

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Junho 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; 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](#)



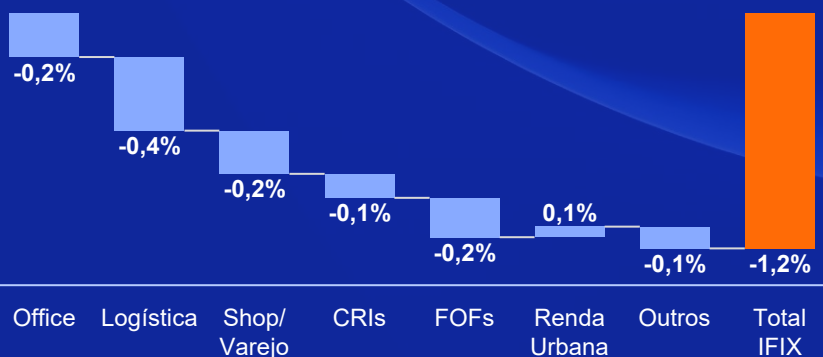
[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 107          | 155.862                    | 0,90  | -1,2%        |
| IFIX - Office       | 15           | 15.444                     | 0,75  | -2,3%        |
| IFIX - Logística    | 14           | 32.983                     | 0,92  | -1,8%        |
| IFIX - Shopping     | 9            | 19.358                     | 0,89  | -1,8%        |
| IFIX - CRIs         | 38           | 54.588                     | 0,96  | -0,4%        |
| IFIX - FOFs         | 20           | 16.277                     | 0,86  | -1,9%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 11.675                     | 0,95  | 0,6%         |
| IFIX - Outros       | 7            | 5.535                      | 0,80  | -2,6%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando o **primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

# Comentários da Gestão (1/3)

PATRIA

## Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,38/cota**, e **resultado de R\$ 0,31/cota**, sem qualquer impacto não recorrente.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65/cota**, pago no dia 07 de julho 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. Para o segundo semestre (iniciando no rendimento a ser divulgado no fim de agosto), nossa expectativa é **eleva o guidance de rendimento para R\$ 0,68/cota<sup>1</sup>**.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

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

### 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.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

Cota Patrimonial\*

R\$ 365,4 milhões

R\$ 67,01

Valor de Mercado\*

Cota de Mercado\*

R\$ 343,4 milhões

R\$ 62,98

P/VP\*

ADTV\*

0,94x

R\$ 0,1 milhão

Dividend Yield (mercado)\*

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

12,4% a.a.

11,6% a.a.

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

<sup>1</sup>Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

# Comentários da Gestão (2/3)

## Junho 2026

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/06, 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 (t)* | WALE*                       |
| 389.000                                 | 9,0 anos                    |
| Vacância Física*                        | Vacância Financeira*        |
| 0,0%                                    | 0,0%                        |
| Preço Médio do Portfólio (mercado)*     | Aluguel Médio do Portfólio* |
| R\$ 514/t                               | R\$ 4,79/t                  |

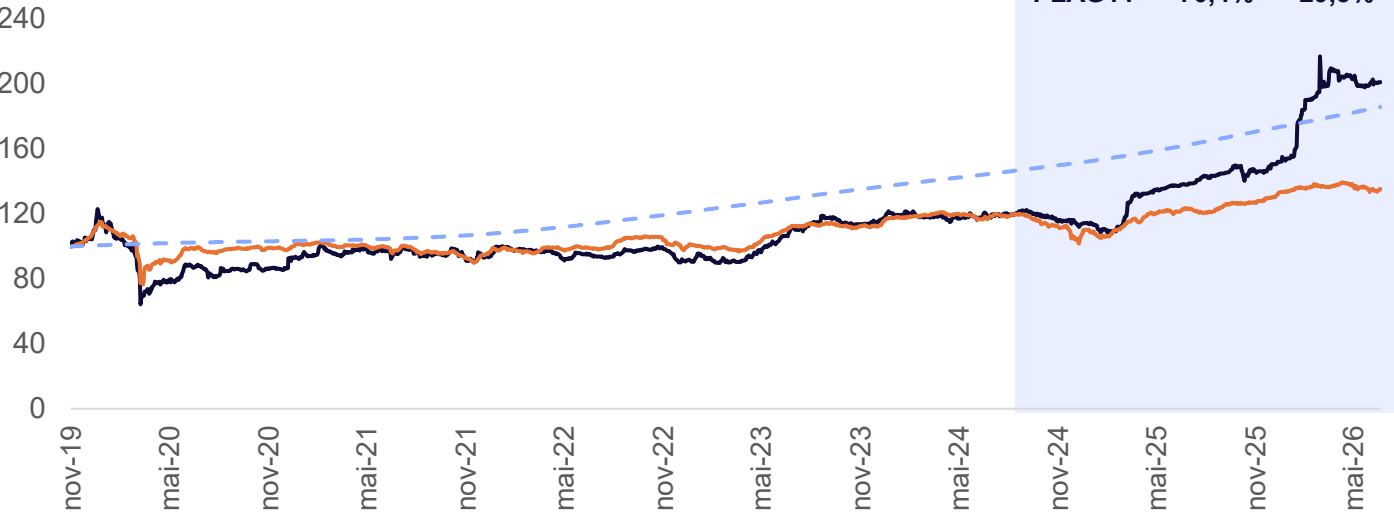
## REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

