

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Agosto 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](#)



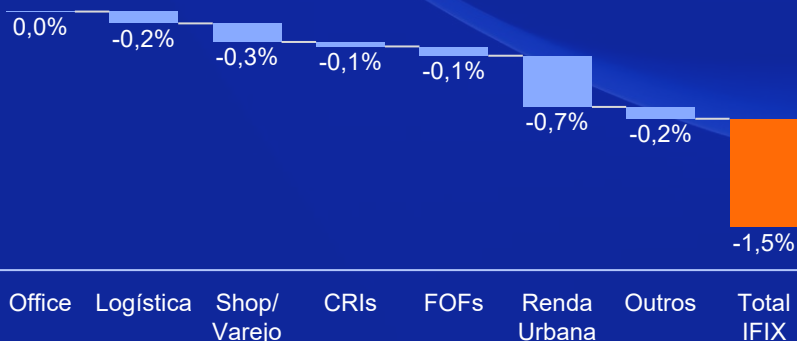
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o IFIX em **-1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O IFIX encerrou agosto negociando a **0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto (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\$ 0,68/cota**, pago no dia 08 de setembro 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. Ressaltamos que **este será o guidance de distribuição do Fundo (R\$0,68/cota) até o fim do ano**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência julho (caixa agosto). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 8,9 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\$ 362,0 milhões

R\$ 66,39

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 339,6 milhões

R\$ 62,29

P/VP*

ADTV*

0,94x

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield (mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

13,1% a.a.

12,3% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2026

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/08, 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](#).

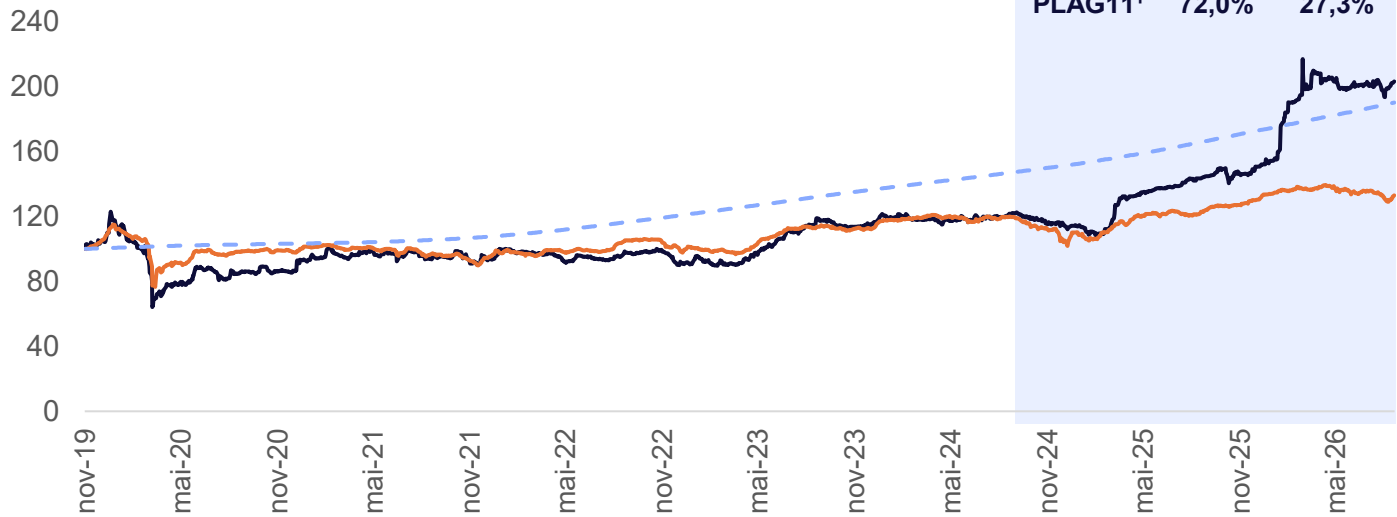
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	WALE*
389.000	8,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 513/t	R\$ 4,92/t

