

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Julho 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	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,38/cota**, e **resultado de R\$ 0,32/cota**, sem qualquer impacto não recorrente.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65/cota**, pago no dia 07 de agosto 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**¹.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência junho (caixa julho). 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.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 363,8 milhões

R\$ 66,73

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 345,0 milhões

R\$ 63,28

P/VP*

ADTV*

0,95x

R\$ 0,1 milhão

Dividend Yield (mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

12,3% a.a.

11,7% a.a.

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

¹Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes contratuais (inflação) em 3 contratos, equivalentes a 57% das receitas imobiliárias do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

OBRAS DE MELHORIAS:

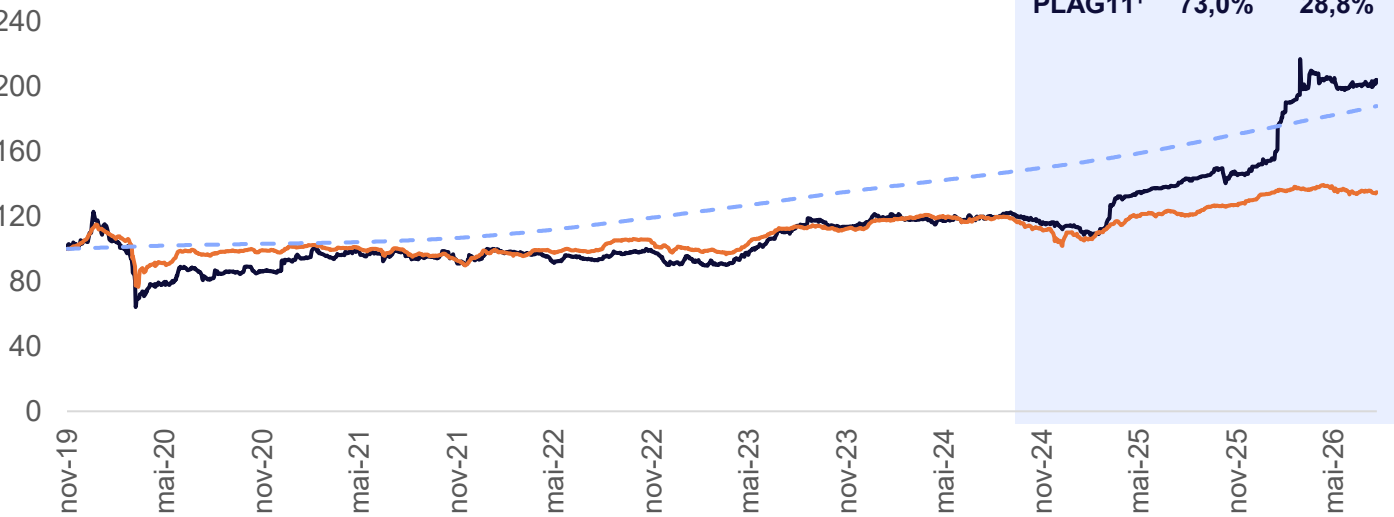
- Para mais informações sobre o andamento das obras de melhorias dos ativos do Fundo, [clique aqui](#).

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\$ 522/t	R\$ 4,82/t

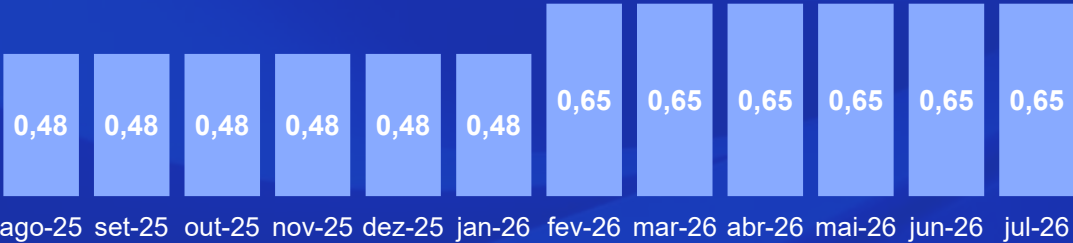
Performance



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PLAG111 ¹	1,5%	31,6%	104,2%	11,4%
IFIX	-0,3%	1,1%	35,0%	4,6%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	88,0%	10,0%