No mês de junho, **ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados a valor de mercado** (valor justo) pela empresa Binswanger. O resultado indicou **valorização média de 1,62%** em relação aos valores contábeis de 30/06/2025. Essas reavaliações ajustam os valores dos imóveis para refletir condições atuais de mercado, considerando contratos com prazos e valores maiores e também um contexto macroeconômico desafiador. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação:

- **Campo Ere (15,14%) e Pato Branco (7,18%):** Foi considerada uma valorização do aluguel de mercado na região, além do ajuste nas taxas de desconto e cap rate, refletindo uma deterioração do cenário macro.

| Imóvel            | Junho 25<br>(R\$MM) | Junho 26<br>(R\$MM) | R\$/t<br>Junho 26 | % Variação |
|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------|
| Campo Erê         | 6,9                 | 8,0                 | 442               | 15,14%     |
| Pato Branco       | 12,4                | 13,3                | 554               | 7,18%      |
| Francisco Beltrão | 17,1                | 17,8                | 774               | 4,26%      |
| Nova Ponte        | 39,4                | 40,5                | 369               | 3,04%      |
| Jataí             | 31,1                | 31,9                | 532               | 2,54%      |
| Medianeira        | 11,3                | 11,6                | 482               | 2,39%      |
| Paranaguá         | 44,4                | 44,5                | -                 | 0,34%      |
| Uberlândia        | 55,9                | 54,3                | 418               | -2,76%     |
| Total             | 218,4               | 221,9               | 570,6             | 1,62%      |

# Performance

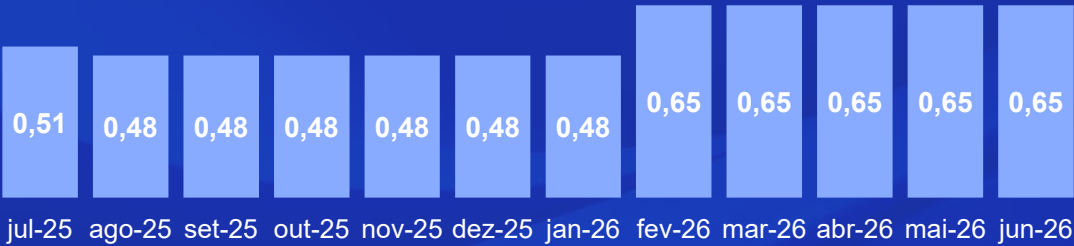


PATRIA

| Ativo     | Mês   | 2026  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|-----------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| PLAG11¹   | 1,1%  | 29,6% | 101,1%                     | 11,3%                 |
| IFIX      | -1,2% | 1,5%  | 35,4%                      | 4,7%                  |
| CDI Bruto | 1,1%  | 6,9%  | 85,8%                      | 9,9%                  |

