

PATRIA

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Setembro 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](#)



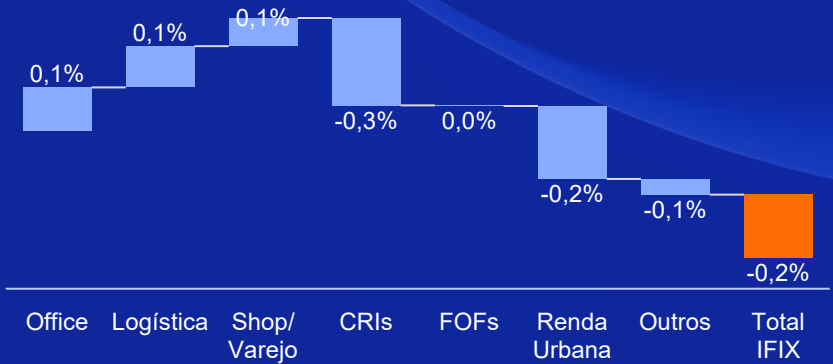
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,56/cota**, e **resultado de R\$ 0,49/cota**, impactado de maneira não recorrente pelo reconhecimento de receitas financeiras decorrentes da alocação em LCI (R\$ 0,19/cota);
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,68/cota**, pago no dia 07 de outubro 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 agosto (caixa setembro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 8,8 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*

R\$ 364,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 66,75

Valor de Mercado*

R\$ 347,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 63,74

P/VP*

0,95x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

12,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

12,2% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2026

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, 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](#).

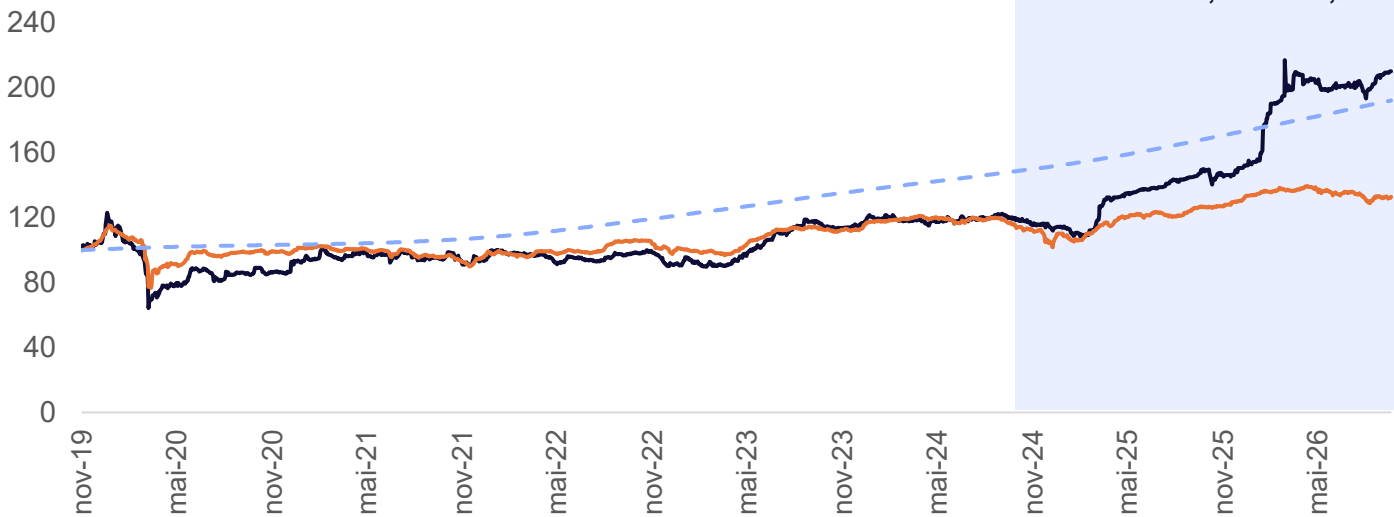
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	WALE*
389.000	8,8 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 528/t	R\$ 4,93/t