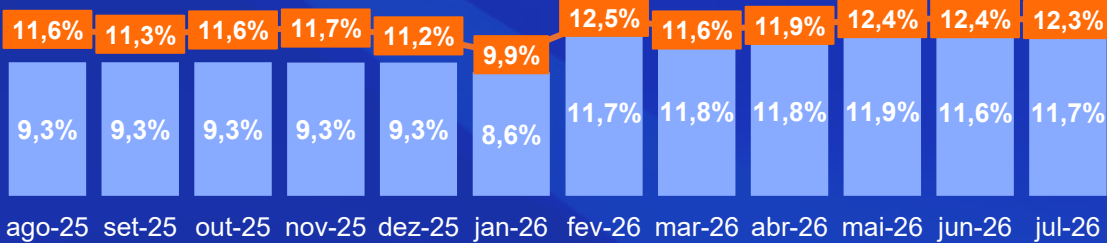
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,57
Guidance 2S | R\$ 0,68



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.

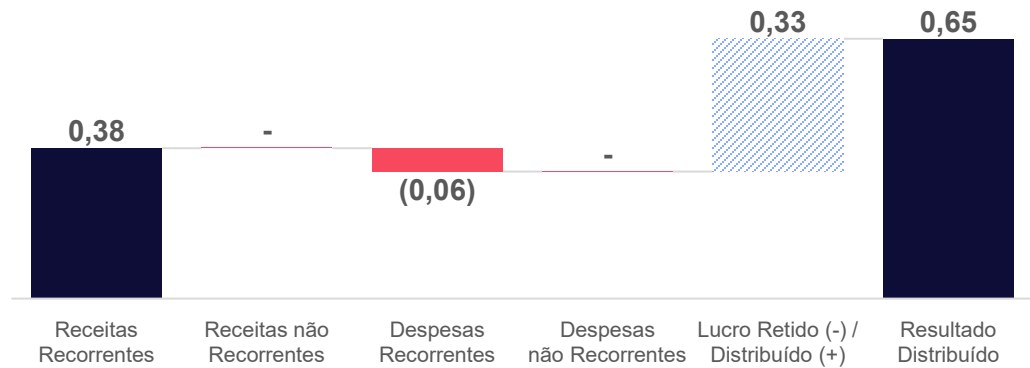
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

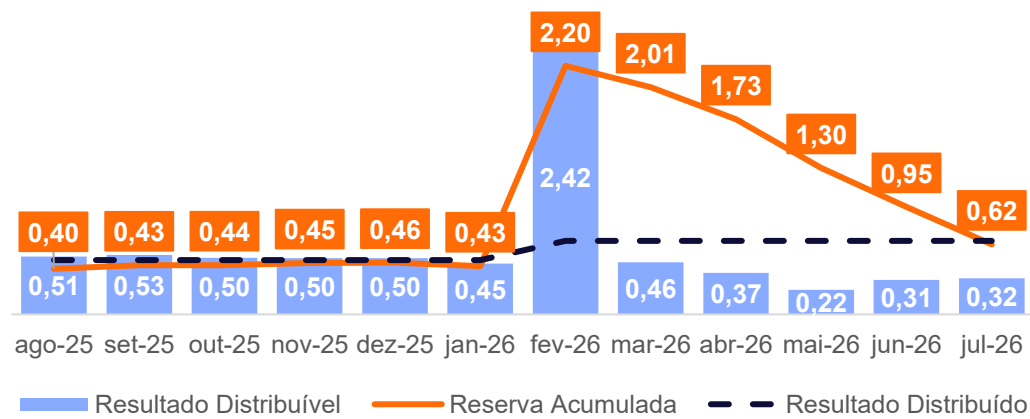
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.874.090	0,34	14.757.791	28.765.325
Receitas Mobiliárias*	175.002	0,03	2.243.117	3.736.044
Receitas Extraordinárias¹	0	0,00	10.186.119	9.986.950
Receitas – Total	2.049.093	0,38	27.187.027	42.488.319
Despesas Imobiliárias*	0	0,00	(24.050)	(144.301)
Despesas Operacionais*	(316.816)	(0,06)	(2.402.180)	(4.018.591)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(316.816)	(0,06)	(2.426.230)	(4.162.892)
Resultado Distribuível*	1.732.276	0,32	24.760.797	38.325.427
Resultado Distribuído	3.544.212	0,65	23.882.537	36.747.295