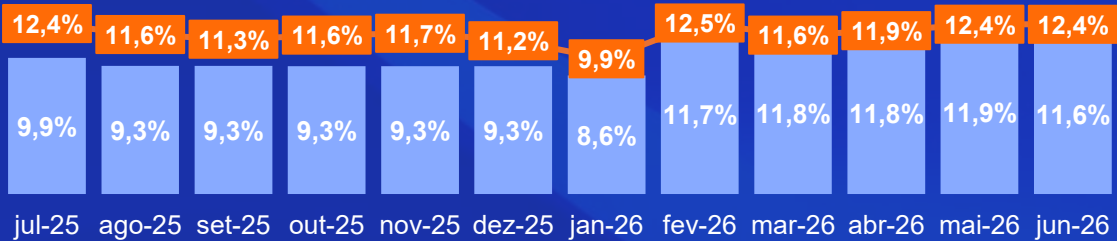
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,55



## 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.

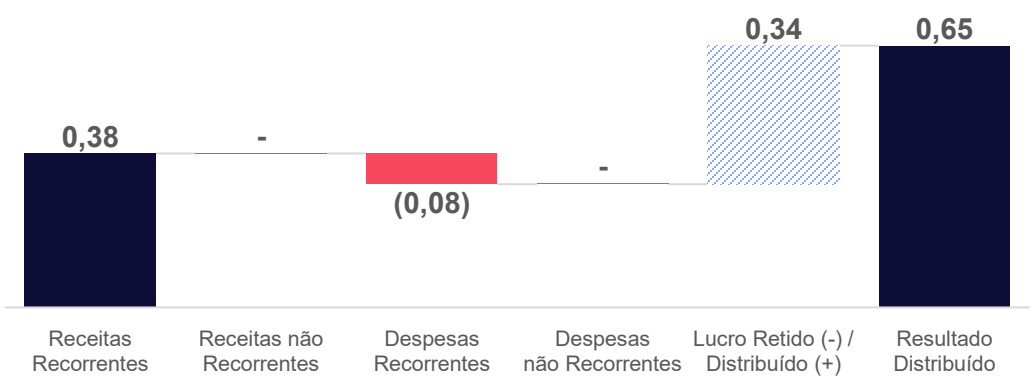
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

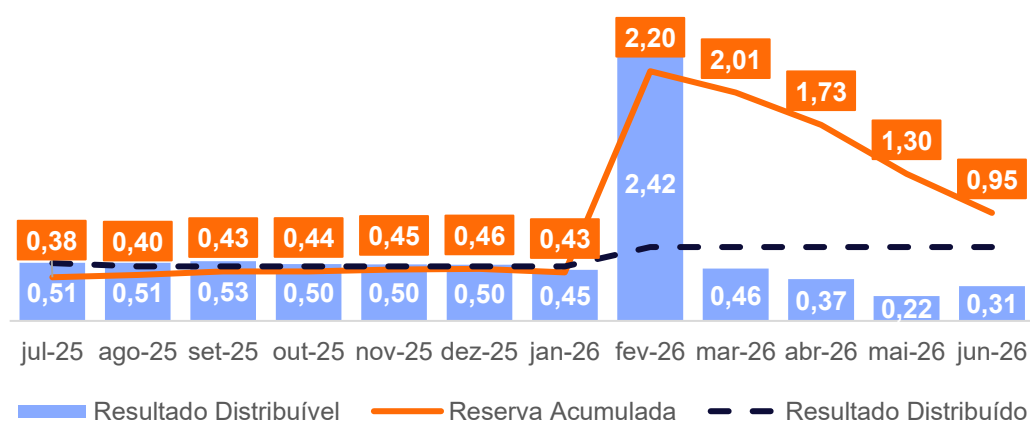
|                                | JUN-26           | R\$/COTA      | ACUM. 2026         | ACUM. 12M          |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação*            | 1.864.685        | 0,34          | 12.883.701         | 29.636.807         |
| Receitas Mobiliárias*          | 216.584          | 0,04          | 2.068.114          | 3.746.945          |
| Receitas Extraordinárias¹      | 0                | 0,00          | 10.186.119         | 9.986.950          |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>2.081.269</b> | <b>0,38</b>   | <b>25.137.934</b>  | <b>43.370.702</b>  |
| Despesas Imobiliárias*         | 0                | 0,00          | (24.050)           | (168.351)          |
| Despesas Operacionais*         | (413.948)        | (0,08)        | (2.085.363)        | (4.037.030)        |
| Despesas Financeiras*          | 0                | 0,00          | 0                  | 0                  |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(413.948)</b> | <b>(0,08)</b> | <b>(2.109.414)</b> | <b>(4.205.381)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>1.667.321</b> | <b>0,31</b>   | <b>23.028.521</b>  | <b>39.165.321</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>3.544.212</b> | <b>0,65</b>   | <b>20.338.325</b>  | <b>35.773.483</b>  |

