

Classe Única de Cotas do Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 32.754.734/0001-52)
(Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)
(Gestor: Pátria - VBI Asset Management Ltda.)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, Administração e Gestora da

Classe Única de Cotas do Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía 61,91% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Valores a receber - venda imóveis

Veja a Nota 7.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2026, a Classe possuía o montante de R\$ 110.989 mil registrados em valores a receber decorrentes da venda de imóveis, relacionados à alienação de ativos imobiliários realizada pela Classe, conforme Escrituras Públicas de Venda e Compra firmadas com terceiros. A operação resultou no reconhecimento de uma receita de R\$ 6.189 mil no resultado do exercício da Classe. Por se tratar de uma transação significativa ocorrida durante o exercício, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Obtenção e análise das Escrituras Públicas de Venda e Compra dos imóveis alienados, bem como a avaliação dos registros contábeis decorrentes da transação; • Verificação das liquidações financeiras decorrente da celebração das Escrituras Públicas de Venda e Compra; • Análise do saldo a receber, considerando os pagamentos realizados, os termos pactuados e os critérios de atualização monetária; e

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe. |
|--|--|

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para o reconhecimento e a mensuração dos valores a receber decorrente da alienação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as

divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de setembro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	19.180	5,35%	12.698	4,00%
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	5.2 (a)	-	0,00%	6.405	2,02%
Letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (b)	25.561	7,13%	-	0,00%
Contas a receber					0,00%
Aluguéis a receber	6.1	1.871	0,52%	2.746	0,86%
Valores a receber - venda de imóveis	7.2	110.989	30,96%	-	0,00%
Outros créditos		31	0,01%	170	0,05%
		157.632	43,97%	22.019	6,94%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	5.1	-	0,00%	2.134	0,67%
		-	0,00%	2.134	0,67%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		212.155	59,18%	286.821	90,35%
Obras em andamento		10.064	2,81%	25.221	7,94%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(274)	-0,08%	15.794	4,98%
	7	221.945	61,91%	327.836	103,27%
Total do ativo		379.577	105,89%	351.989	110,87%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	10.460	2,92%	7.002	2,21%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	2	0,00%
Provisões e contas a pagar	19.3	10.647	2,97%	25.386	8,00%
		21.109	5,89%	32.390	10,20%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia		-	0,00%	2.134	0,67%
		-	0,00%	2.134	0,67%
Total do passivo		21.109	5,89%	34.524	10,87%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	529.030	147,58%	515.030	162,23%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(20.613)	-5,75%	(20.573)	-6,48%
Amortização de cotas	11.3	(191.520)	-53,43%	(191.520)	-60,33%
Lucros acumulados		41.571	11,60%	14.528	4,58%
Total do patrimônio líquido		358.468	100,00%	317.465	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		379.577	105,89%	351.989	110,87%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Resultado líquido de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	8	28.762	31.672
Receitas de atualização de valores a receber por venda de imóveis	7.2	6.189	-
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	136.000	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(90.086)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(19.333)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	3.265	7.108
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(64)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		64.733	38.788
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		447	794
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(1.029)	(32)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	1.084	(352)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (b)	561	-
		1.063	410
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.063	410
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.095	445
Receitas com operações compromissadas		-	21
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(806)	(65)
		3.289	401
Despesas/receitas operacionais			
Despesa de consultoria	13	(144)	(190)
Despesa da avaliação	13	(186)	(177)
Despesa de seguros	13	(144)	(268)
Taxa de administração	9 e 13	(3.443)	(3.099)
Outras receitas/(despesas) operacionais	13	133	(289)
		(3.781)	(4.023)
Lucro líquido do exercício		65.304	35.576
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	5.452.634	5.221.839
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,98	6,81
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		65,74	60,80

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		504.000	(191.520)	(20.548)	8.102	300.034
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	11.030	-	-	-	11.030
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	-	(25)	-	(25)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	35.576	35.576
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(29.150)	(29.150)
Em 30 de junho de 2025		515.030	(191.520)	(20.573)	14.528	317.465
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	14.000	-	-	-	14.000
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(40)	-	(40)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	65.304	65.304
Rendimentos declarados	10	-	-	-	(38.261)	(38.261)
Em 30 de junho de 2026		529.030	(191.520)	(20.613)	41.571	358.468

