

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Maio 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](#)



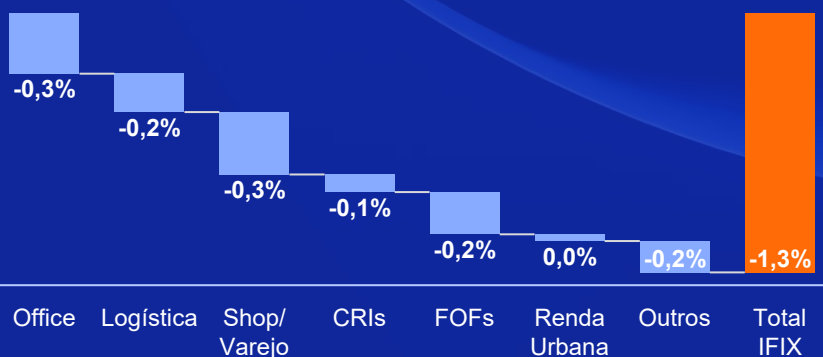
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,29/cota**, e **resultado de R\$ 0,22/cota**, impactado de forma não recorrente pela venda das cotas de KNIP.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65/cota**, pago no dia 08 de junho de 2026. Este patamar reflete a **venda de quatro imóveis localizados no Paraná** (Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé), todos locados para a Belagrícola. Conforme adiantado no relatório de janeiro/26 ([clique aqui](#)), nossa expectativa é de **manter o patamar de R\$ 0,65/cota para este semestre**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência abril (caixa maio). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 9,0 anos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 357,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 65,57

Valor de Mercado*

R\$ 343,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 62,94

P/VP*

0,96x

ADTV*

R\$ 0,4 milhão

Dividend Yield (mercado)*

12,4% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

11,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Maio 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 Belagrícola, deixando o portfólio integralmente locado para a MBRF.
- Ao analisarmos a precificação da venda dos ativos, considerando o parâmetro de R\$/t, e refletirmos nos outros ativos do portfólio, o valor patrimonial do fundo teria um acréscimo de aproximadamente 7% em relação a marcação atual dos laudos, atingindo o valor estimado de R\$ 70,70/cota. Vale reforçar que o valor mencionado refere-se meramente a um exercício da gestão em avaliar o PL do fundo, não se tratando de promessa de rentabilidade.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes contratuais (inflação) em 4 contratos, equivalentes a 23% das receitas imobiliárias do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 29/05, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

OBRAS DE MELHORIAS:

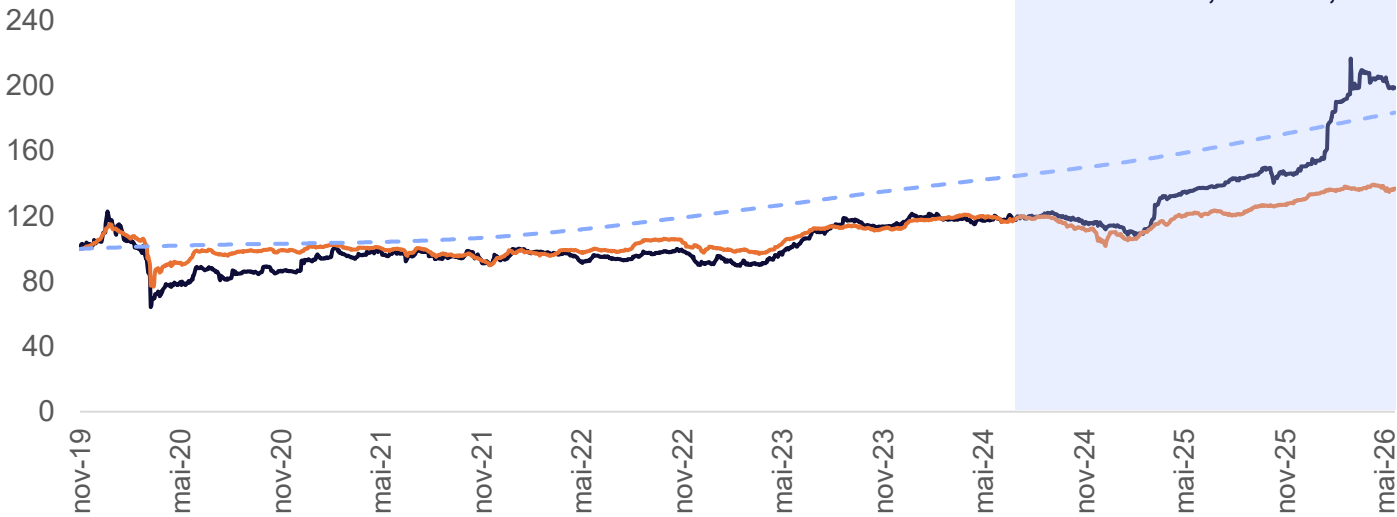
- Para mais informações sobre o andamento das obras de melhorias dos ativos do Fundo, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (†)*	WALE*
389.000	9,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 525/t	R\$ 4,75/t