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PLAG111 ¹	3,5%	35,4%	110,1%	11,5%
■ IFIX	-0,2%	-0,5%	32,8%	4,3%
■ CDI Bruto	1,1%	10,6%	92,1%	10,1%

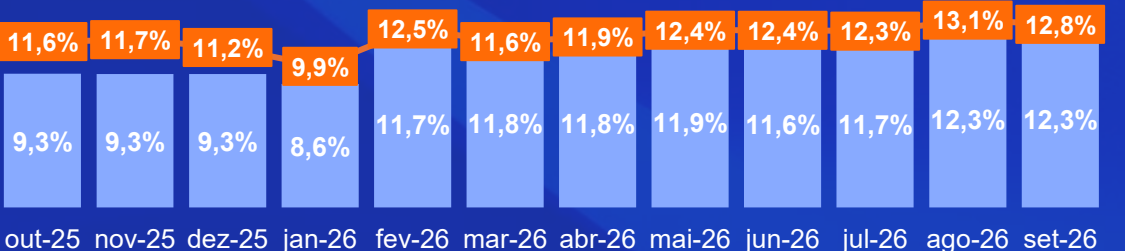
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,60
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.

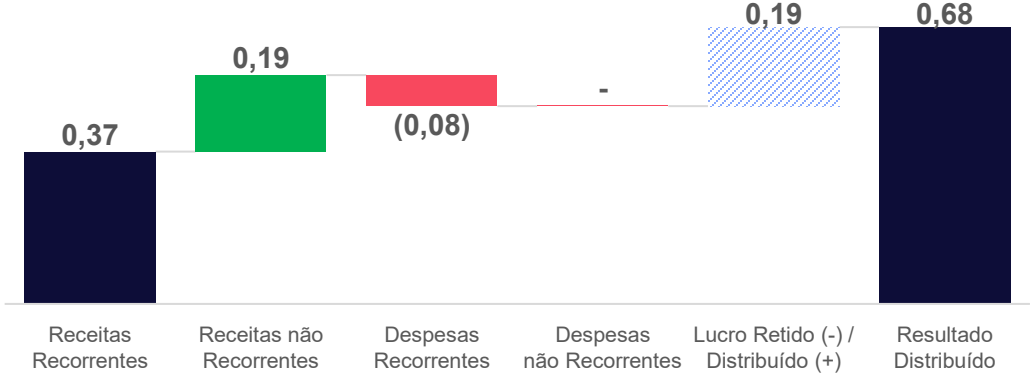
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

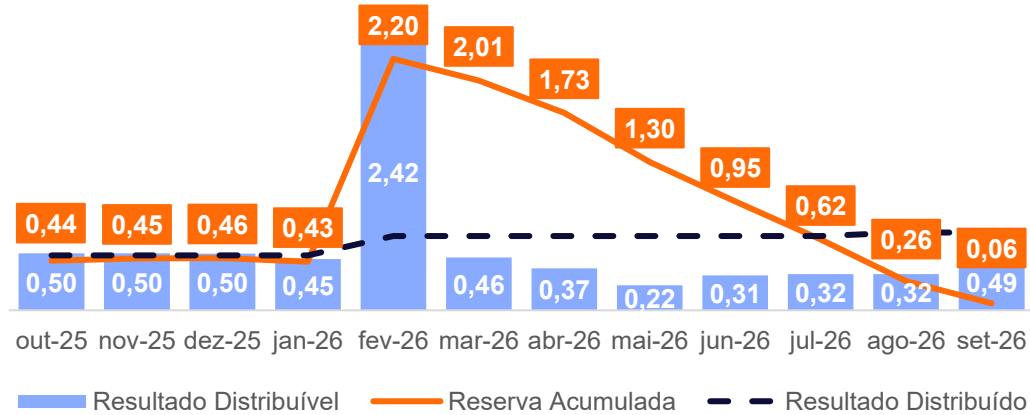
	SET-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.917.233	0,35	18.590.472	27.005.142
Receitas Mobiliárias*	122.570	0,02	2.540.147	3.601.363
Receitas Extraordinárias¹	1.024.844	0,19	11.210.963	11.011.794
Receitas – Total	3.064.647	0,56	32.341.581	41.618.299
Despesas Imobiliárias*	(932)	(0,00)	(24.982)	(97.133)
Despesas Operacionais*	(409.571)	(0,08)	(3.173.310)	(4.235.394)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(410.503)	(0,08)	(3.198.292)	(4.332.527)
Resultado Distribuível*	2.654.144	0,49	29.143.289	37.285.772
Resultado Distribuído	3.707.791	0,68	31.298.119	39.149.912

