

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Abril 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](#)



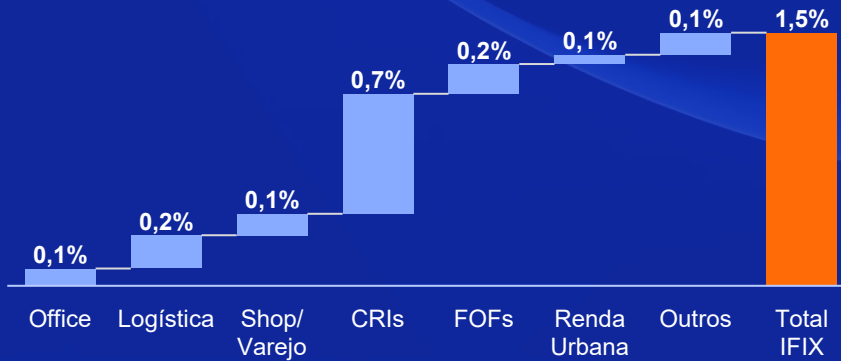
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,43/cota**, e **resultado de R\$ 0,37/cota**. Não houve impactos não recorrentes, mas, seguindo o movimento dos meses anteriores, o Fundo zerou sua posição 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\$ 0,65/cota**, pago no dia 08 de maio 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 março (caixa abril). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 9,1 anos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 359,1 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 65,86

Valor de Mercado*

R\$ 356,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 65,44

P/VP*

0,99x

ADTV*

R\$ 3,7 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

11,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

11,8% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2026

PATRIA

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*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

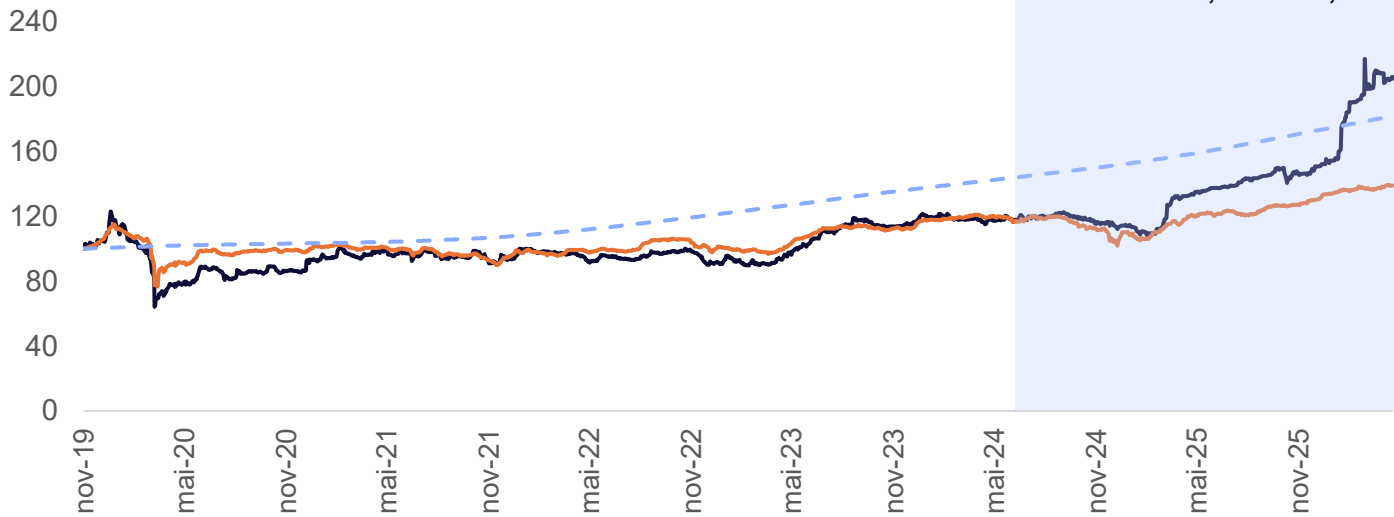
OBRAS DE MELHORIAS:

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

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (+)*	WALE*
389.000	9,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 556/t	R\$ 4,75/t