Performance



PATRIA

Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PLAG111	-2,9%	28,2%	98,9%	11,2%
IFIX	-1,3%	2,7%	37,1%	5,0%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	83,7%	9,9%

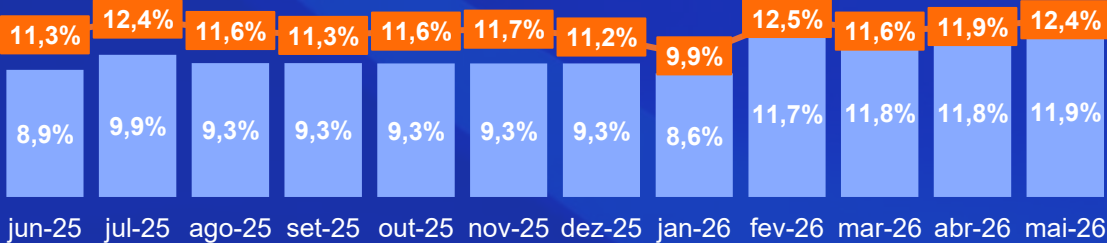
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,54



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.

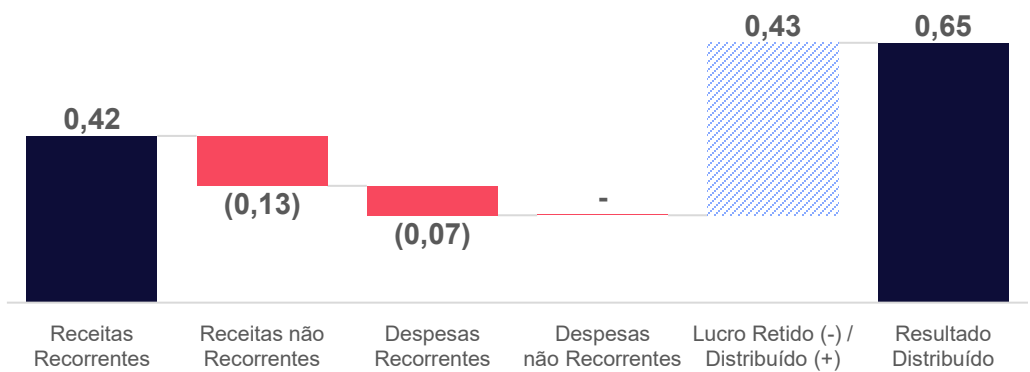
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

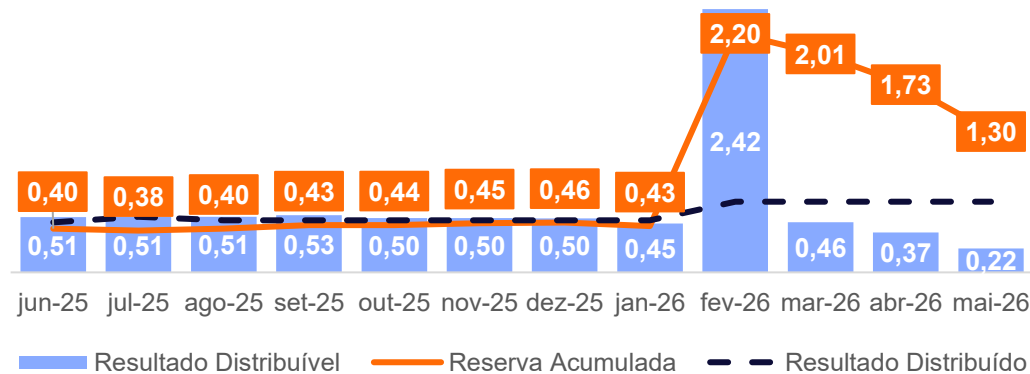
	MAI-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.848.989	0,34	11.019.016	30.515.877
Receitas Mobiliárias*	426.260	0,08	1.851.530	3.732.374
Receitas Extraordinárias¹	(683.300)	(0,13)	10.186.119	9.986.950
Receitas – Total	1.591.948	0,29	23.056.666	44.235.201
Despesas Imobiliárias*	-	-	(24.050)	(151.172)
Despesas Operacionais*	(401.735)	(0,07)	(1.671.415)	(4.023.796)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(401.735)	(0,07)	(1.695.466)	(4.174.968)
Resultado Distribuível*	1.190.213	0,22	21.361.200	40.060.233
Resultado Distribuído	3.544.212	0,65	16.794.113	34.547.671