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



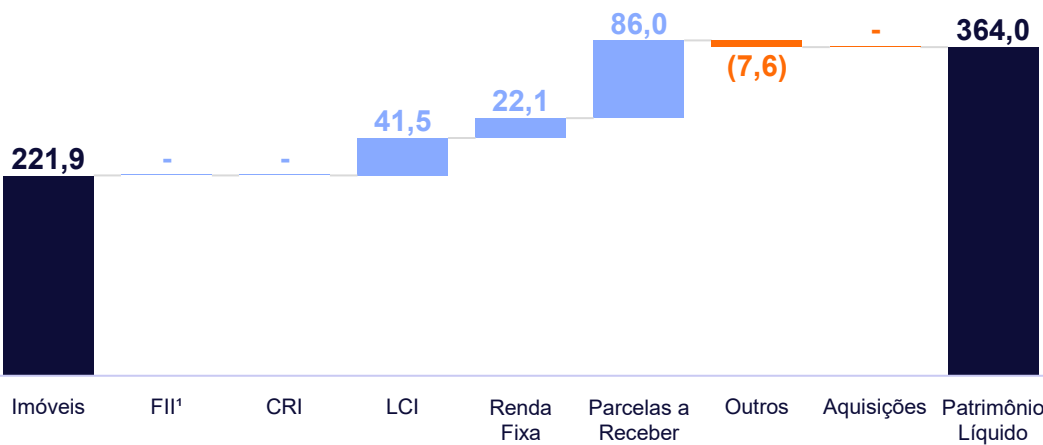
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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, 11% em LCI, 6% em caixa e 24% 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.