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

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



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

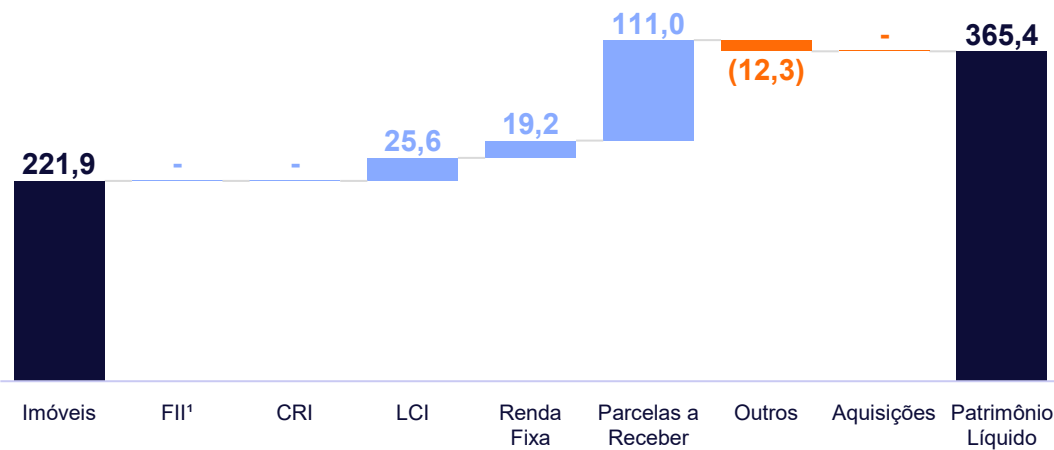


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 58% dos ativos em imóveis, 7% em LCI, 6% em caixa e 29% 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 devem ser concluídas até o final de 2026.



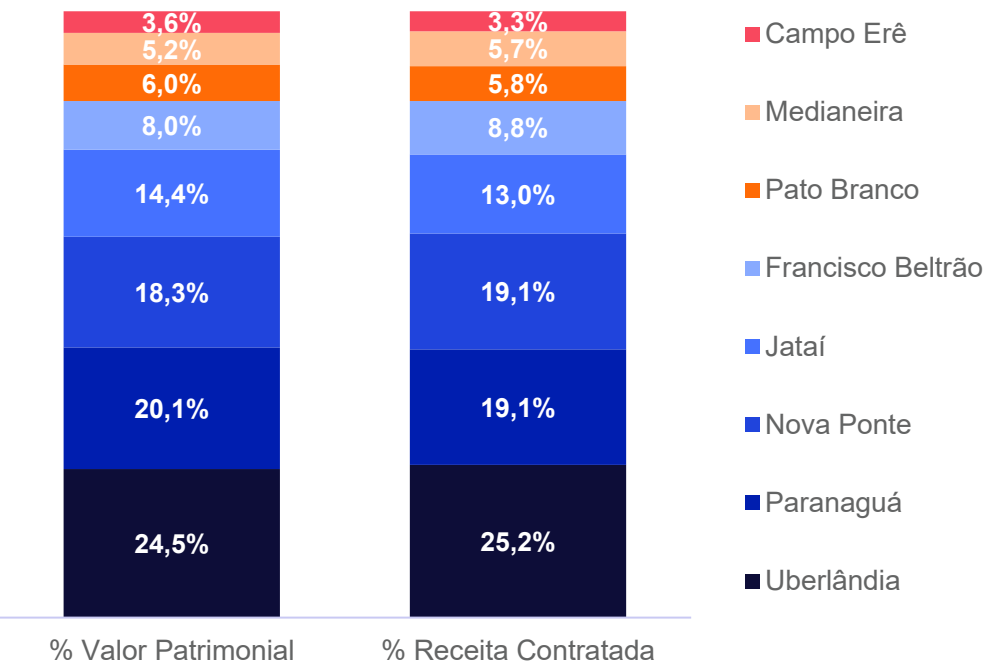
## Parcelas a Receber

| Prazo                     | Classificação   | Descrição                                                                      | Valor (R\$ milhões) | Link                        |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Até 12 meses              | Venda de ativos | Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (2ª e 3ª parcelas) | 55,5                | <a href="#">Clique aqui</a> |
| A receber em até 12 meses |                 |                                                                                | 55,5                |                             |