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4.095	445
Rendimento de operações compromissadas		-	21
Recebimento de receitas de aluguéis	8	29.637	31.773
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	18
Recebimento de receitas de multas rescisórias		6.200	-
Pagamento de taxa de administração		(3.410)	(3.082)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(64)	-
Pagamento de despesas seguros		-	(289)
Outros pagamentos operacionais		(160)	(946)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(805)	(68)
Caixa líquido das atividades operacionais		35.493	27.872
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	7.2	(6.452)	(556)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		447	794
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(5)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	6.465	188
Aplicações em letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (b)	(25.000)	-
Venda de imóveis para renda	7.2	31.200	-
Pagamento de obras em andamento	19.3	(14.823)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(8.168)	426
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	14.000	11.030
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	11.4	(40)	(25)
Rendimentos distribuídos	10	(34.803)	(27.169)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(20.843)	(16.164)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		6.482	12.134
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	12.698	564
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	19.180	12.698

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 29 de janeiro de 2019, com prazo indeterminado de duração, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2019 e iniciou suas atividades na data de 5 de novembro de 2019.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei nº 8.245/91") e por meio de contratos de *built to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos da Classe, incluindo os Critérios de Elegibilidade descrito no Regulamento ("Ativos-Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025:

PLAG11 (Valores expressos em Reais) (*)	Preço de fechamento Atual	Preço de fechamento Anterior
Julho	49,20	46,95
Agosto	49,49	47,36
Setembro	50,99	46,08
Outubro	49,67	45,20
Novembro	49,10	44,00
Dezembro	51,50	42,77
Janeiro	58,38	41,10
Fevereiro	62,50	41,10
Março	67,27	47,50
Abril	65,44	47,80
Maió	62,94	48,39
Junho	62,98	48,70

(*) Em 27 de Janeiro de 2025, a Administradora informou aos cotistas da Classe e ao mercado em geral que: Em complemento a ata de assembleia divulgada no dia 27 de maio de 2024, a Administradora solicitou à B3 a alteração do código de negociação ("Ticker") da Classe de QAGR11 para PLAG11. Dessa forma, as cotas passaram a ser negociadas sob o novo *Ticker* a partir de 04 de fevereiro de 2025. Ademais, a partir da abertura do mercado dia 04 de fevereiro de 2025, a Classe teve como novo nome de pregão "FII PLAG".

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 25 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A., as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pela Administradora da Classe onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de Investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4.3 Letras de crédito imobiliário

As Letras de Crédito Imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo das letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

a Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro / (prejuízo) do exercício/período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidora de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas do Itaú VIP DI (i)	-	2.134
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	19.180	12.698
	19.180	14.832

(a) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. a Classe tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira da Classe será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

(b) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). a Classe tem como objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. A carteira do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(i) Esses valores foram dados pelos locatários como garantia das locações, conforme descrito em seus respectivos contratos de locação. Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	-	6.405
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	25.561	-
	25.561	6.405

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	30/06/2025					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FI	Não	TVM	70.390	0,09%	90,99	6.405
						6.405

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(188)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(794)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	794
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(32)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(352)
Saldo em 30 de junho de 2025	6.405

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(6.465)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(1.029)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	1.084
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(b) Letras de créditos imobiliário

Letras de crédito imobiliário classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central nº 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em letras de crédito imobiliários estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	30/06/2026					
		Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor justo
Banco ABC do Brasil S.A.	26D06015602	23/04/2026	23/04/2027	90,5% CDIE	25.000	25.561	25.561
					25.000	25.561	25.561

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	25.000
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	561
Saldo em 30 de junho de 2026	25.561

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vincendo relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer (*)	1.871	2.746
	1.871	2.746