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

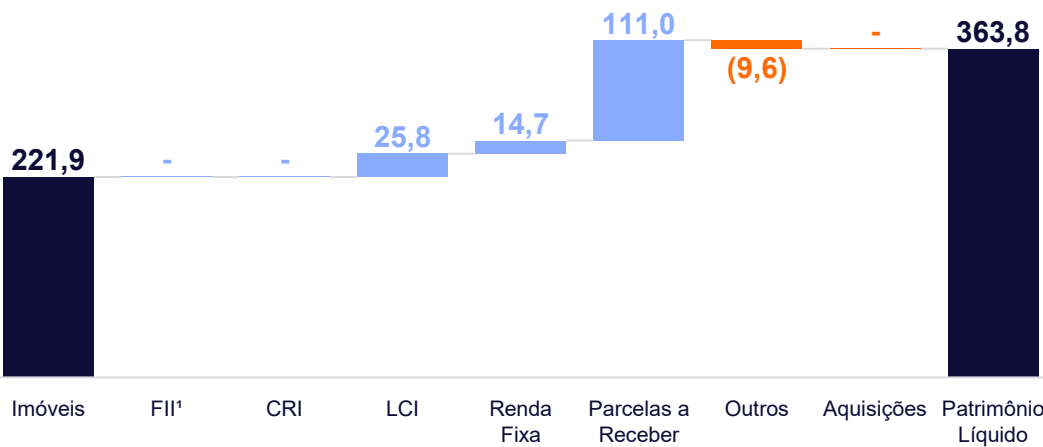


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 61% dos ativos em imóveis, 7% em LCI, 4% em caixa e 31% 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.



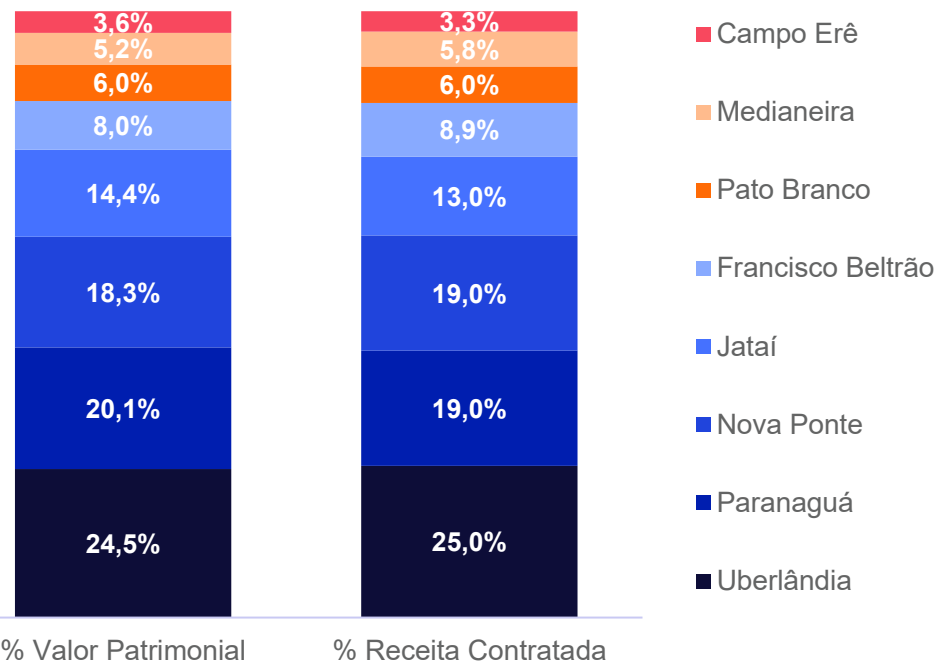
Parcelas a Receber

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	Clique aqui
A receber em até 12 meses			55,5	