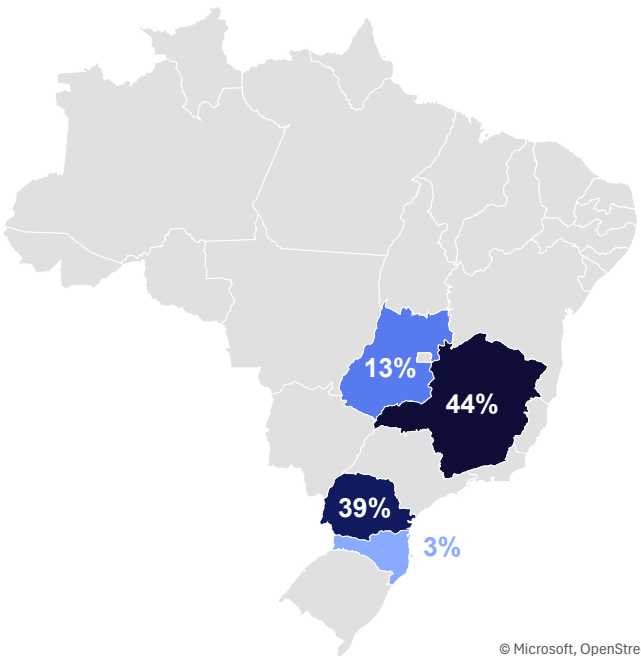
| Prazo                        | Classificação   | Descrição                                                                      | Valor (R\$ milhões) | Link                        |
|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Maior que 12 meses           | Venda de ativos | Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (4ª e 5ª parcelas) | 55,5                | <a href="#">Clique aqui</a> |
| A receber (mais de 12 meses) |                 |                                                                                | 55,5                |                             |

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

## Ativos Imobiliários



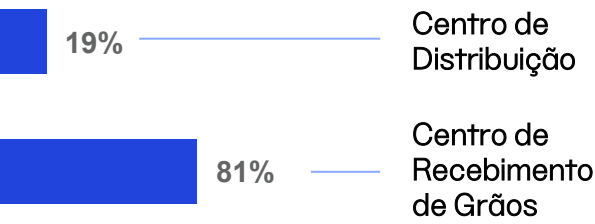
## Distribuição Geográfica



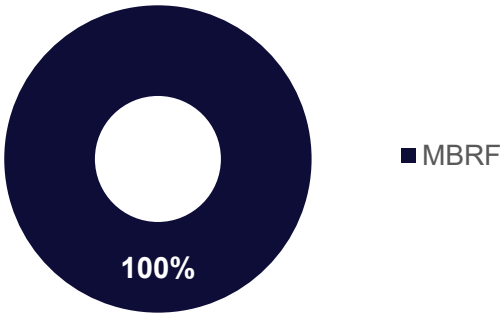
Portfólio com 8 ativos, diversificado em 4 estados e sem histórico de vacância nos últimos 12 meses

