

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Março 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](#)



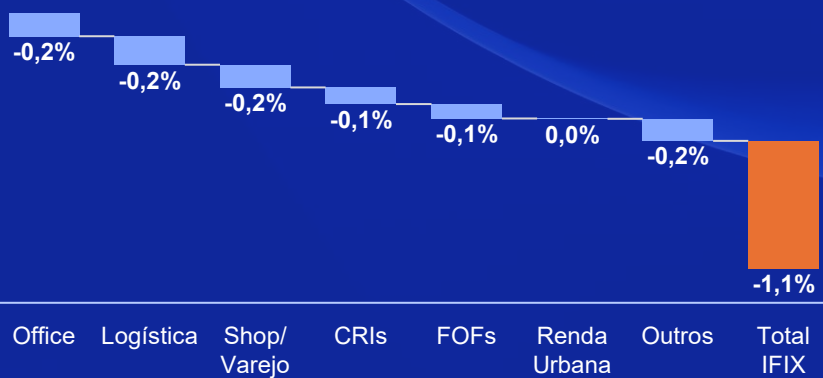
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14% em menos de um mês**, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros**. Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,52/cota**, e **resultado de R\$ 0,46/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo excedente de caução da Belagrícola (R\$ 0,09/cota), locatária dos imóveis que foram vendidos.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65/cota**, pago no dia 08 de abril 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 fevereiro (caixa março). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 9,2 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*

R\$ 360,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 66,11

Valor de Mercado*

R\$ 366,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,27

P/VP*

1,02x

ADTV*

R\$ 7,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

11,6% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

11,8% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

- 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 31/03, 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](#).

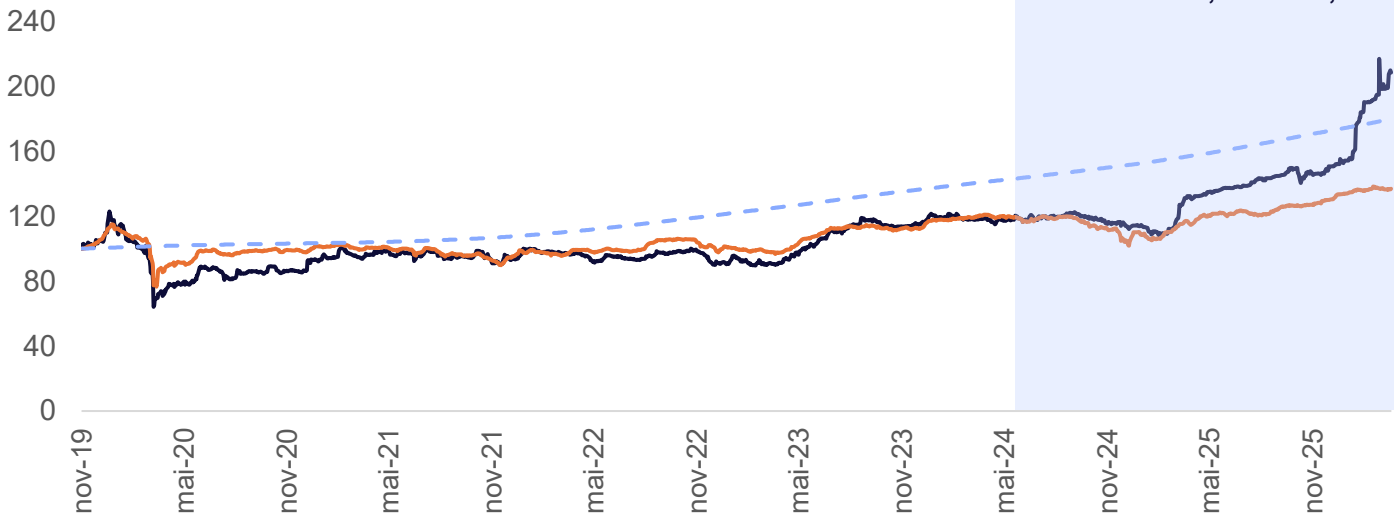
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (+)*	WALE*
389.000	9,2 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 578/t	R\$ 4,75/t