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG11¹	-0,5%	30,9%	103,1%	11,1%
■ IFIX	-1,5%	-0,3%	33,0%	4,3%
■ CDI Bruto	1,1%	9,4%	90,1%	10,0%

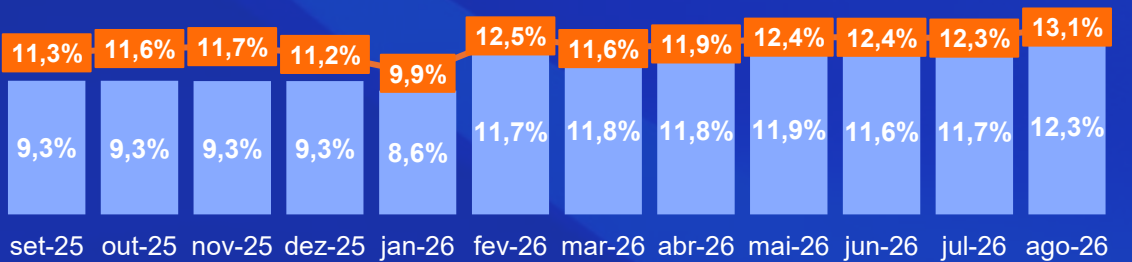
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,57
Guidance 2S26 | 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.

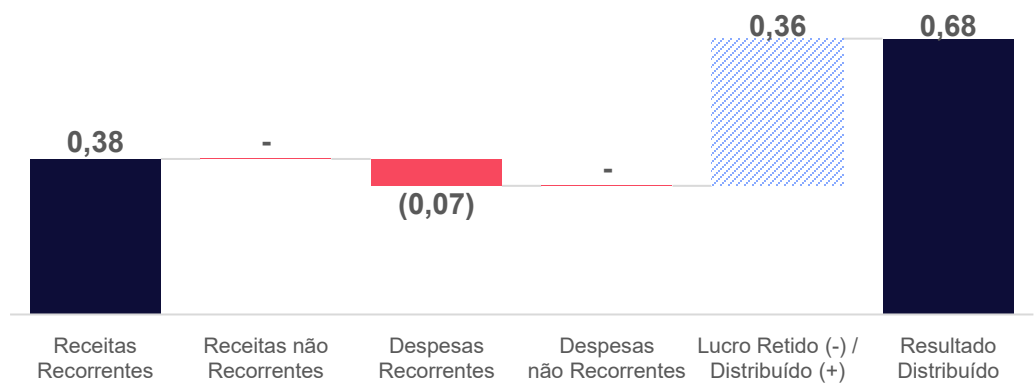
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

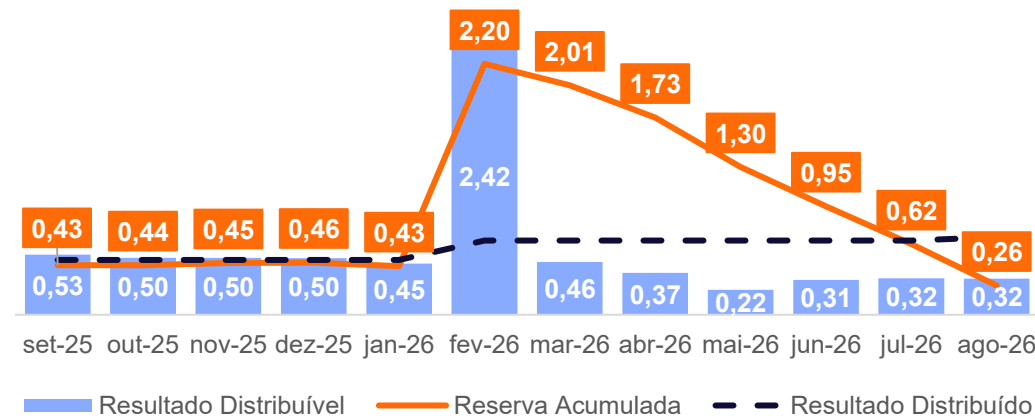
	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.915.447	0,35	16.673.239	27.884.251
Receitas Mobiliárias*	174.460	0,03	2.417.577	3.725.039
Receitas Extraordinárias¹	-	0,00	10.186.119	9.986.950
Receitas – Total	2.089.907	0,38	29.276.934	41.596.239
Despesas Imobiliárias*	-	0,00	(24.050)	(120.251)
Despesas Operacionais*	(361.560)	(0,07)	(2.763.739)	(4.098.585)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(361.560)	(0,07)	(2.787.790)	(4.218.836)
Resultado Distribuível*	1.728.348	0,32	26.489.145	37.377.403
Resultado Distribuído	3.707.791	0,68	27.590.328	37.948.604