(*) Referem-se aos aluguéis de competência junho de 2026 e 2025, que possuem vencimento em julho de 2026 e 2025, respectivamente.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
(1) Unidade Assai - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 090 - KM 186, Cidade de Assai, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 6.836, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assai - PR. O imóvel possui um terreno de 6,39 hectares, com área construída de 8.927,91 m².	-	20.527
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 537 - KM 0,3, Cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 5.273 e 5.275, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bela Vista do Paraíso - PR. O imóvel possui um terreno de 6,29 hectares, com área construída de 12.873,36 m².	-	29.905
(3) Unidade Cambé - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Avenida José Bonifácio - 769, Cidade de Cambé, Estado do Paraná, objeto das matrículas nsº 24.929, 24.931, 24.932, 24.933, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé - PR. O imóvel possui um terreno de 22,15 hectares, com área construída de 14.071,98 m².	-	43.723
(4) Unidade Sabáudia - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 218 - KM 12 s/nº, Cidade de Sabáudia, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 9.340 e 15.780, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas - PR. O imóvel possui um terreno de 2,10 hectares, com área construída de 3.051,51 m².	-	15.264
(5) Unidade BRF Campo Erê - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Linha Agroisa, nas Margens de Rodovia SC 305, Cidade de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 6.906, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê - SC. O imóvel possui um terreno de 34.429,87 m², com área construída de 3.666,83 m².	7.961	6.914
(6) Unidade BRF - Medianeira - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rua Goiás - 540 - Nazaré, Cidade de Medianeira, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 9.304, 2.705 e 14.164, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. O imóvel possui um terreno de 50.300,00 m², com área construída de 5.933,78 m².	11.575	11.305
(7) Unidade BRF - Francisco Beltrão - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Av. Atílio Fontana s/nº - Cango , Cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 6.027, 6.216, 6.217, 6.218, 6.219, 6.447, 9.873 e 9.943, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão - PR. O imóvel possui um terreno de 27.400,00 m², com área construída de 9.112,00 m².	17.800	17.073
(8) Unidade BRF - Pato Branco - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR-493 - 5500, Núcleo Bom Retiro - Cidade de Pato Branco, Estado de Paraná, objeto da matrícula nº 20.104, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco - PR. O imóvel possui um terreno de 188.849,20 m², com área construída de 3.460,00 m².	13.285	12.395
(9) Unidade BRF - Jataí - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia BR-364, Km 203, Zona Rural da Cidade de Jataí, Estado de Goiás, objeto da matrícula nº 47.264, do Registro Geral de Imóveis de Jataí - GO. O imóvel possui um terreno de 3,15 hectares, com área construída de 5.721,60 m².	31.928	31.137
(10) Unidade BRF - Ponte Nova - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia MG 190, Km 72C, Zona Rural na Cidade de Nova Ponte, Estado do Minas Gerais, objeto da matrícula nº 15.566 do Registro de Imóveis da comarca de Nova Ponte - MG. O imóvel possui um terreno de 9,56 hectares, com ABL de 22.660,00 m².	40.547	39.350
(11) Unidade BRF - Uberlândia - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado no Anel Viário Ayrton Senna, 2.000, Distrito Industrial na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 111.862, do Registro Geral de Imóveis de Uberlândia - MG. O imóvel possui um terreno de 68.4000,00 m², com ABL de 16.541,14 m².	54.349	55.893
(12) Unidade BRF - Paranaguá - Adquirido em 5 de outubro de 2020, o imóvel é localizado na Avenida Senador Atílio Fontana, 1.501, Distrito Industrial na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 53.877 do Registro de Imóveis Paulo Eduardo Malheiros Manfredin - PR. O imóvel possui um terreno de 12,17 hectares, com área construída de 8.397,90 m².	44.500	44.350
	221.945	327.836

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)
Custo de propriedades para investimentos vendidas (i)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas
Receitas de vendas de propriedade para investimento
Recebimento por venda de imóvel
A receber por venda de imóvel
Receitas de atualização de valores a receber por venda de imóveis
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Saldo em 30 de junho de 2026