Performance

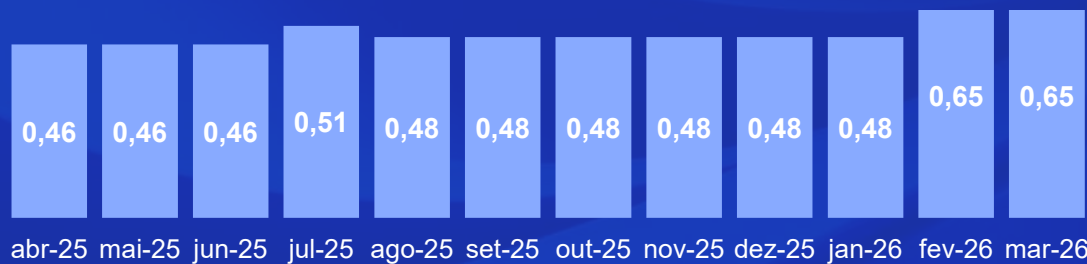
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG111	8,8%	34,3%	108,5%	12,4%
■ IFIX	-1,1%	2,5%	36,8%	5,1%
■ CDI Bruto	1,2%	3,5%	79,8%	9,8%

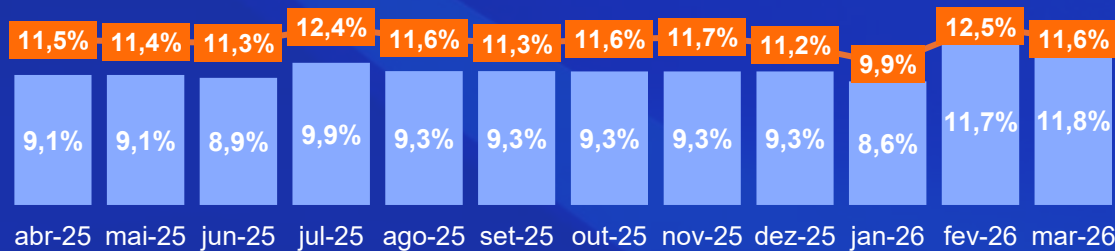
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,51



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.

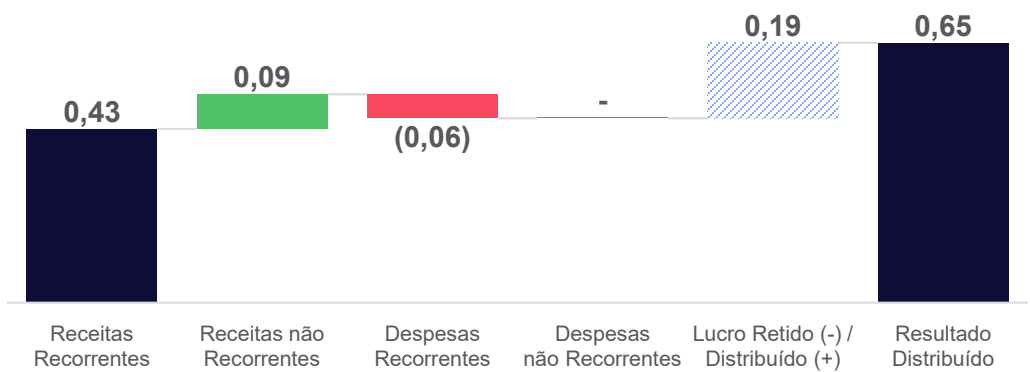
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