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



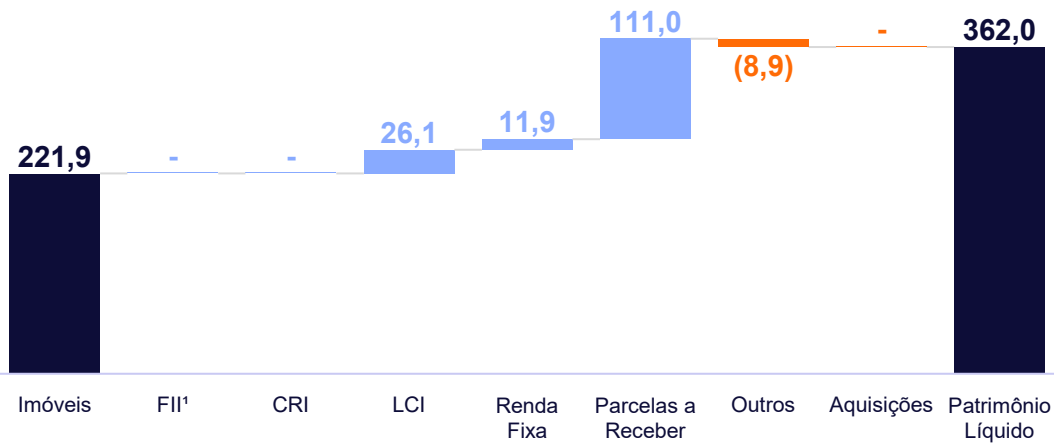
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 61% dos ativos em imóveis, 7% em LCI, 3% 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.