(i) Em 26 de janeiro de 2026, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, a Classe lavrou Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual concluiu a venda de 4 ativos, localizados nas cidades de Sabáudia, Assai, Bela Vista do Paraíso e Cambé, todas do Estado do Paraná (em conjunto "Imóveis"). Os Imóveis foram adquiridos em 2020, e, até a presente data, o investimento total da Classe nos Imóveis, considerando seu preço de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 90.086. Em contrapartida à venda dos Imóveis, a Classe receberá o valor de R\$ 136.000, sendo R\$ 31.200 pagos nesta data e o saldo no valor de R\$ 104.800 pago em 4 parcelas iguais semestrais no valor de R\$ 26.200 cada uma, que serão corrigidas pela variação do CDI, sendo que a primeira parcela semestral será paga em 01 de setembro de 2026. O valor desta correção no exercício findo em 30 de junho de 2026 totalizou R\$ 6.189 e está registrado na rubrica "Receitas de atualização de valores a receber por venda de imóveis" da demonstração de resultado.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2026				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(5) Unidade BRF Campo Erê	(a)	0,00%	10 anos	12,25% a.a.	11,75% a.a
(6) Unidade BRF Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,50% a.a
(7) Unidade BRF Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	12,25% a.a.	11,75% a.a
(8) Unidade BRF Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	12,25% a.a.	11,75% a.a
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,50% a.a
(10) Unidade BRF Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,50% a.a
(11) Unidade BRF Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(12) Unidade BRF Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Unidade Assai	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a.	11,00% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a.	11,00% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,75% a.a
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a.	11,00% a.a
(5) Unidade Campo Erê	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,75% a.a
(6) Unidade Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,75% a.a
(7) Unidade Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,75% a.a
(8) Unidade Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,75% a.a
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a.	11,00% a.a
(10) Unidade Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,25% a.a
(11) Unidade Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,25% a.a
(12) Unidade Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a.	9,50% a.a

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Em 30 de junho de 2026 e 2025 os valores justos correspondente ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de junho de 2026 e março de 2025, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de aluguéis

Receita de aluguéis

30/06/2026	30/06/2025
28.762	31.672
28.762	31.672

As unidades de locações dos imóveis são silos, balanças rodoviárias, tombadores, armazéns e secadores de grão; pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 29.637 (2025: R\$ 31.773).

9. Taxa de administração

Taxa de administração

30/06/2026	30/06/2025
3.443	3.099
3.443	3.099

A Taxa Global é equivalente até 1,00% à razão de 1/12 avos, calculada mensalmente (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (ii) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês imediatamente anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, conforme tabela abaixo ("Taxa Global"):

Valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou Valor de Mercado da Classe	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	1,00%
De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,95%
Acima de R\$ 1.000.000	0,90%

O valor mínimo mensal da Taxa Global será atualizado anualmente, conforme a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe. A Taxa Global será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

À Taxa Global da Classe poderá ser composta pelas taxas dos prestadores de serviços dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista ("Taxas dos Fundos Investidos"), atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global").

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento geridos por partes não relacionadas ao Gestor.

Sendo certo que as Taxas dos Fundos Investidos serão descontadas, conforme o caso, da parcela da Taxa Global destinada à Administradora.

A Classe não cobra taxas de performance, ingresso e saída.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 6º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos ("Data de Distribuição"), a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos descritos acima, serão pagos em até 6 Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ser utilizado a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos A-lvo e, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição, e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2026	30/06/2025
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	65.304	35.576
Inadimplência com rendas	-	324
Receitas com letras de créditos imobiliários	(561)	-
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(35.382)	-
Receitas de atualização de valores a receber por venda de imóveis	(6.189)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	19.333	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(1.084)	352
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(3.265)	(7.108)
Outras obrigações	105	6
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	38.261	29.150
Rendimentos declarados	38.261	29.150
Rendimentos (a distribuir)	(10.460)	(7.002)
Rendimentos de exercício anteriores pagos no exercício	7.002	5.021
Rendimentos líquidos pagos no exercício	34.803	27.169
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	6,91	5,39
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2026		30/06/2025	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
5.452.634	529.030	5.221.839	515.030
5.452.634	529.030	5.221.839	515.030
	97,02		98,63

11.2 Emissão de novas cotas

Na primeira emissão de cotas da Classe, foram emitidas 5.040.000 (cinco milhões e quarenta mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de R\$ 504.000, na data de emissão, em 07 de novembro de 2019, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe.