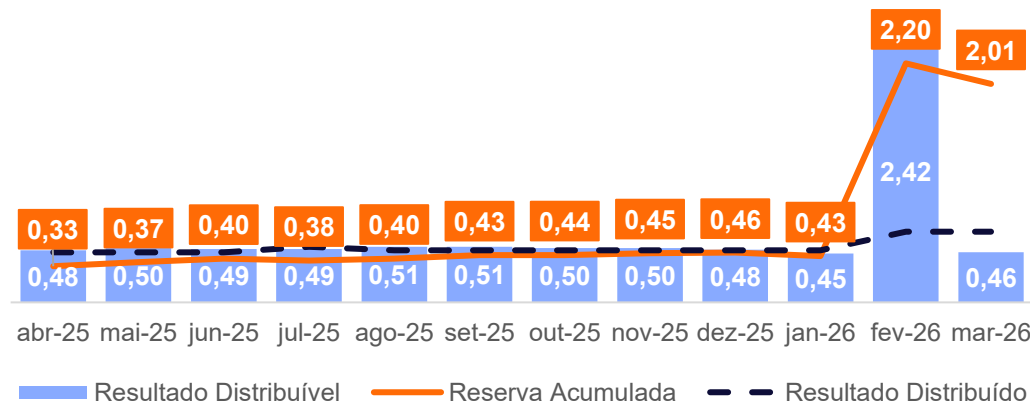
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.848.989	0,34	7.321.039	32.252.070
Receitas Mobiliárias*	521.009	0,10	905.403	3.031.765
Receitas Extraordinárias¹	470.927	0,09	10.869.419	10.643.328
Receitas – Total	2.840.925	0,52	19.095.861	45.927.163
Despesas Imobiliárias*	-	-	(24.050)	(352.302)
Despesas Operacionais*	(326.632)	(0,06)	(905.244)	(4.097.872)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(326.632)	(0,06)	(929.294)	(4.450.174)
Resultado Distribuível*	2.514.293	0,46	18.166.567	41.476.989
Resultado Distribuído	3.544.212	0,65	9.705.689	32.096.047

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



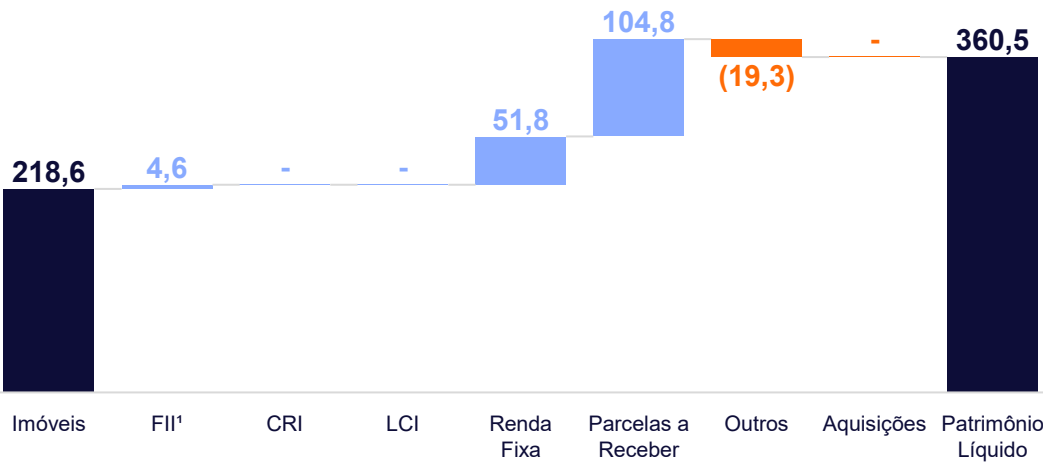
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. ¹Considera o lucro/prejuízo com a venda do FII KNIP, que já estava no portfólio do Fundo antes da troca de gestão para o Patria.

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 57% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs, 15% em caixa e 27% 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.