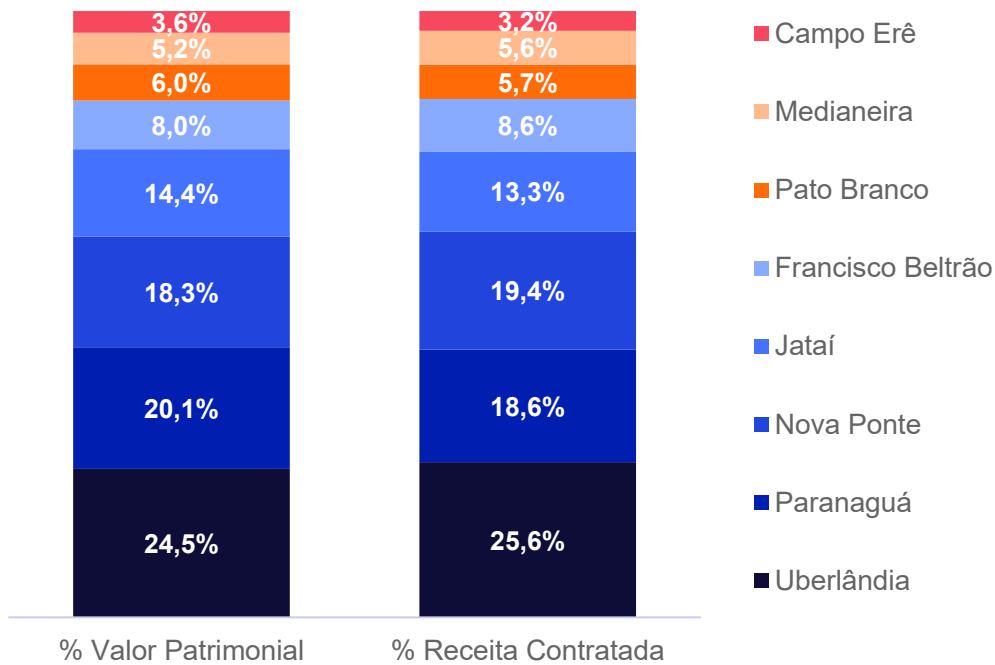
Parcelas a Receber

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	

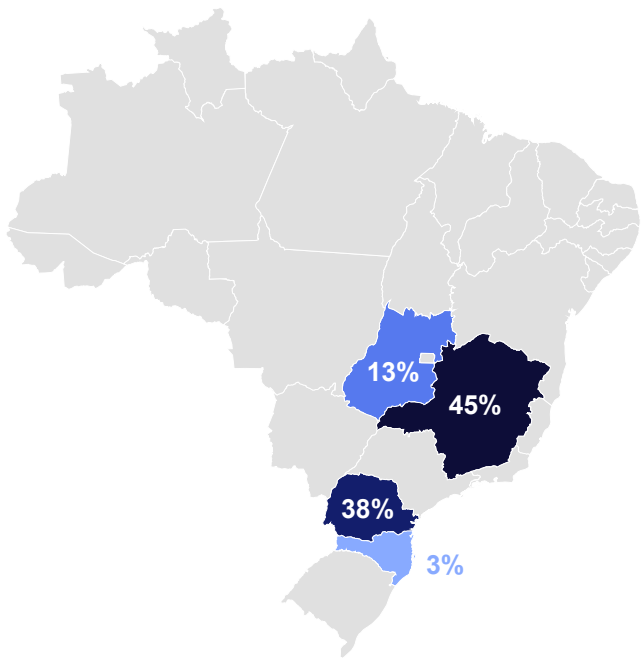
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (4ª e 5ª parcelas)	55,5	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			55,5	