Performance

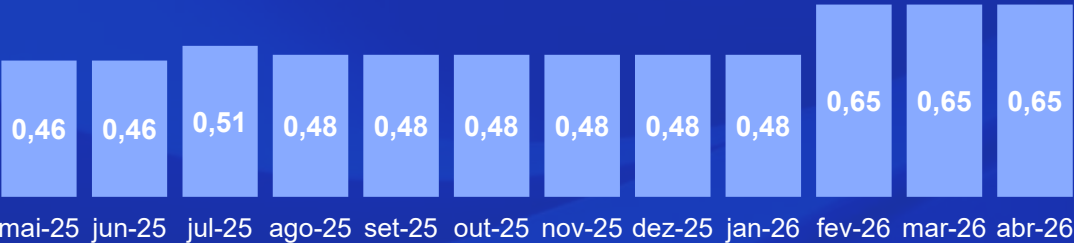


PATRIA

Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PLAG111 ¹	-1,8%	32,0%	104,8%	11,9%
IFIX	1,5%	4,1%	38,9%	5,3%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	81,8%	9,8%

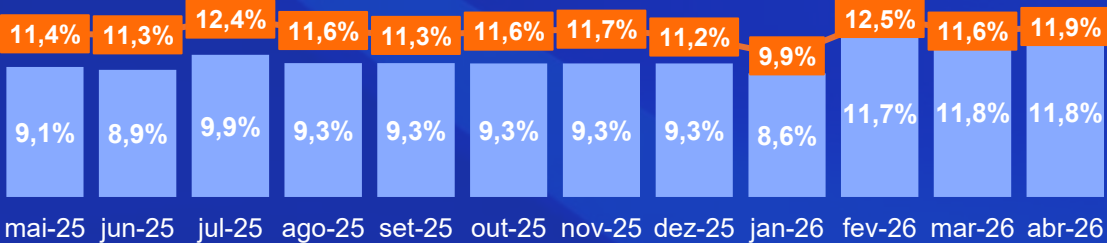
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,52



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.

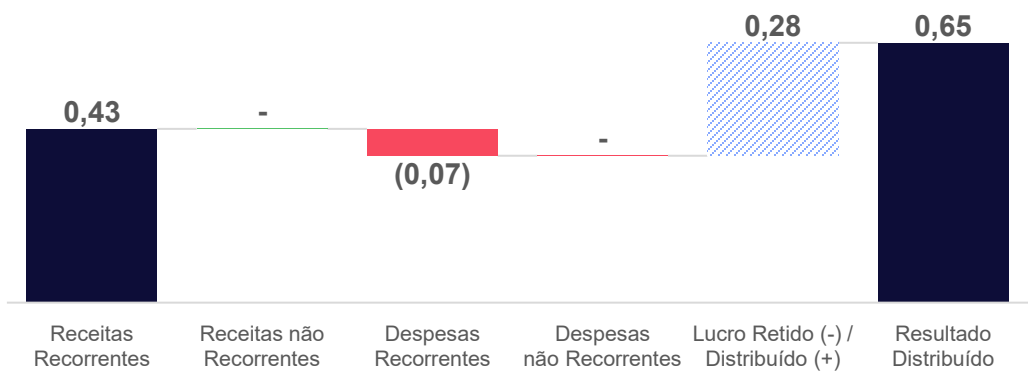
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

