0,00)	(188.888)	(271.072)
Despesas Operacionais*	(281.565)	(0,05)	(2.542.573)	(3.887.102)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(305.615)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(2.731.461)</b>	<b>(4.158.174)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>2.676.371</b>	<b>0,51</b>	<b>19.951.860</b>	<b>29.036.598</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.506.483</b>	<b>0,48</b>	<b>18.987.283</b>	<b>27.857.683</b>

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui [➔](#)

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



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

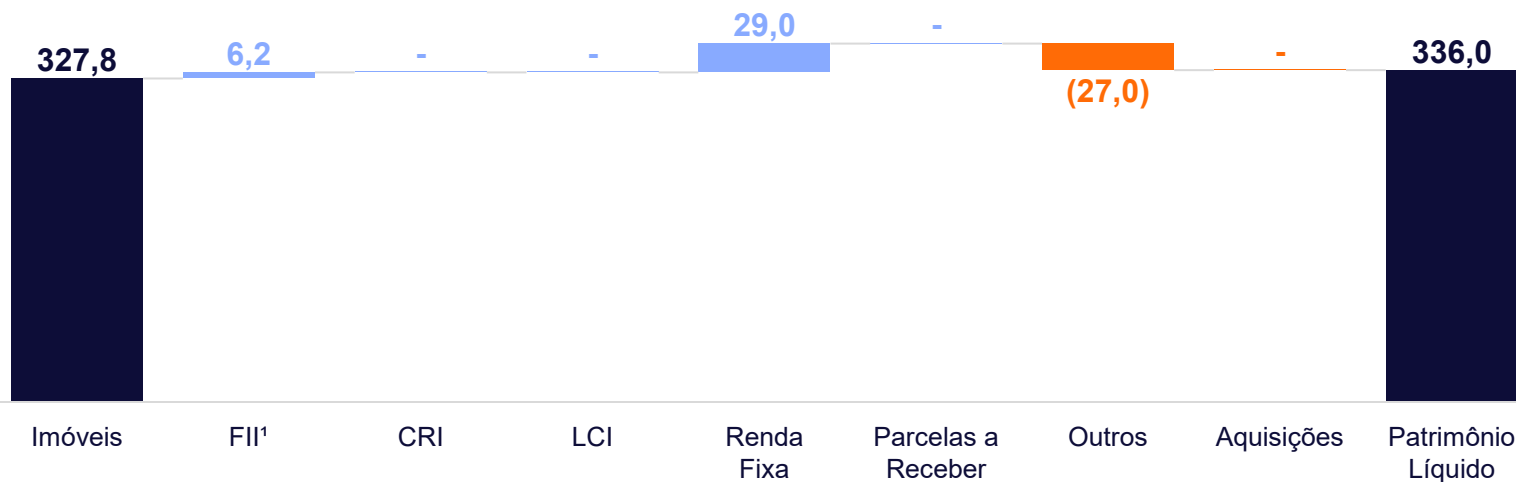


# Balanço Patrimonial

PATRIA

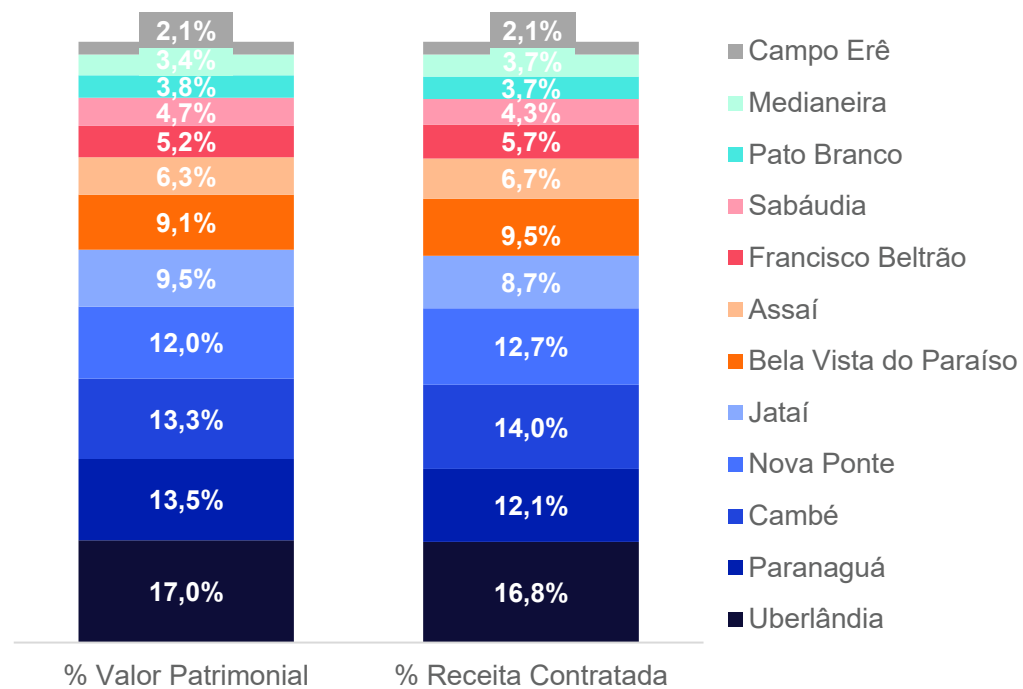
## Carteira (em R\$ milhões)

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. 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.