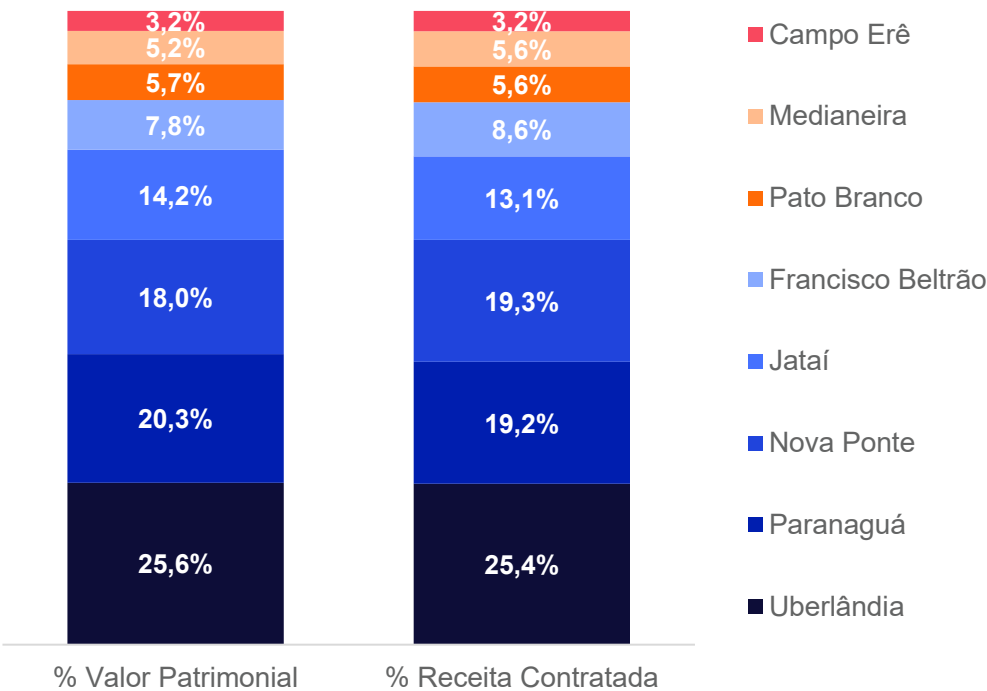
Parcelas a Receber

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	

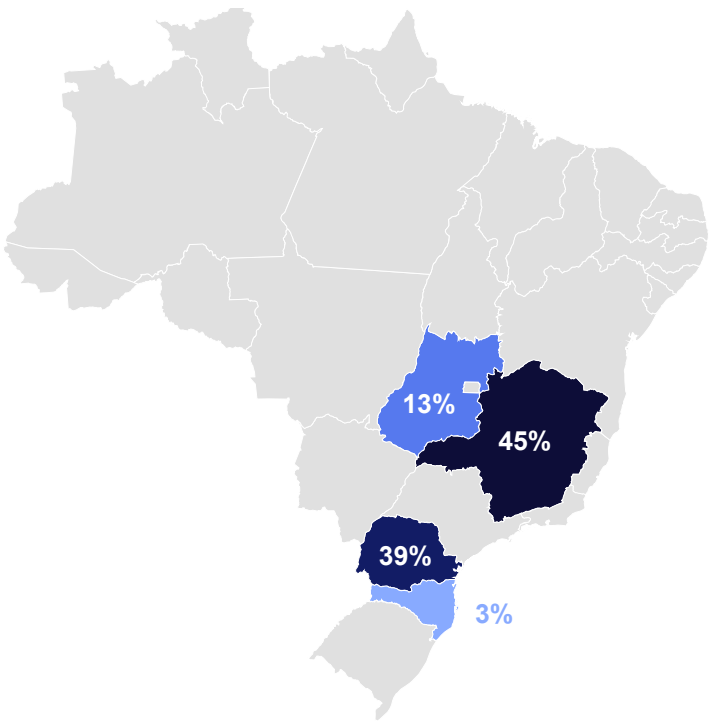
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (3ª, 4ª e 5ª parcelas)	78,6	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			78,6	

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



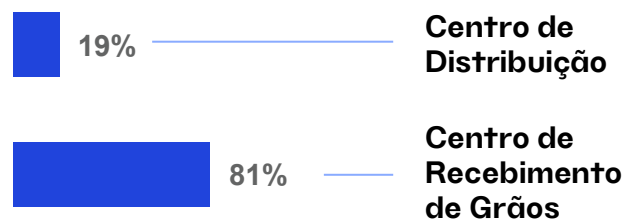
Portfólio com **8 ativos**, diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

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

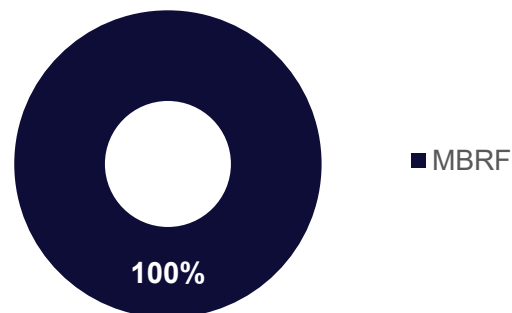
Carteira de Ativos¹ (2/3)

PATRIA

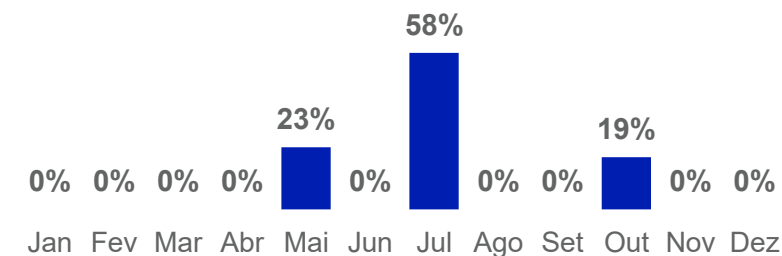
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