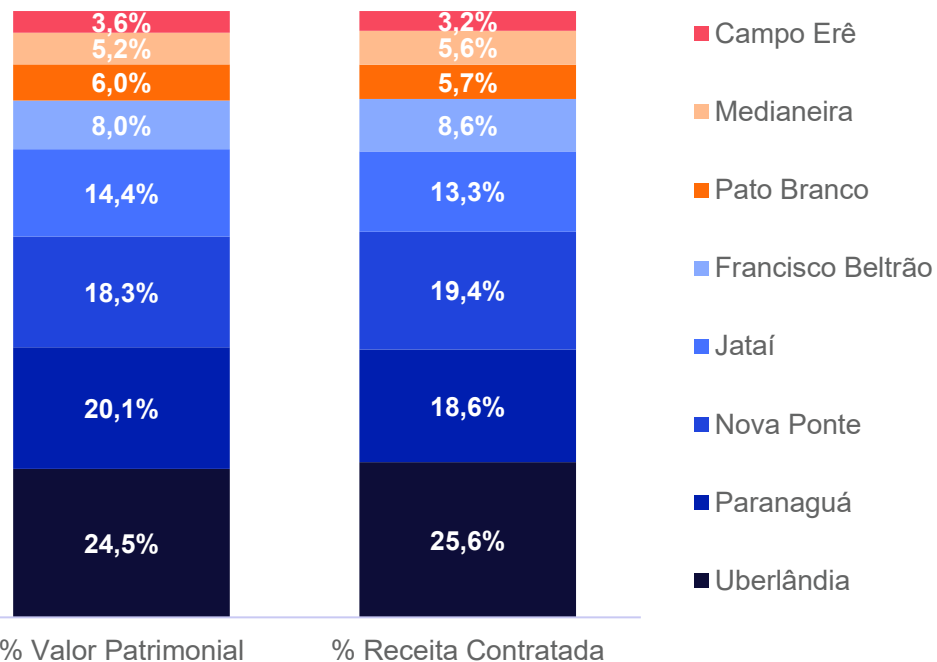
Parcelas a Receber

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)	28,7	Clique aqui
A receber em até 12 meses			28,7	

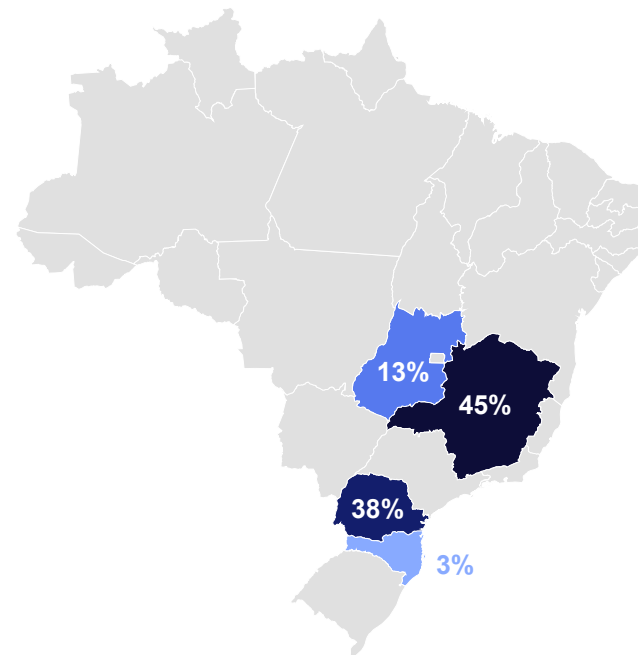
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (4ª e 5ª parcelas)	57,3	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			57,3	

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

Ativos Imobiliários

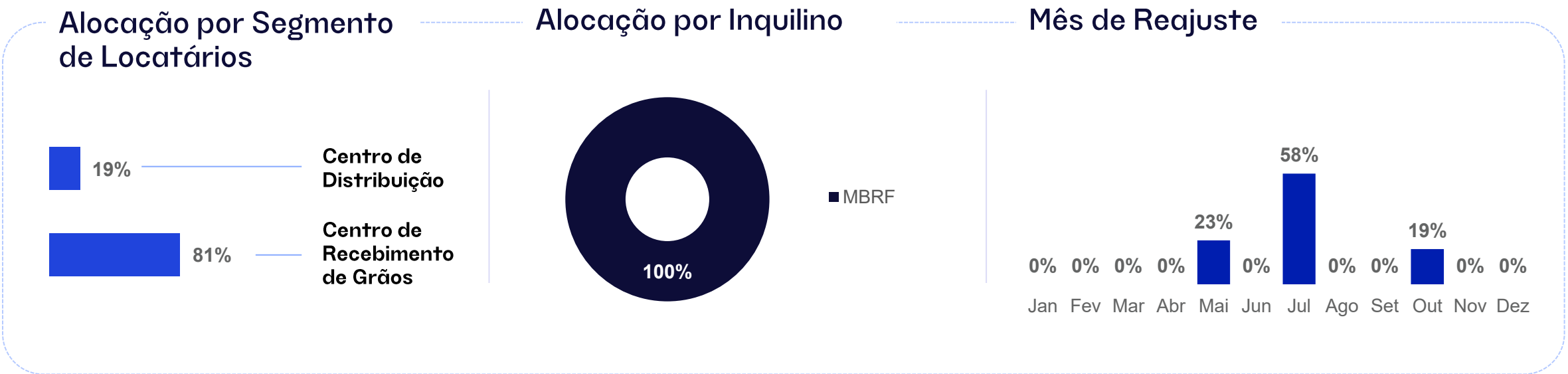


Distribuição Geográfica



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

Carteira de Ativos¹ (2/3)