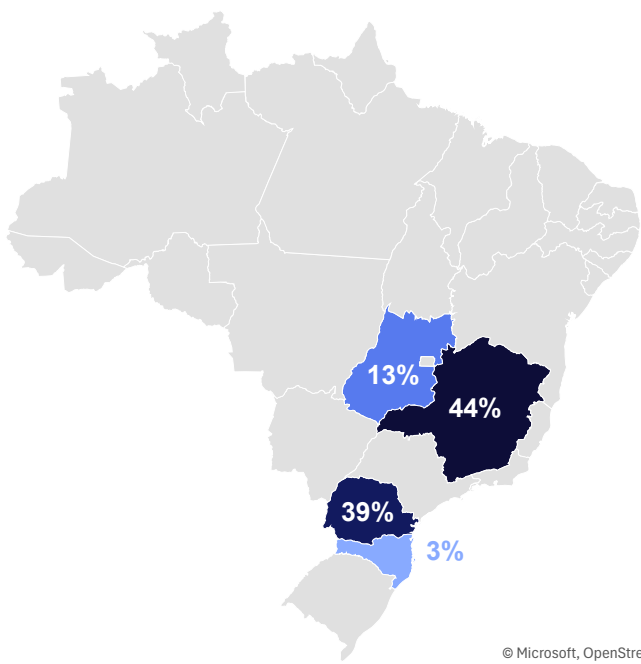
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (4ª e 5ª parcelas)	55,5	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			55,5	