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

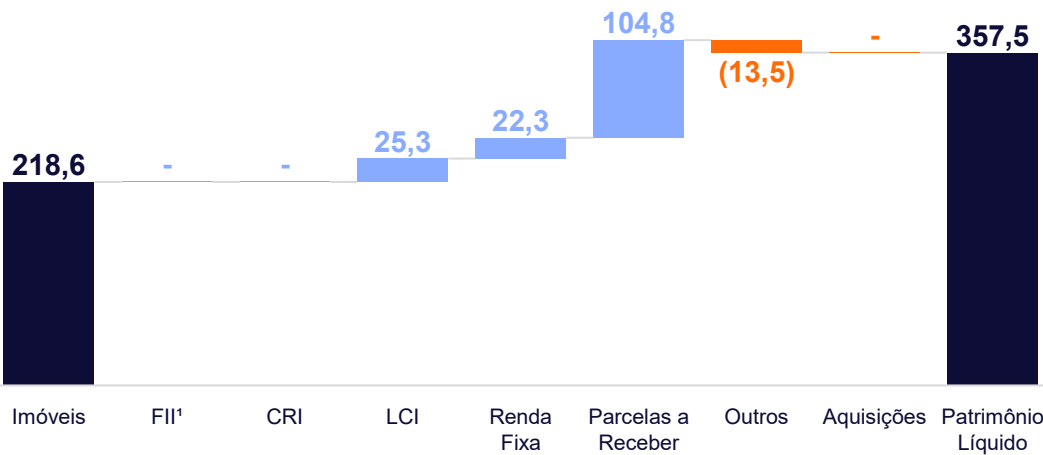


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 59% dos ativos em imóveis, 7% em LCI, 6% em caixa e 28% em parcelas a receber dos ativos vendidos em janeiro/26. 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.



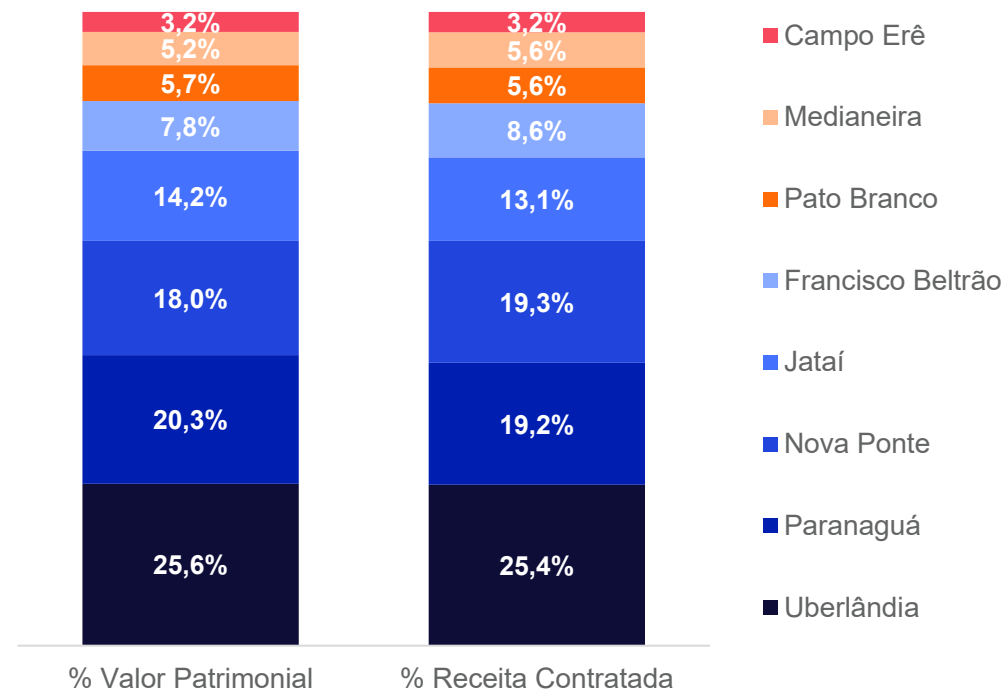
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (2ª parcela)	26,2	Clique aqui
A receber em até 12 meses			26,2	