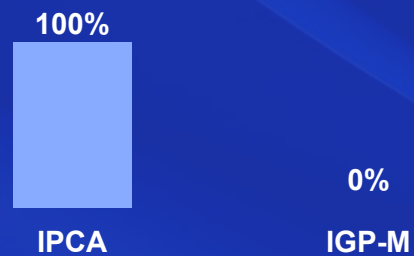
Mês de Reajuste



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



Vencimento dos Contratos



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

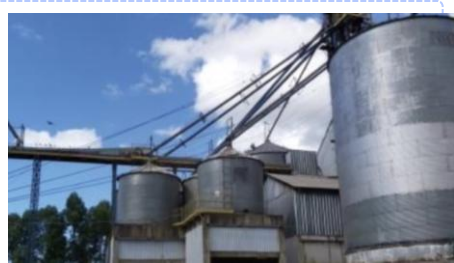
Carteira de Ativos¹ (3/3)

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

UBERLÂNDIA



CAMBÉ



BELA VISTA DO PARAÍSO



ASSAÍ



*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



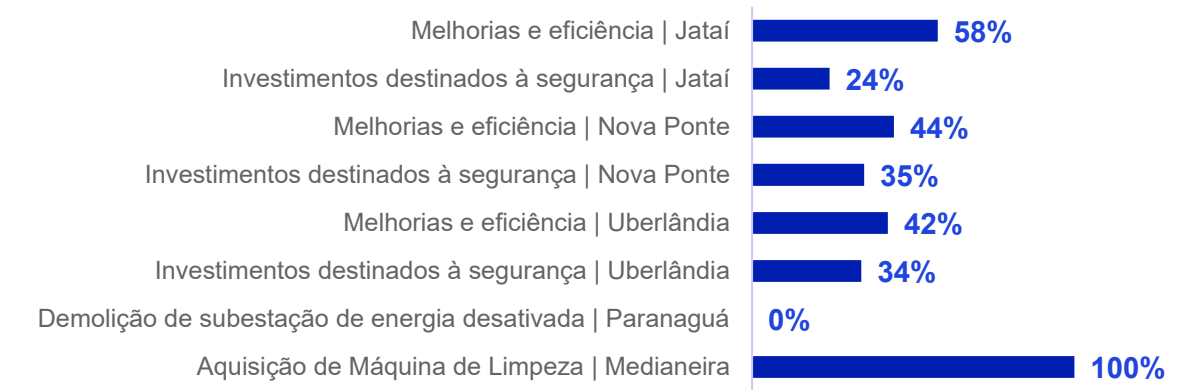
Instalação de máquina de pré-limpeza

Uberlândia



Adequações civis para instalação de tombador

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Em março, as frentes de obras de melhorias mantiveram avanços consistentes em relação à aquisição e instalação dos novos equipamentos, sendo **mantida a previsão de conclusão das intervenções em julho**. O escopo contratado das três unidades atingiu 80,1%, com as etapas finais em andamento.

Na unidade de Jataí, foram concluídas as bases civis das máquinas de limpeza, restando a montagem dos equipamentos. Em Nova Ponte, a aquisição de novo graneleiro e elevadores está em andamento. Tivemos avanços na instalação do sistema de termometria e demais instalações dos sistemas de segurança, como SPDA e adequações elétricas. Já em Uberlândia, foram concluídas as estruturas das máquinas de pré-limpeza do Setor 2, restando as montagens dos equipamentos. Outras contratações seguem em andamento e em validação pela MBRF. Ao final do mês, ocorreu a mobilização da empreiteira para a implantação do novo tombador, exigindo planejamento especial para atendimento do prazo de junho.

Vale destacar que os avanços físicos esperados para junho e julho estão sendo replanejados, visando reduzir impactos no recebimento da safra pela MBRF (previsto para julho) garantir a operação de todos os equipamentos até o final de junho.