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

Ativos Imobiliários

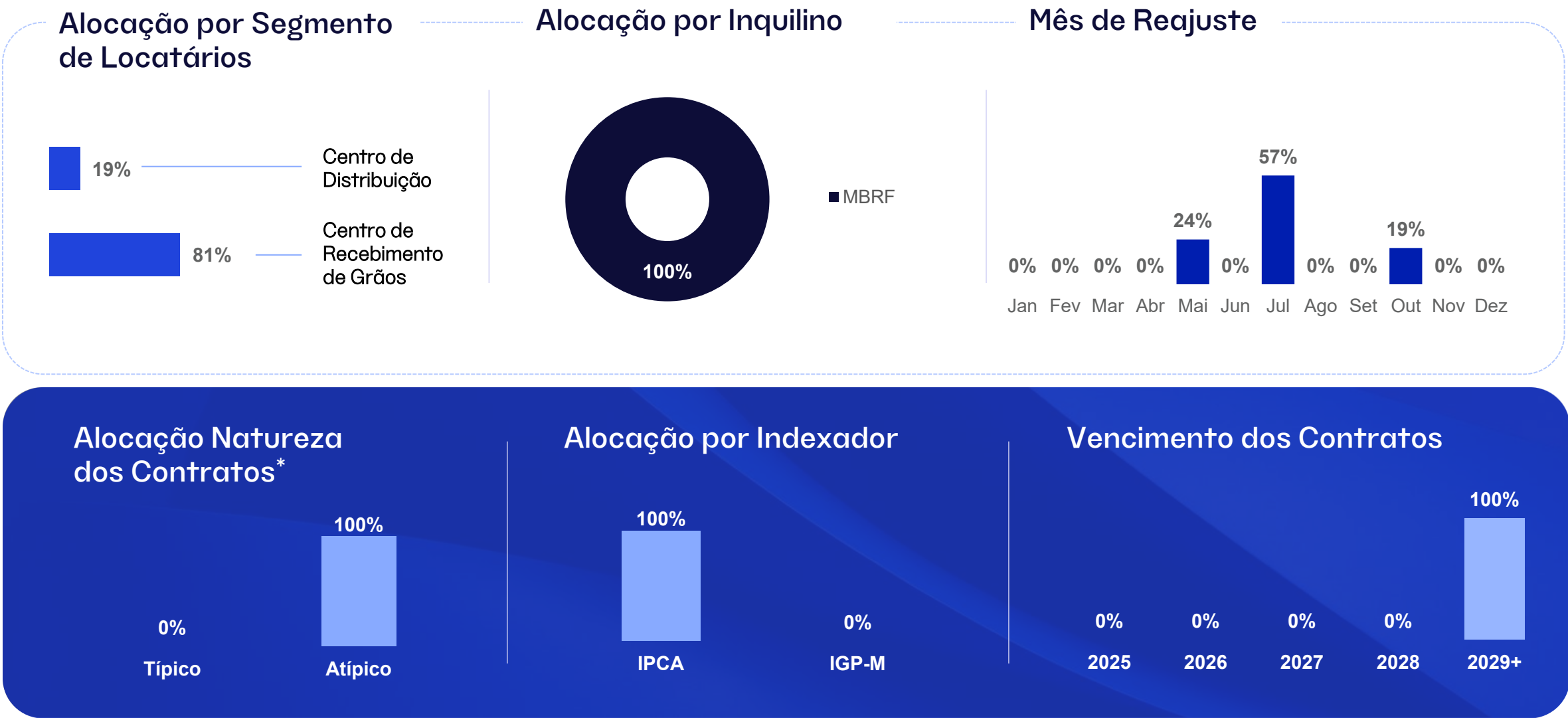


Distribuição Geográfica



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

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

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%	8,5	24,5%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,3	20,1%
3	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	8,5	18,3%
4	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	8,5	14,4%
5	Francisco Beltrão	100%	9.112	23.000	0,0%	13,8	8,0%
6	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	13,8	6,0%
7	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	13,8	5,2%
8	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	13,8	3,6%
			43.912	389.000	0,0%	9,0	100%

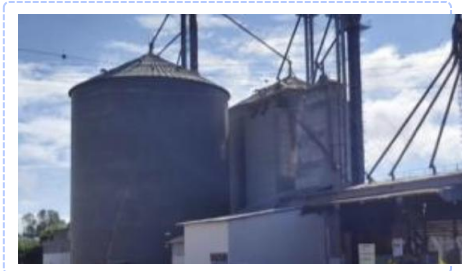
UBERLÂNDIA



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

Uberlândia



Balança Rodoviária

Nova Ponte



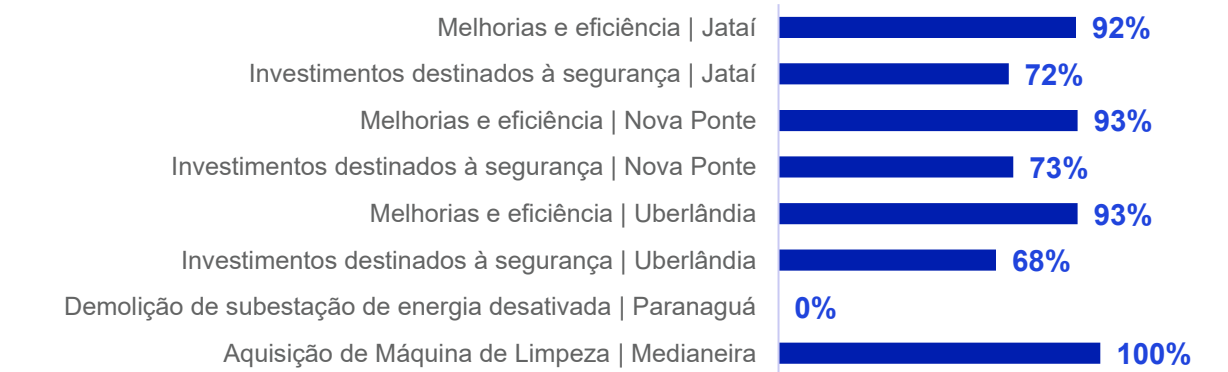
Máquina de Pós Limpeza

Uberlândia



Máquina de Pós-Limpeza

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Conforme vem sendo reportado nos relatórios anteriores, as obras de melhorias nos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia foram divididas em duas fases, de maneira a não gerar impactos na operação do locatário durante o período de safra. As obras da fase 1 de Jataí foram finalizadas no mês de junho e as frentes de obras das unidades de Uberlândia e Nova Ponte foram concluídos no mês de julho. Assim, temos um avanço de 100% da Fase 1 para todas as unidades e um avanço físico consolidado de 84,1% do escopo contratado.

Com a entrega de todos os principais equipamentos à BRF e início da safra, não haverá avanço físico durante o mês de agosto, durante o qual o principal foco de atividade é a contratação e planejamento de todas as atividades pendentes para a Fase 2, com previsão de retomada dos serviços em setembro e conclusão total prevista até o mês de dezembro.