*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 PLAA ➡

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

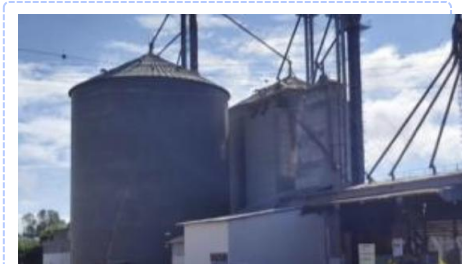
UBERLÂNDIA



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.

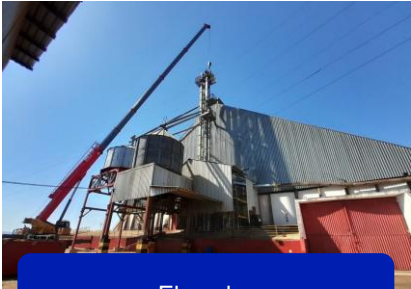
Obras em Andamento

Uberlândia



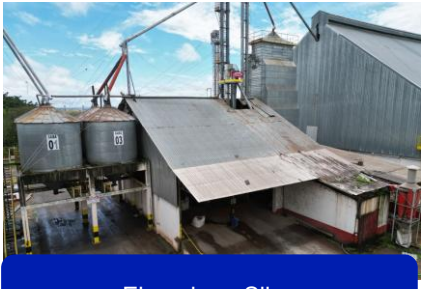
Balança Rodoviária

Jataí



Elevador

Nova Ponte



Elevador e Silos

Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

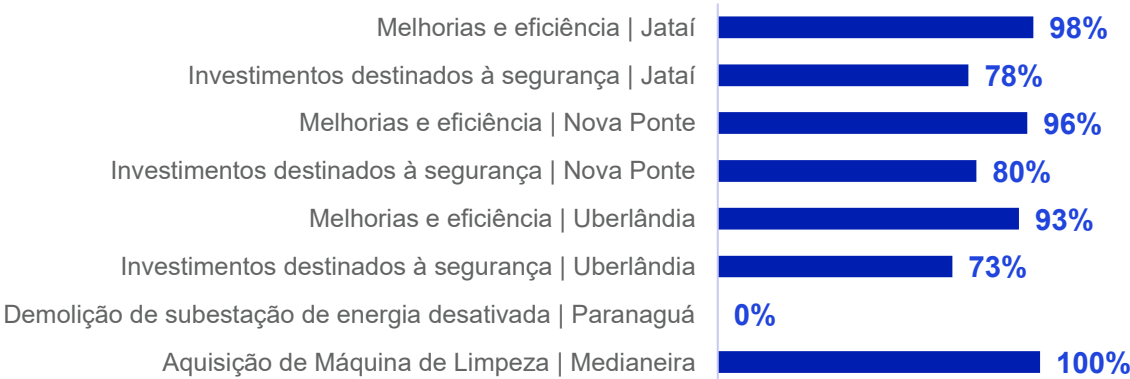
Durante o mês de setembro, o foco das obras de melhorias nos três terminais foi a execução das frentes da Fase 2, com retomada dos serviços após o período de safra. Entre as principais atividades, destacam-se a conclusão da obra civil e da instalação das máquinas de pós-limpeza em Uberlândia e a conclusão de um elevador de grãos em Nova Ponte. O programa encerrou o mês com avanço físico consolidado de 87,9% do escopo contratado.

Para o período de outubro a novembro, estão previstas a finalização da instalação das correias transportadoras, a conclusão do SPDA e a execução da adequação às NRs de segurança (estrutura metálica) nas três unidades. Além disso, seguem em andamento a instalação da infraestrutura elétrica das correias transportadoras e dos elevadores, a ampliação da oficina e a cobertura da caixa quirela em Jataí, a conclusão dos elevadores 13 e 14 em Nova Ponte e o término da cobertura metálica do tombador em Uberlândia. A conclusão final das obras segue prevista para dezembro de 2026.