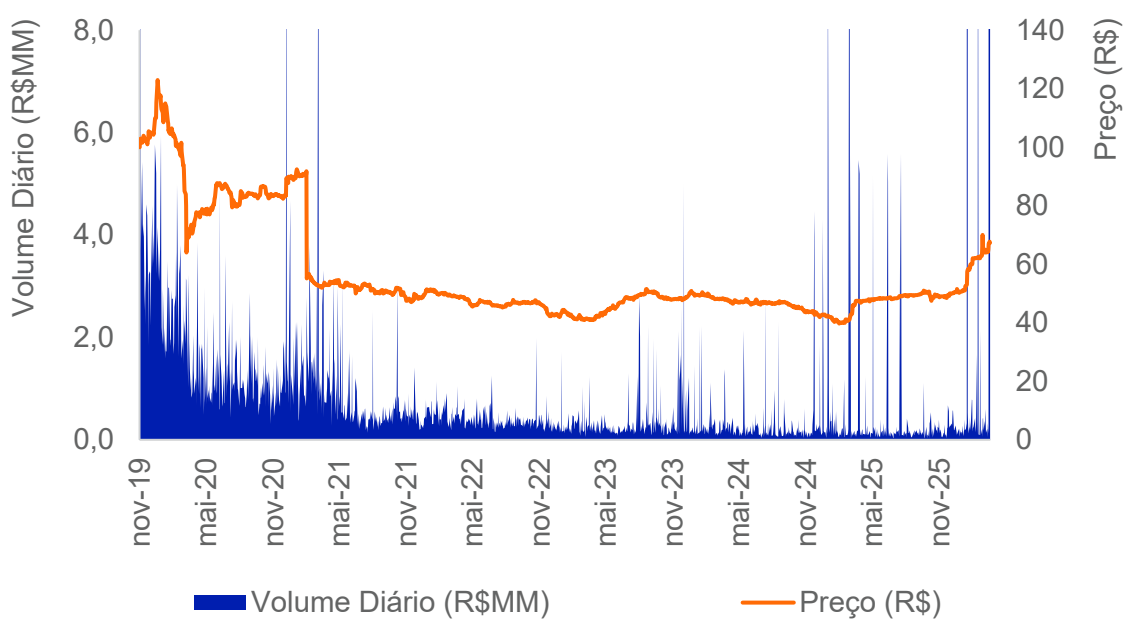
Medianeira

Com a finalização dos testes de comissionamento da nova máquina de limpeza de grãos e pagamento da parcela final referente à aquisição do equipamento, **a obra chegou a 100%**. Assim, este item deixará de ser reportado nos próximos relatórios.

Paranaguá

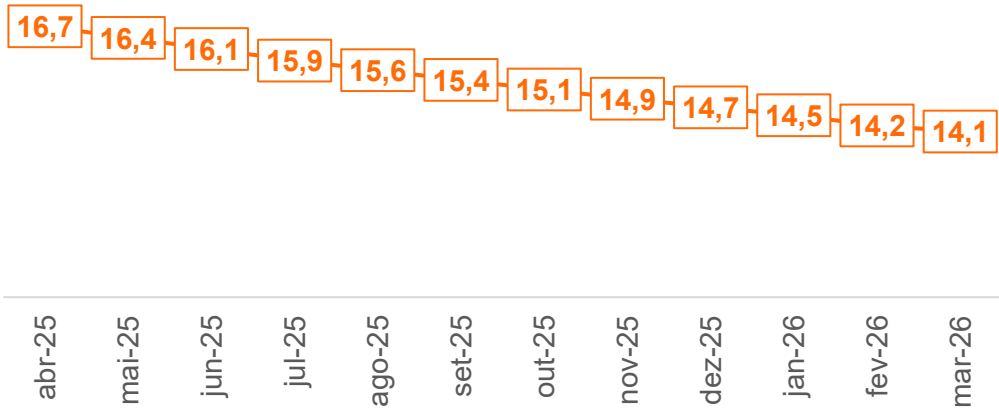
O avanço físico da obra de demolição da subestação de energia desativada permanece paralisado, uma vez que o processo de licenciamento continua em andamento junto à Prefeitura. Foram solicitadas documentações complementares para a aprovação, que estão em desenvolvimento para apresentação no Órgão.

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	7,2	6,6	1,9
Giro*	43,4%	121,2%	149,9%

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\$ 289 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.