No terminal de Jataí a Fase 2 manteve 64,46% de avanço físico, restando a finalização da instalação das correias transportadoras, adequação às NRs metálicas e instalação da cobertura da caixa quirela. Em Nova Ponte, o avanço físico se manteve em 67,21%, com previsão de retomada das instalações das correias transportadoras, adequação às NRs metálicas e adequação de elevadores no mês de setembro. Por fim, a unidade de Uberlândia atingiu o avanço físico de 76,33%, estando pendente a finalização da instalação das máquinas de pós-limpeza, das correias transportadoras, adequação às NRs metálicas e a cobertura metálica do tombador.

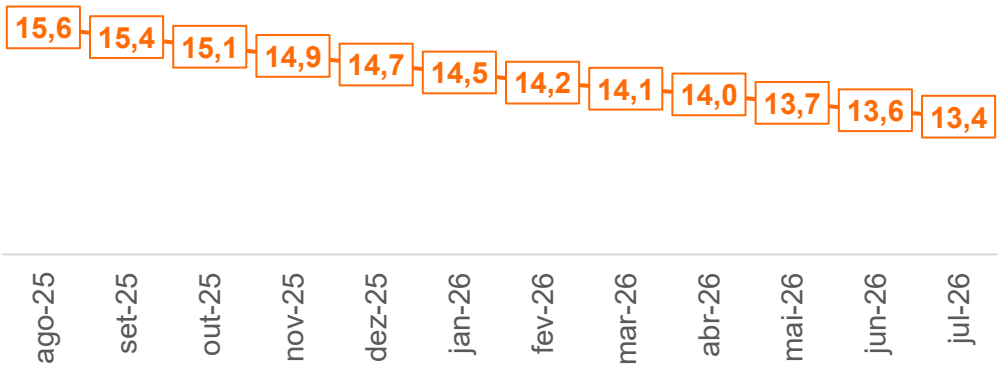
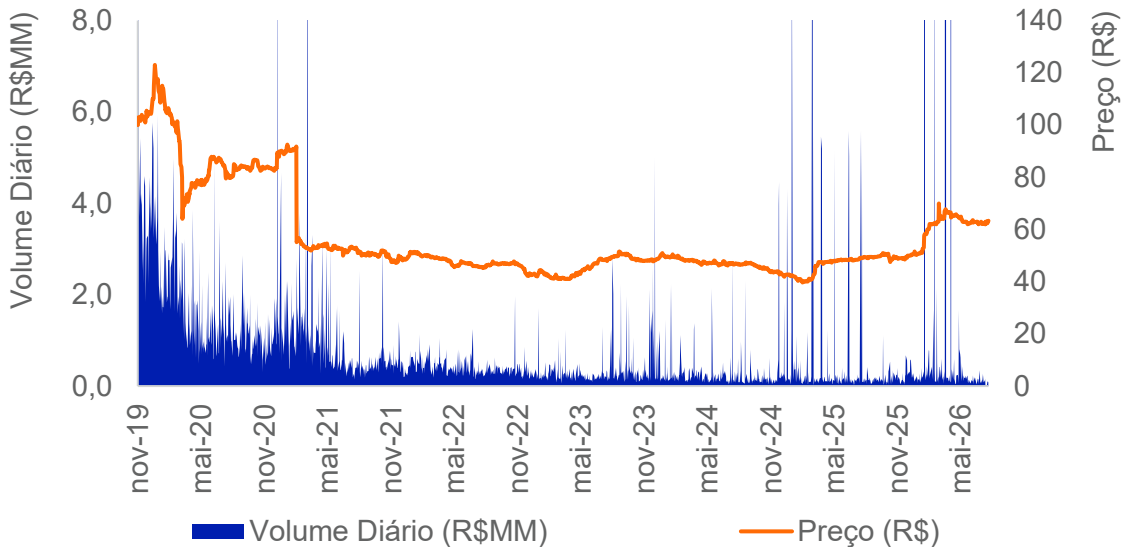
Paranaguá

A obra de demolição da subestação de energia desativada de Paranaguá continua paralisada até a emissão do alvará de demolição pela Prefeitura. O processo de licenciamento permanece em andamento, aguardando análise do órgão quanto aos projetos e memoriais protocolados.

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,1	3,4	2,0
Giro*	0,8%	145,6%	153,0%

*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\$ 322 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 37 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.