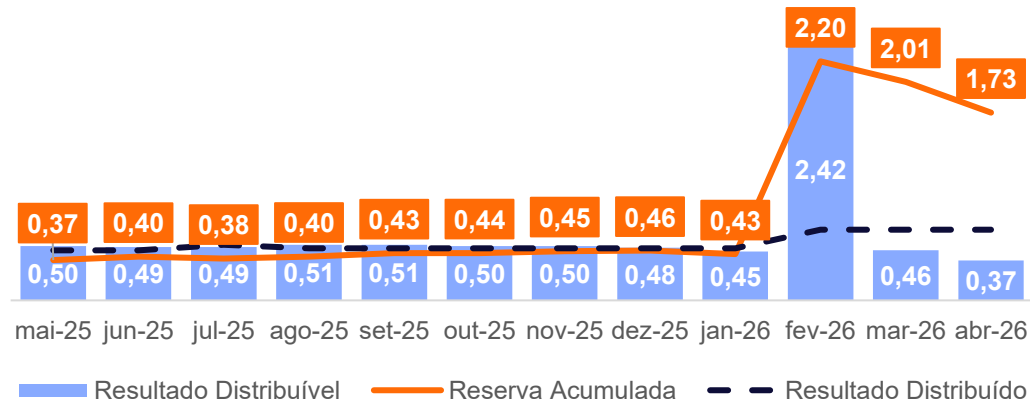
	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.848.989	0,34	9.170.028	31.390.212
Receitas Mobiliárias*	519.867	0,10	1.425.270	3.469.736
Receitas Extraordinárias¹	-	-	10.869.419	10.670.250
Receitas – Total	2.368.856	0,43	21.464.717	45.530.198
Despesas Imobiliárias*	-	-	(24.050)	(216.451)
Despesas Operacionais*	(364.436)	(0,07)	(1.269.680)	(3.879.507)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(364.436)	(0,07)	(1.293.730)	(4.095.958)
Resultado Distribuível*	2.004.419	0,37	20.170.987	41.434.240
Resultado Distribuído	3.544.212	0,65	13.249.901	33.321.859

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



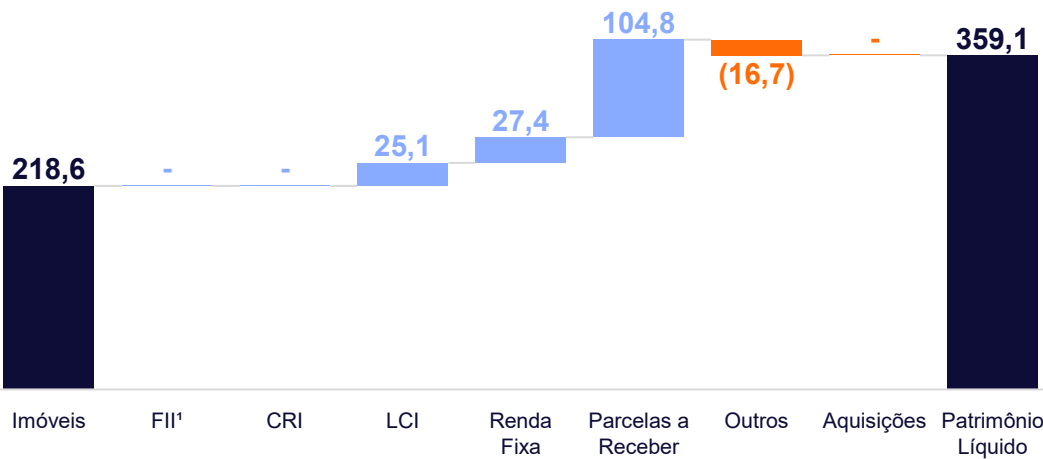
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 58% dos ativos em imóveis, 7% em LCI, 8% 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.