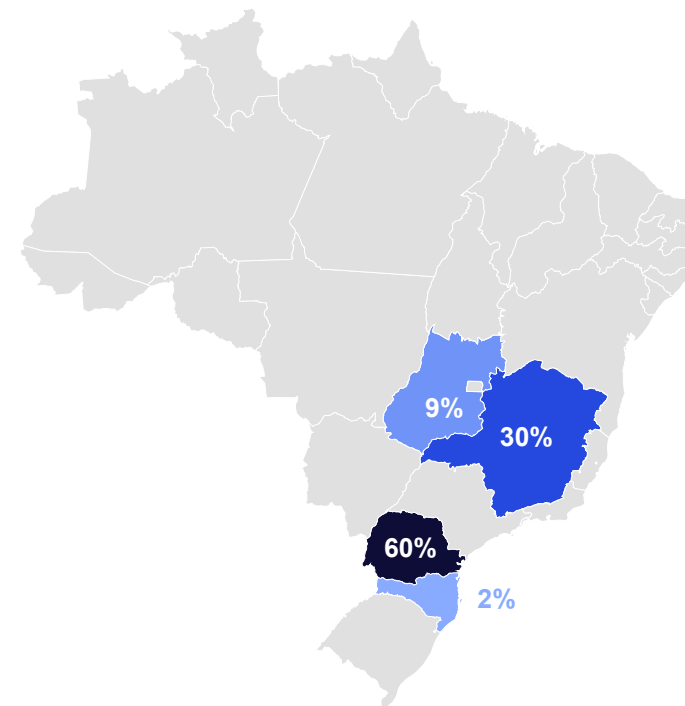


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII KNIP11. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



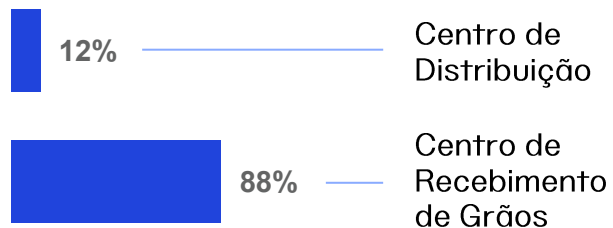
## Distribuição Geográfica



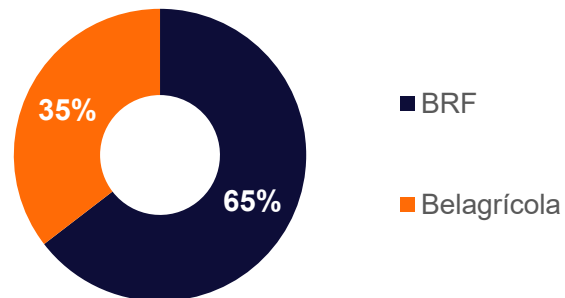
Portfólio com 12 ativos, diversificado em 4 estados e sem histórico de vacância nos últimos 12 meses

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

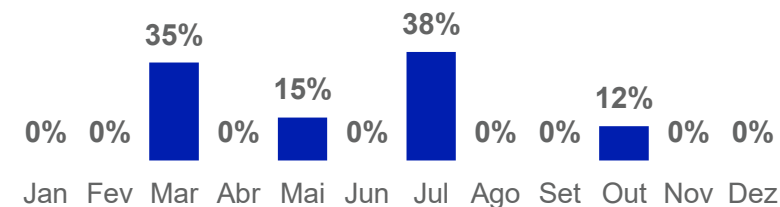
## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



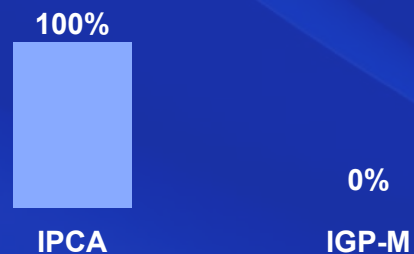
## Mês de Reajuste



## Alocação Natureza dos Contratos\*



## Alocação por Indexador




## Vencimento dos Contratos



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

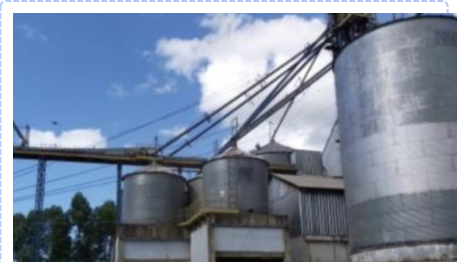
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (3/3)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PLAG11 