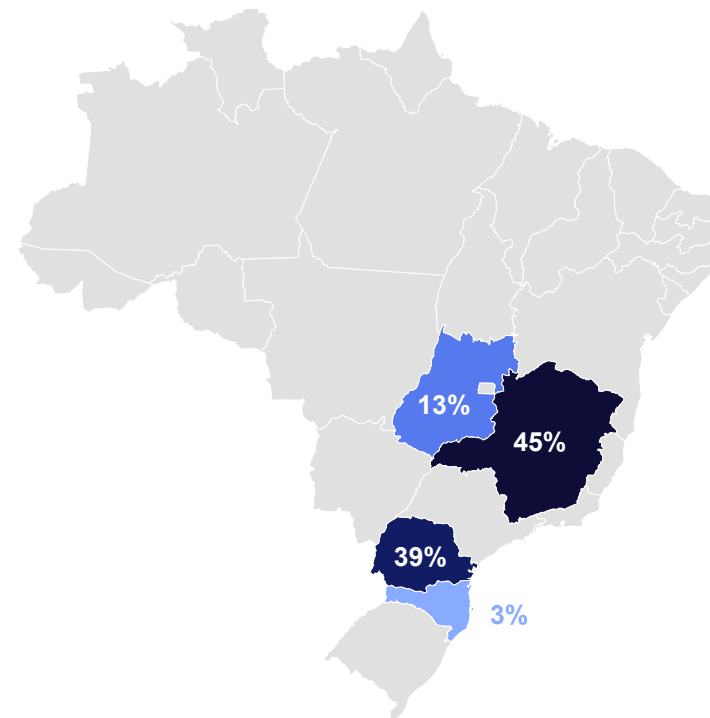
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (3ª, 4ª e 5ª parcelas)	78,6	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			78,6	

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

Ativos Imobiliários

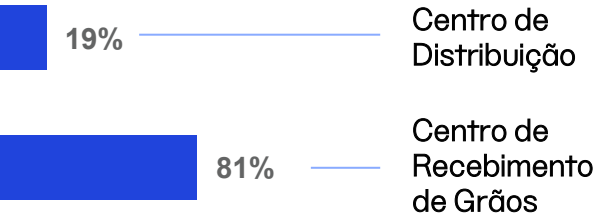


Distribuição Geográfica

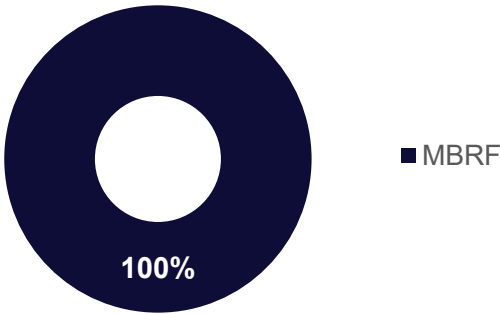


Portfólio com 8 ativos, diversificado em 4 estados e sem histórico de vacância nos últimos 12 meses

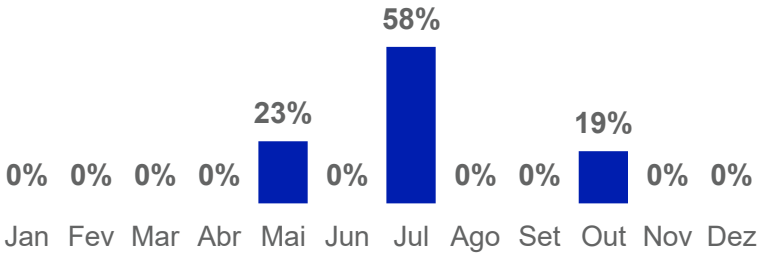
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