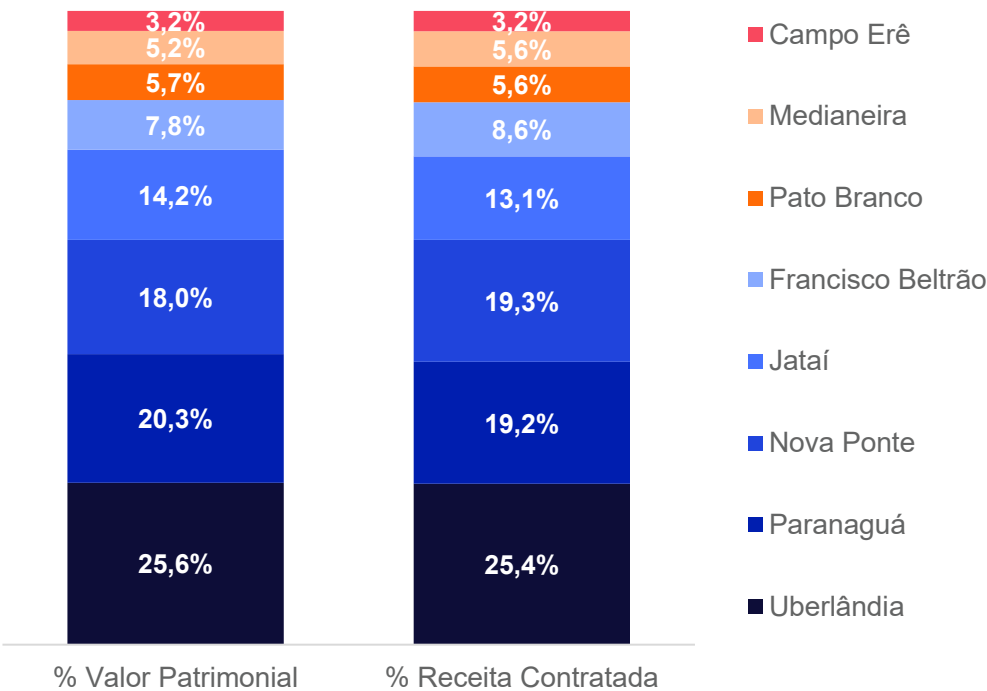
Parcelas a Receber

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	

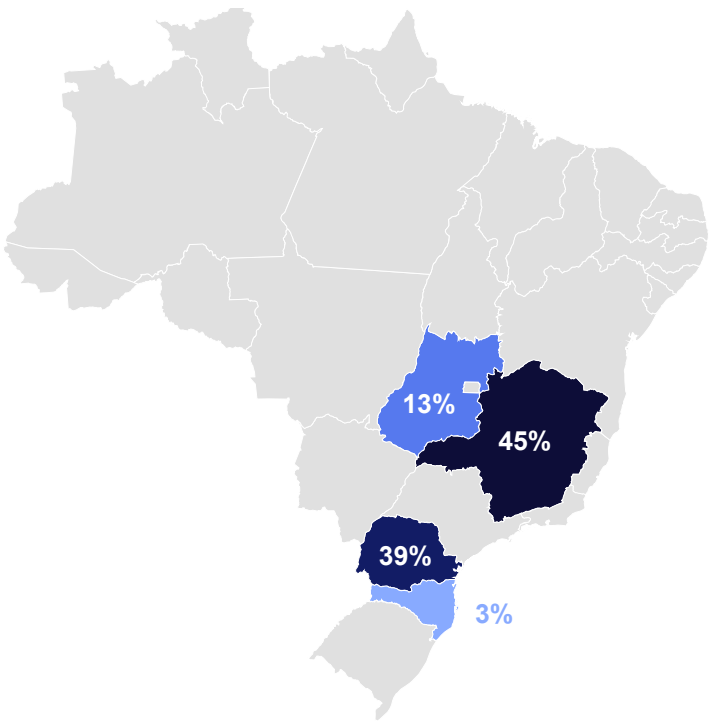
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (3ª, 4ª e 5ª parcelas)	78,6	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			78,6	