**PATRIA**

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

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO

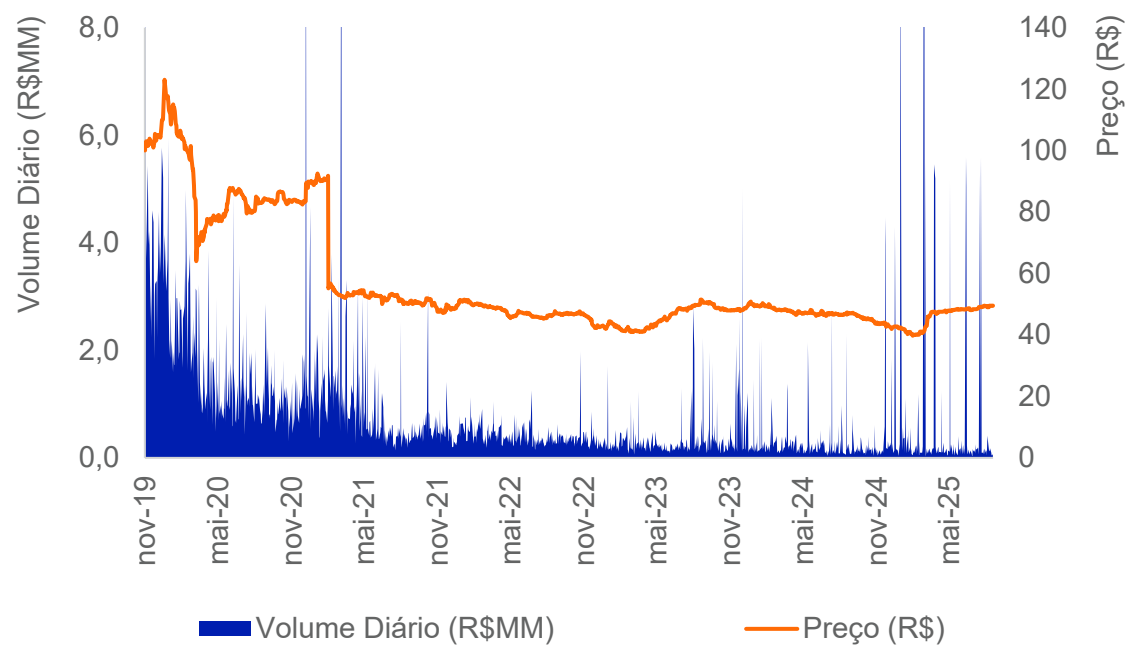


ASSAÍ



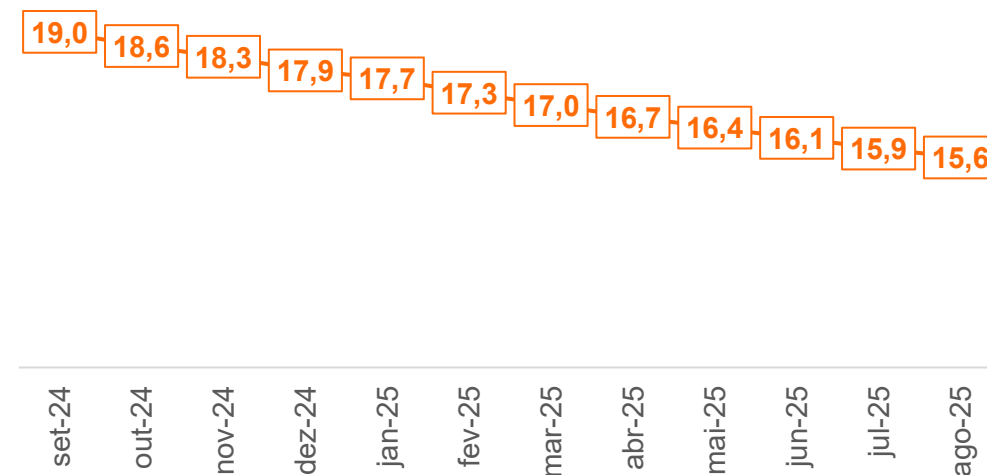
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Liquidez



	Ago-25	2025	12 Meses
<b>ADTV (R\$ Milhões)*</b>	0,1	0,6	0,6
<b>Giro*</b>	1,0%	47,6%	60,6%

## Número de Cotistas (em milhares)



\*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 FIIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

ESTRATÉGIAS



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.