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

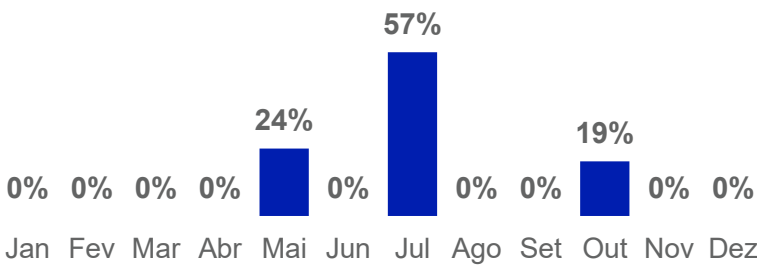
### Alocação por Segmento de Locatários



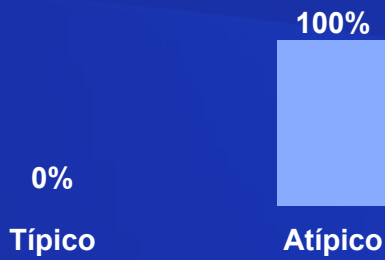
### Alocação por Inquilino



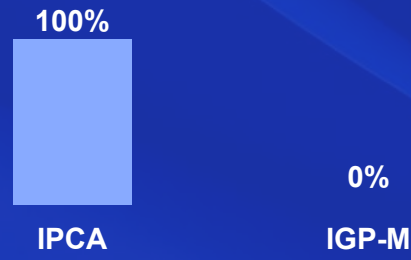
### Mês de Reajuste



### 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%             | 8,6          | 24,5%          |
| 2 | Paranaguá         | 100%     | 8.398                | -                                | 0,0%             | 4,3          | 20,1%          |
| 3 | Nova Ponte        | 100%     | 1.985                | 110.000                          | 0,0%             | 8,6          | 18,3%          |
| 4 | Jataí             | 100%     | 1.842                | 60.000                           | 0,0%             | 8,6          | 14,4%          |
| 5 | Francisco Beltrão | 100%     | 9.112                | 23.000                           | 0,0%             | 13,9         | 8,0%           |
| 6 | Pato Branco       | 100%     | 3.460                | 24.000                           | 0,0%             | 13,9         | 6,0%           |
| 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         | 3,6%           |
|   |                   |          | 43.912               | 389.000                          | 0,0%             | 9,0          | 100%           |

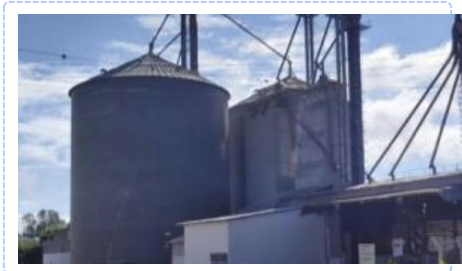
UBERLÂNDIA



PARANAGUÁ



NOVA PONTE



JATAÍ



\*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.

## Obras em Andamento

Jataí



Máquina de Pós Limpeza

Nova Ponte



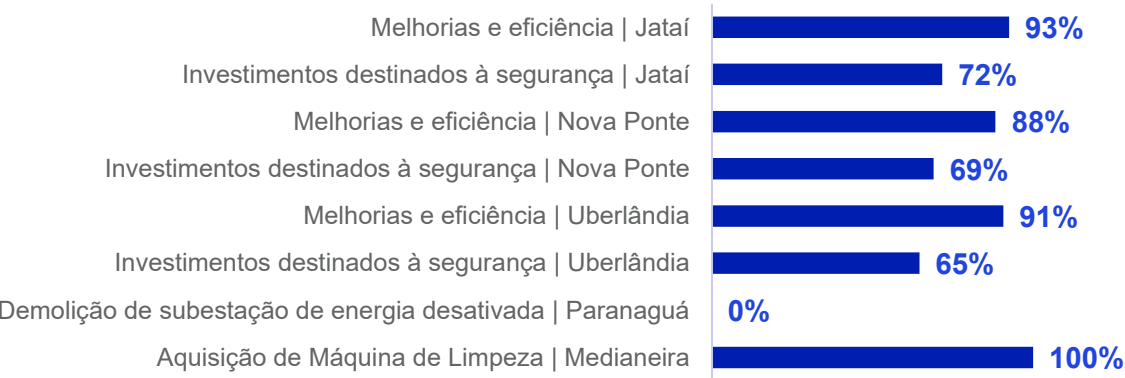
Máquina de Pós Limpeza

Uberlândia



Tombador posicionado

## Evolução de Obra



### Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Conforme reportado no relatório do mês de maio, houve a divisão do escopo das obras de melhorias nos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia em duas fases, de forma a minimizar impactos à operação da MBRF durante o período de safra. Dessa forma, houve avanços significativos nas frentes da Fase 1, que considera a entrega dos principais equipamentos adquiridos até o início do mês de julho. A Fase 2, que considera a finalização de todos os serviços após o período de safra, tem previsão de retomada dos serviços no mês de setembro para finalização de todas as frentes em dezembro. Referente ao avanço físico das obras de melhorias, foi atingido o patamar de 81,6% de forma consolidada para as três unidades.

No terminal de Jataí a Fase 1 foi 100% concluída, com entrega das máquinas de pré e pós-limpeza, redler, elevadores, caixa de quirela, balança rodoviária e sistema de termometria. A Fase 2 se encontra com 64,5% de avanço, seguindo pendente a finalização das correias transportadoras, adequação às NRs metálicas e instalação da cobertura da caixa de quirela.