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

Ativos Imobiliários

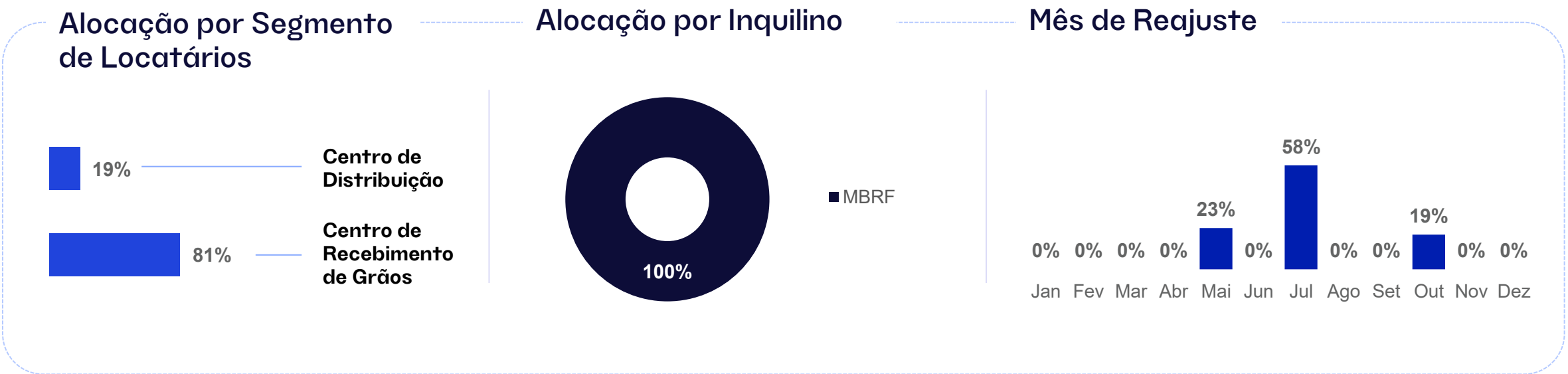


Distribuição Geográfica



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

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



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria. 10

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%	8,7	25,6%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,4	20,3%
3	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	8,7	18,0%
4	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	8,7	14,2%
5	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	14,0	7,8%
6	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	14,0	5,7%
7	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	14,0	5,2%
8	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	14,0	3,2%
			43.912	389.000	0,0%	9,1	100%

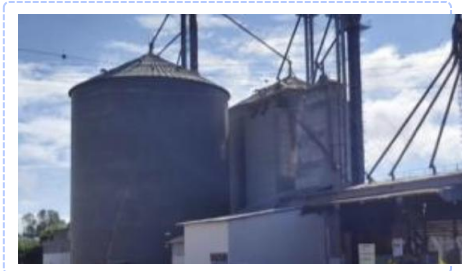
UBERLÂNDIA



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 máquina de pré-limpeza

Nova Ponte



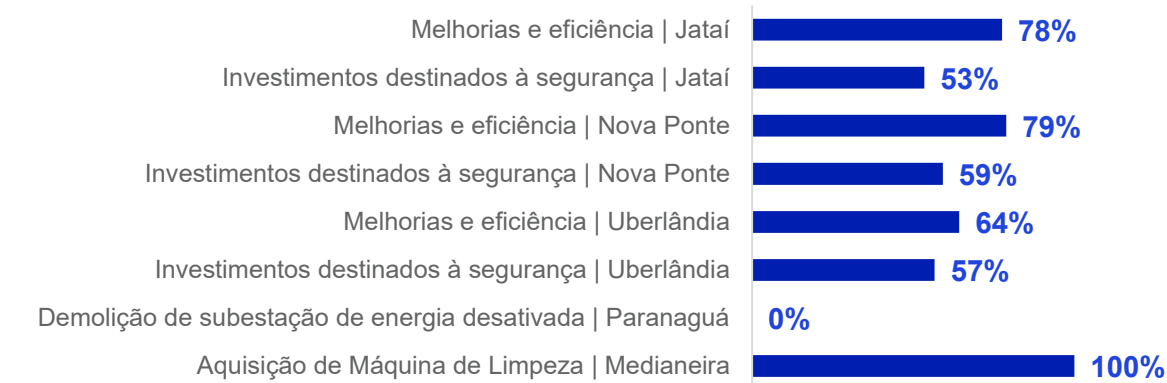
Instalação de elevadores

Uberlândia



Adequações civis para instalação de tombador

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Em abril, as frentes de obras de melhorias apresentaram avanços significativos, com foco nas adequações para instalação e montagem de novos equipamentos e melhorias. O escopo contratado das três unidades atingiu 85,7%, com as etapas finais em andamento. A **previsão de conclusão das intervenções permanece para julho**, embora haja risco de postergação a pedido da MBRF, em função do início da safra. Ainda assim, segue como premissa a entrega de todos os equipamentos em operação até junho, visando minimizar impactos nas atividades das unidades.