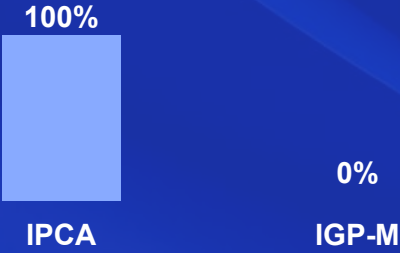
Mês de Reajuste



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%	8,6	25,6%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,3	20,3%
3	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	8,6	18,0%
4	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	8,6	14,2%
5	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	13,9	7,8%
6	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	13,9	5,7%
7	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	13,9	5,2%
8	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	13,9	3,2%
			43.912	389.000	0,0%	9,0	100%

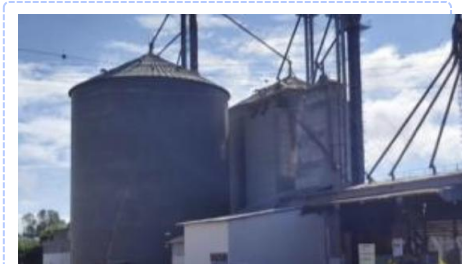
UBERLÂNDIA



PARANAGUÁ



NOVA PONTE



JATAÍ



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

Obras em Andamento

Jataí

Montagem de elevadores

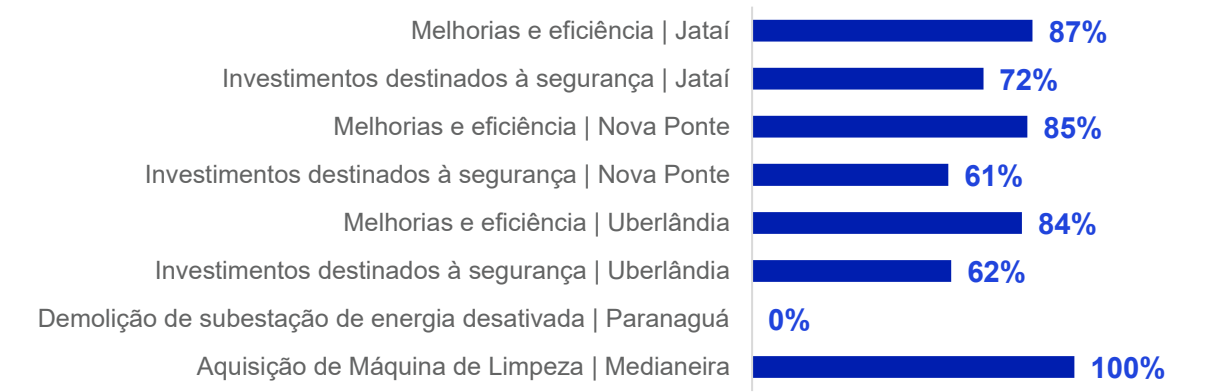
Nova Ponte

Montagem de elevadores

Uberlândia

Adequações civis para instalação de tombador

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Em maio, houve a formalização da divisão do escopo das obras nos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia em duas fases: Fase 1 (pré-safra, com **previsão de finalização até julho**) e Fase 2 (pós-safra, com **previsão de finalização até dezembro**), de forma a não gerar impactos à operação da MBRF no período de safra. Desta forma, os principais equipamentos (tombador, máquinas de pré e pós-limpeza e elevadores) serão entregues na Fase 1, com postergações da execução da cobertura do tombador, instalação das correias transportadoras dos graneleiros e NRs metálicas para o período pós-safra. Em relação ao avanço físico, foi atingido o patamar de **72,7% consolidado** para as unidades (Fase 1 - 83% e Fase 2 - 65%), sendo que 92% do escopo total já foi contratado, restando apenas as contratações de serviços que foram postergados para a Fase 2.

No ativo Jataí, seguimos com a montagem das novas máquinas de pré-limpeza. Também se iniciou a montagem do novo elevador, que depende da conclusão da corrente transportadora de secagem e da máquina de pós-limpeza, com previsão de conclusão em junho. Em relação aos avanços físicos: Fase 1 - 89% e Fase 2 - 66%.