Paranaguá

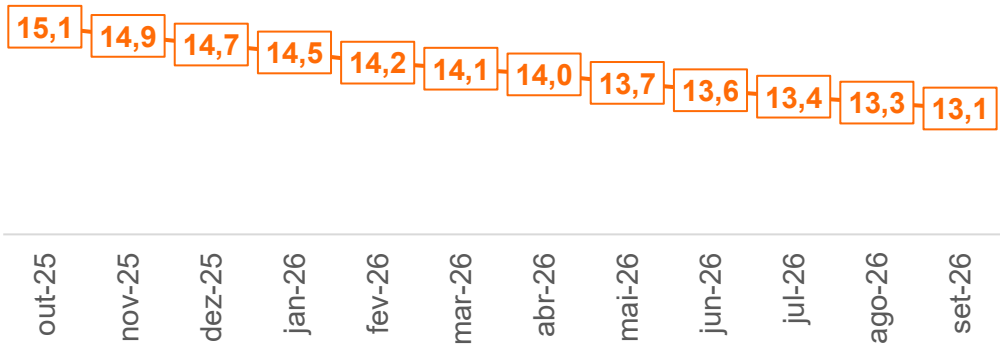
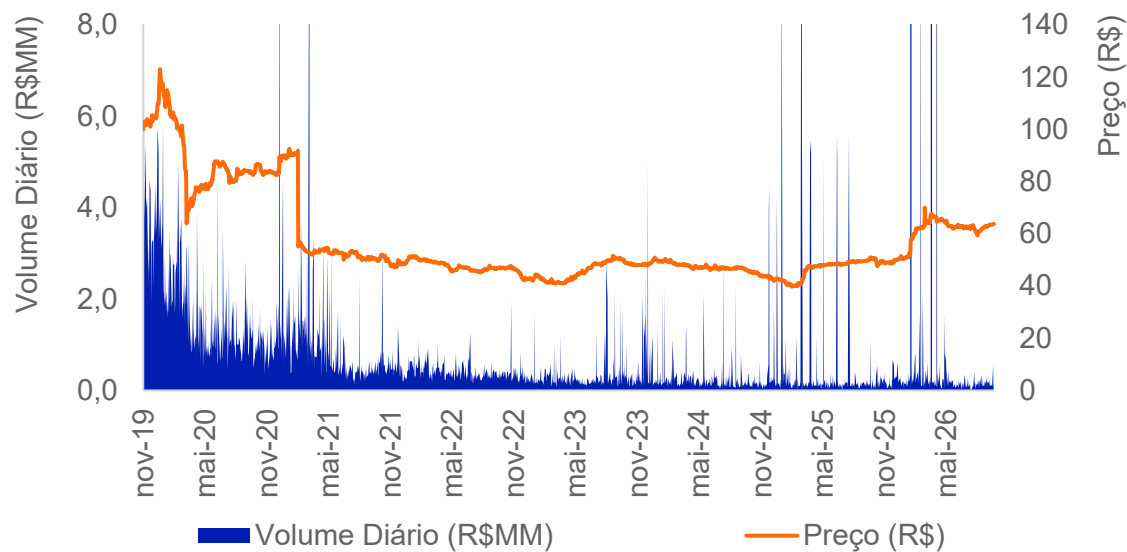
Em setembro, foram aprovados pela Prefeitura os projetos e memoriais da obra de demolição da subestação de energia desativada. O processo de emissão do alvará de demolição está em andamento, e a construtora fará a mobilização para início da obra após a obtenção do alvará, com previsão de conclusão dos serviços em 90 dias.

Evolução de Obra



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	2,6	2,0
Giro*	1,0%	147,7%	152,6%

*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



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.