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

Ativos Imobiliários

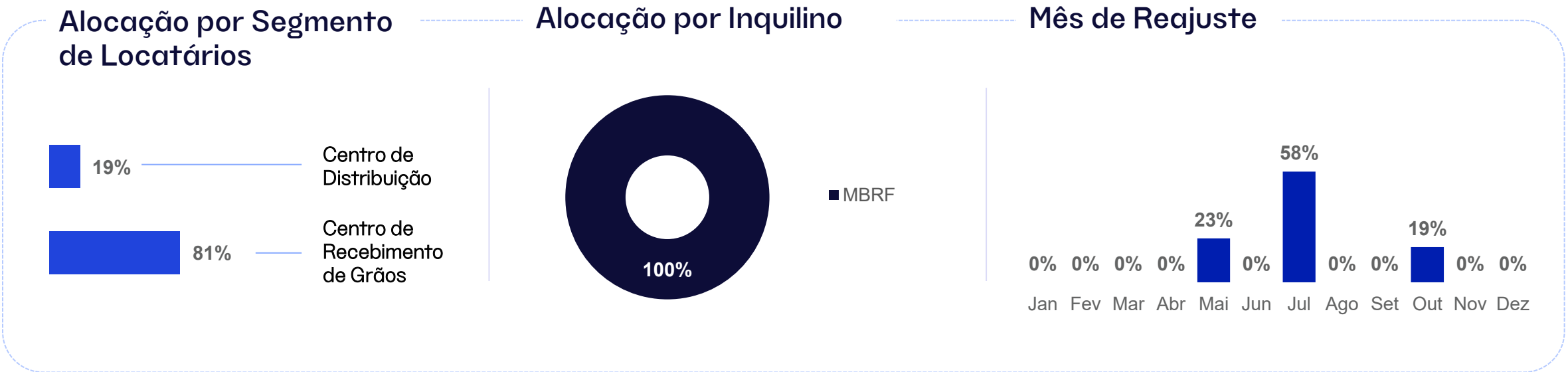


Distribuição Geográfica



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. 11

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%	8,4	24,5%
2	Paranaguá	100%	8.398	-	0,0%	4,2	20,1%
3	Nova Ponte	100%	1.985	110.000	0,0%	8,4	18,3%
4	Jataí	100%	1.842	60.000	0,0%	8,4	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%	8,9	100%

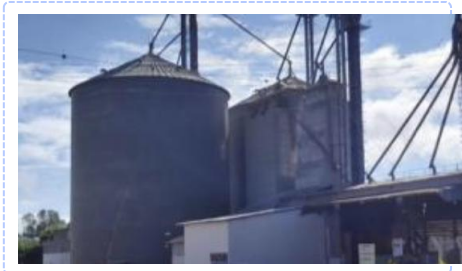
UBERLÂNDIA



PARANAGUÁ



NOVA PONTE



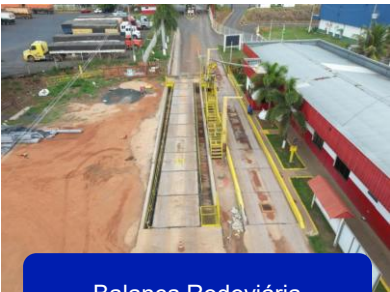
JATAÍ



*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



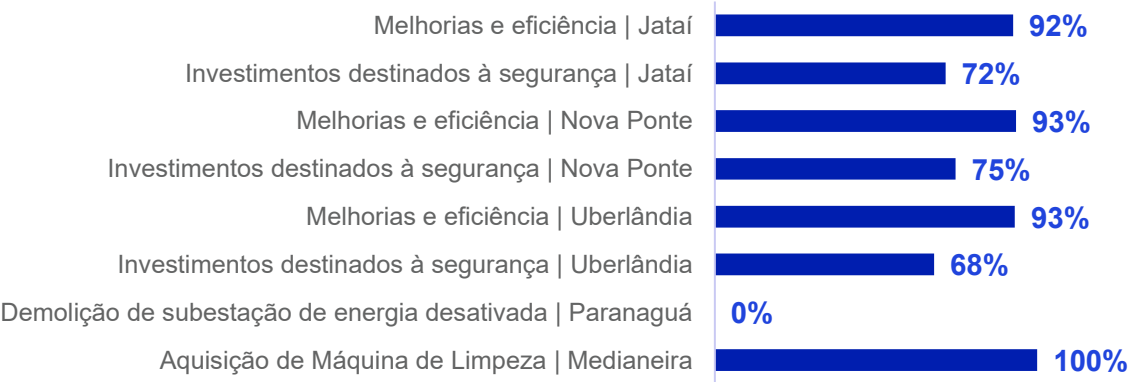
Máquina de Limpeza

Uberlândia



Máquina de Pós-Limpeza

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Com a conclusão da Fase 1 das obras de melhorias nos ativos de Jataí, Nova Ponte e Uberlândia no mês de julho, o principal foco durante agosto foi a contratação e o planejamento das frentes pendentes da Fase 2, período de baixo avanço físico em razão da movimentação da safra nas unidades. O programa encerrou o mês com avanço físico consolidado de 84,5% do escopo contratado.