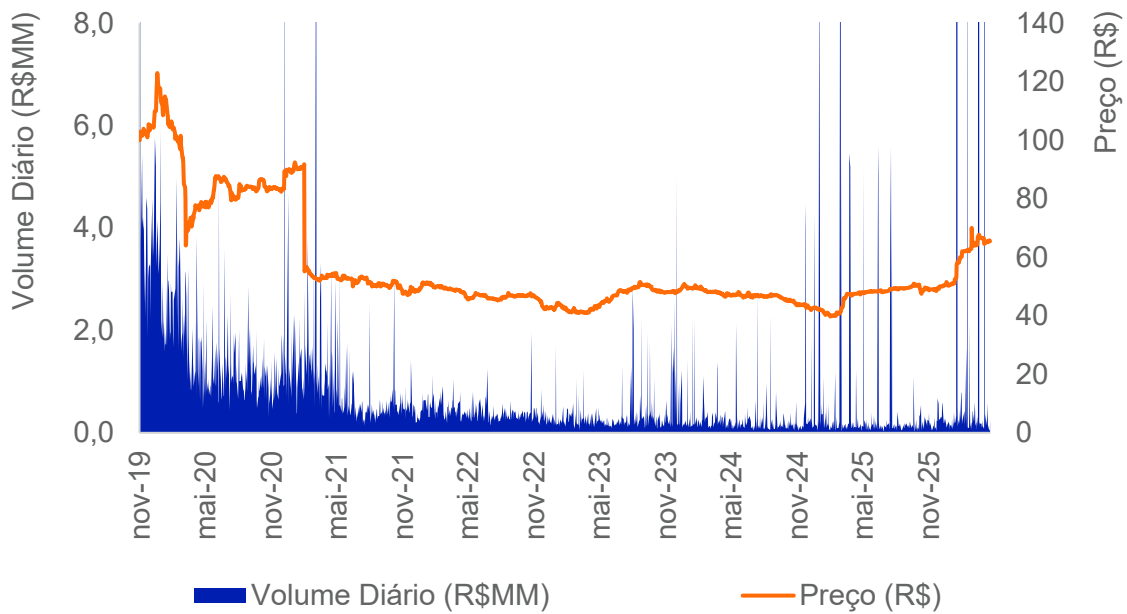
No ativo Jataí, foi iniciada a montagem da infraestrutura elétrica das novas máquinas de limpeza, incluindo a instalação de canaletas, eletrocalhas e suportes para passagem de cabos. Em Nova Ponte, ocorreu o recebimento de canalizações e componentes para instalação dos elevadores, sendo que os principais avanços estão previstos para maio e junho.

Já em Uberlândia, está em andamento a montagem das máquinas de pré-limpeza do Setor 2, com execução de infraestrutura elétrica, lançamento de cabos, montagem de eletrocalhas e interligações, com testes preliminares programados para o início de maio. Também foi concluído o reforço metálico no graneleiro. A fabricação do tombador foi finalizada, com expedição prevista para o final de maio e instalação na unidade em junho. As adequações civis seguem em andamento, incluindo perfuração e concretagem de estacas, escavações para canaletas elétricas e início das fundações da moega.

Paranaguá

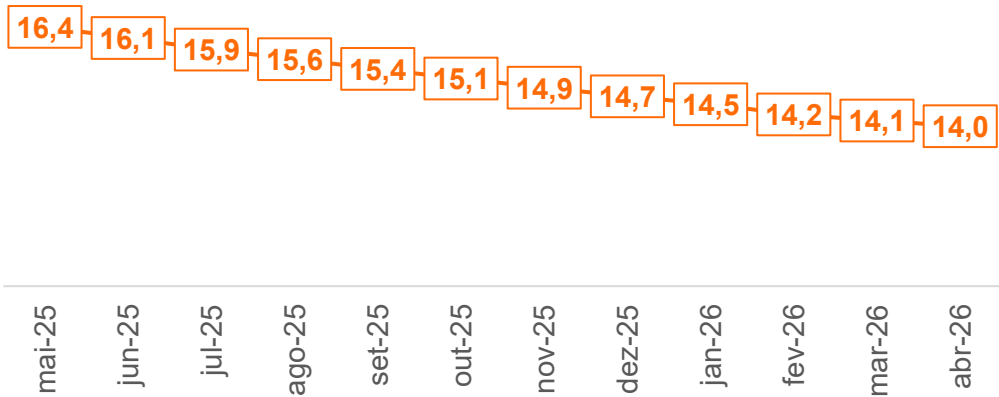
A obra de demolição da subestação de energia desativada de Paranaguá permanece paralisada, aguardando a obtenção do licenciamento junto à Prefeitura. Paralelamente, estão sendo elaborados os projetos com as especificações complementares solicitadas para aprovação.

Liquidez



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,7	5,9	2,1
Giro*	20,9%	142,1%	164,8%

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



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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.