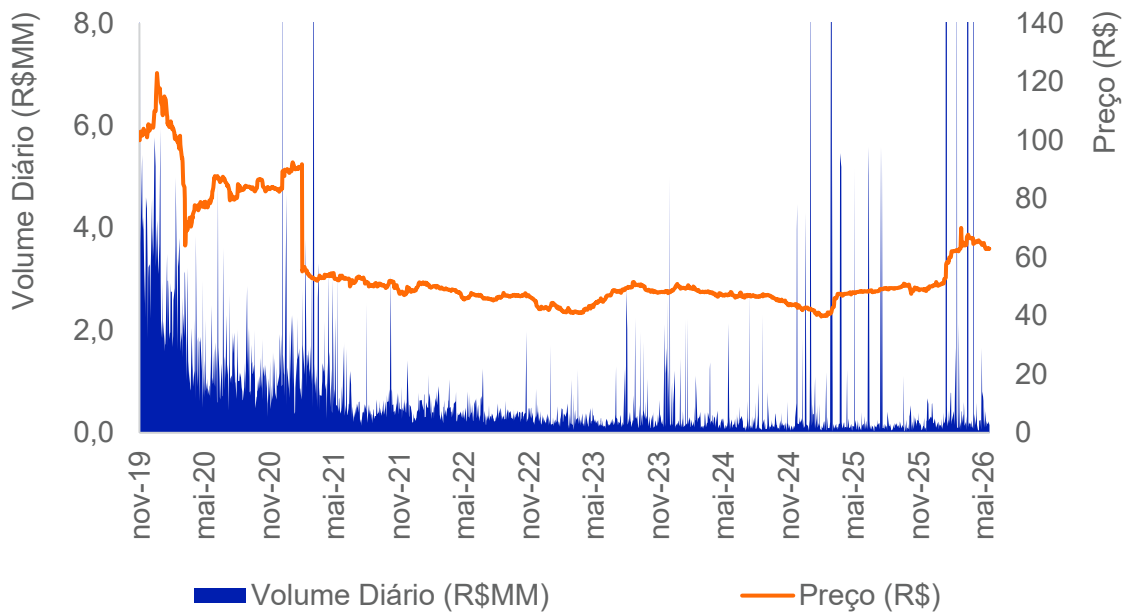
Já em Uberlândia, as adequações civis para a instalação do tombador continuam, com a conclusão das canaletas e instalação de nova rede elétrica. Os serviços de escavação e concretagem da fundação estão em execução e o equipamento já encontra-se armazenado no pátio da unidade para instalação. As máquinas de pré limpeza seguem em fase de montagem, com conclusão prevista para o final do mês de junho. Em relação aos avanços físicos. Temos: Fase 1 - 87% e Fase 2 - 64%.

Paranaguá

A obra de demolição da subestação de energia desativada de Paranaguá permanece sem atualizações, com a obra paralisada até a obtenção do licenciamento junto à Prefeitura. Os projetos com as especificações complementares solicitadas já foram protocolados e estão em análise.

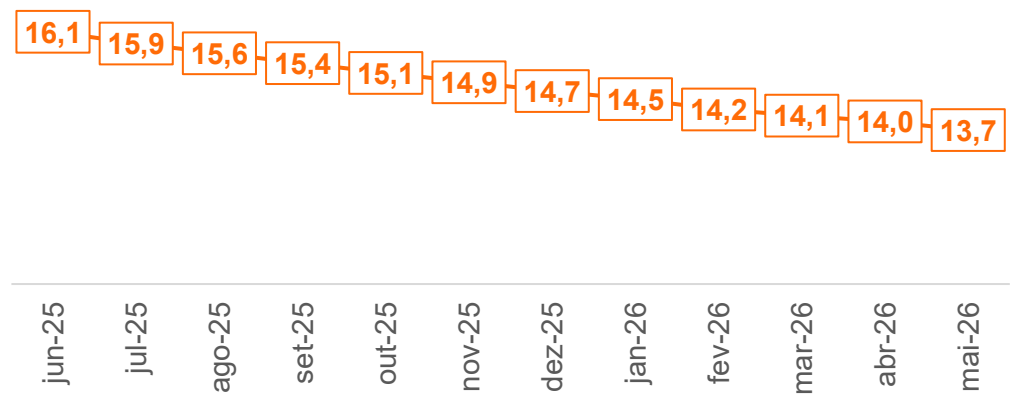
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Mai-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,4	4,8	2,1
Giro*	2,0%	144,1%	163,6%

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\$ 309 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



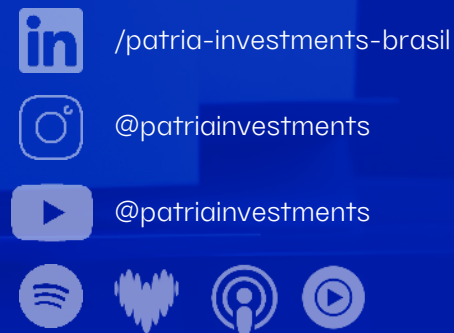
+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.