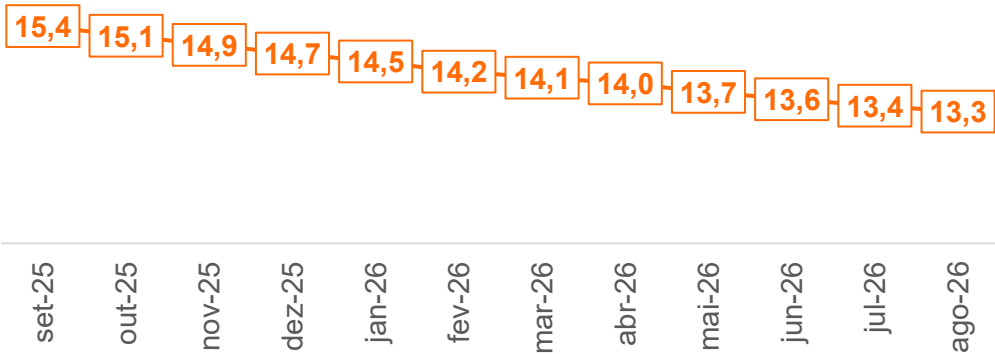
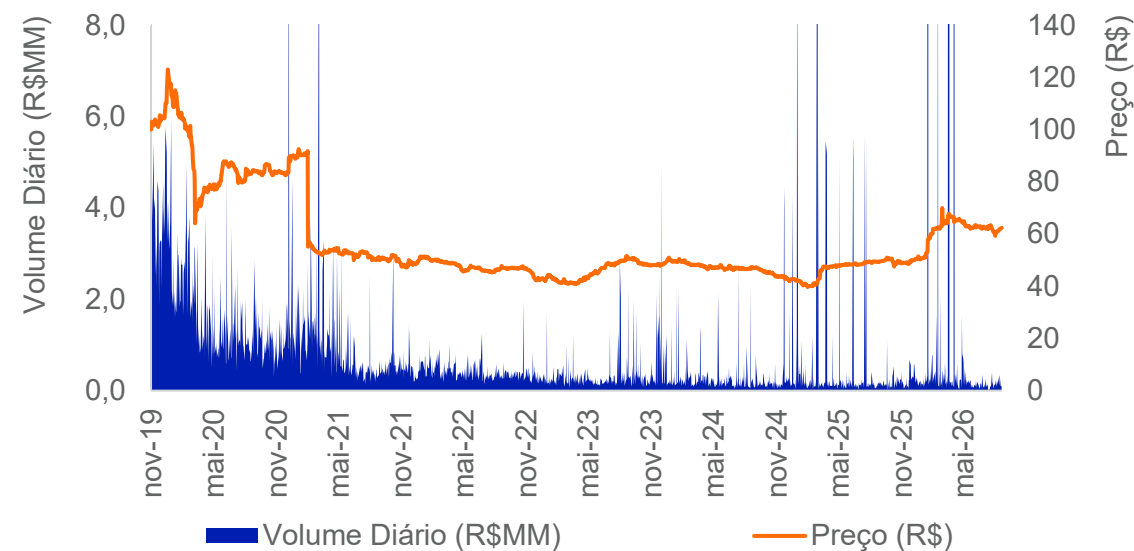
Para o período de setembro a novembro, estão previstas a finalização da instalação das correias transportadoras, a adequação às NRs de segurança nas três unidades, adequação de elevadores em Nova Ponte, finalização das máquinas de pós-limpeza e da cobertura metálica do tombador em Uberlândia e ampliação da oficina em Jataí. Atualmente, o avanço físico da Fase 2 está em 64,5% em Jataí, 69,2% em Nova Ponte e 76,6% em Uberlândia, com conclusão total prevista até dezembro de 2026.

Paranaguá

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	3,0	2,0
Giro*	1,1%	146,7%	153,1%

*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 **38 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



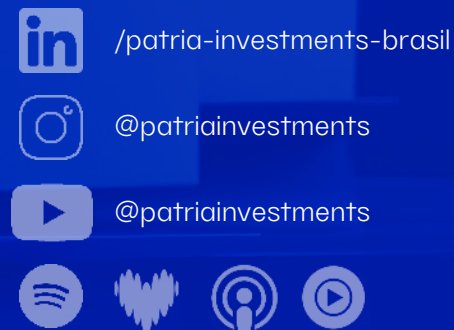
+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



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.