Em Nova Ponte, os avanços físicos da Fase 1 estão em 86,2%, com a finalização da instalação do redler, montagem dos elevadores, das máquinas de pós limpeza, sistema de termometria, adequações das linhas de vida e o sistema de SPDA, com previsão de atingir 100% no início do mês de julho. A Fase 2 se encontra com 67,2% de avanço, com previsão de retomada das instalações das correias transportadoras, adequação às NRs metálicas e adequação de elevadores no mês de setembro.

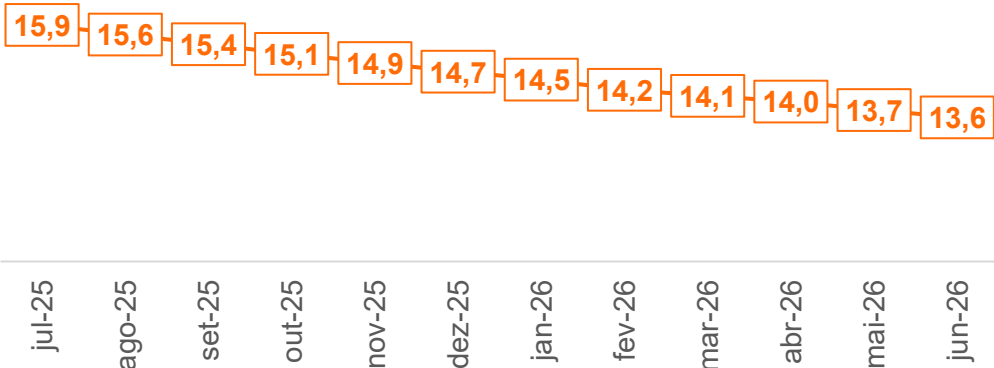
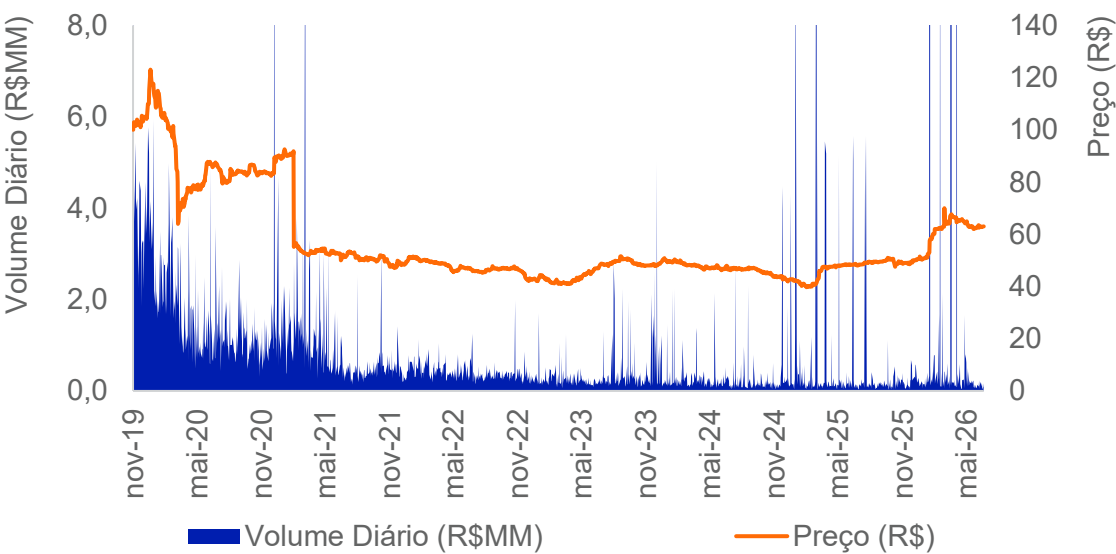
### Paranaguá

A obra de demolição da subestação de energia desativada de Paranaguá permanece paralisada até a emissão do alvará de demolição pela Prefeitura. O processo de licenciamento está em andamento, com os projetos, já com as especificações solicitadas, protocolados para análise do órgão.

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

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                     | Jun-26 | 2026   | 12 Meses |
|---------------------|--------|--------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 0,1    | 4,0    | 2,1      |
| Giro*               | 0,7%   | 144,8% | 158,8%   |

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