Caso entenda pertinente, o Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de até R\$10.000.000 ("Capital Autorizado"). Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 504.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 5.040.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 5 de novembro de 2019 e encerrada em 7 de novembro de 2019.

Foi aprovada, em 19 de fevereiro de 2025 a segunda emissão de cotas da Classe. No exercício findo em 30 de junho de 2025 foi integralizado o total de R\$ 11.030 com valor unitário de R\$ 60,66, totalizando 181.839 cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 foi integralizado o total de R\$ 14.000 com valor unitário de R\$ 60,66, totalizando 230.795 cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento, o Gestor poderá determinar que a Classe amortize parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia de cotistas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não amortizou cotas.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	20.613	20.573
	20.613	20.573

Durante os exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 40 (2025 - R\$25).

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos da Classe. Os recursos da reserva de contingência são aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 3% do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve constituição de reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	65.304	35.576
Patrimônio líquido inicial	317.465	300.034

Adições/(deduções)

Cotas de investimentos integralizadas	14.000	11.030
Gastos com colocação de cotas	(40)	(25)
Total das adições/(deduções)	13.960	11.005

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

	19.70%	11.44%
--	---------------	---------------

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados na Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	3.443	0.99%	3.099	1.01%
Despesa de seguros	144	0.04%	268	0.09%
Despesa de consultoria	144	0.04%	190	0.06%
Despesa da avaliação	186	0.05%	177	0.06%
Outras despesas operacionais	-	0.00%	289	0.09%
	3.917	1.12%	4.023	1.31%
	346.951		307.683	

Patrimônio líquido médio do exercício

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, a Classe figurava no polo passivo de ação cível relacionada ao cumprimento de obrigação de fazer, com risco de perda classificado como possível, no montante de R\$ 1.121.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas 5.1, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

a Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	19.180	-	19.180
Letras de crédito imobiliário - LCLs	-	25.561	-	25.561
Propriedades para investimento	-	-	221.945	221.945
Total do ativo	-	44.741	221.945	266.686
Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	12.698	-	12.698
Cotas de fundos de investimento imobiliário - Fills	6.405	-	-	6.405
Propriedades para investimento	-	-	327.836	327.836
Total do ativo	6.405	12.698	327.836	346.939

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.

19.2 A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Provisões e contas a pagar

	30/06/2026	30/06/2025
Obras em andamento (Unidade BRF Jataí, Unidade Ponte Nova e Unidade Uberlândia) (a)	10.033	24.856
Outras provisões e contas a pagar	583	530
	10.616	25.386

(a) Em razão do aditamento ao contrato de locação dos imóveis, resolvem as partes que a Locadora deverá realizar e implementar no Ativo as obras de reforma, revitalização, atualização e melhorias. O pagamento de obras em andamento no exercício findo em 30 de junho de 2026 foi de R\$ 14.823.

Patria Logística Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Agro - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 19.4** Em 18 de maio de 2026, através do Alto do Administrador, a Administradora considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, foi aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe. Ressalta-se que não houve qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 19 de maio de 2026.
- 19.5** Em 24 de julho de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através do Comunicado ao Mercado que, conforme possibilidade prevista no Regulamento, a Gestora realizará a alteração da data de pagamento da distribuição de rendimentos para o 5º (quinto) dia útil, considerando que o referido regulamento permite que essa distribuição ocorra até o 6º (sexto) dia útil, sendo que o anúncio das distribuições ocorrerá no último dia útil do mês anterior ao pagamento. A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos complementares que se façam necessários. Informações adicionais serão abordadas nos próximos relatórios gerenciais e estarão disponíveis nos sites da Administradora e da Gestora.
- 20. Eventos subsequentes**
- 20.1** Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *