Real Estate

PATRIA

Relatório Gerencial

PLAG11

Patria Logística Agro FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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; Indústrias[1]; Operadores logísticos[2].

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

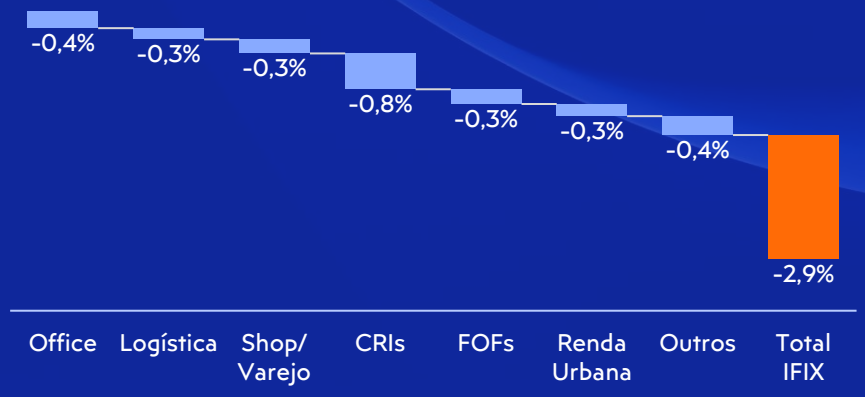
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO E RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro (caixa), o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 2,42/cota,** e **resultado distribuível de R$ 2,32/cota**, impactado de maneira não recorrente pela segunda parcela da venda dos Ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (R$ 2,02/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R$ 0,68/cota**, pago no dia 09 de novembro 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 setembro (caixa outubro). Assim, ao final do mês, os ativos **continuavam 100% locados** e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) era de 8,7 anos.

VENDA DE ATIVOS DO PORTFÓLIO:

- **Os 4 imóveis da transação mencionada haviam sido adquiridos por R$ 90 milhões em 2020** e foram vendidos por **R$ 136 milhões em janeiro de 2026.** A operação gerou ganho de aproximadamente 51% sobre o valor investido (R$ 8,42/cota), a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas. Além do resultado financeiro, a transação eliminou a exposição ao risco de crédito da Belagrícola, deixando o portfólio integralmente locado para a MBRF.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 363,7 milhões	R$ 66,70
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 324,8 milhões	R$ 59,56
P/VP*	**ADTV***
0,89x	R$ 0,2 milhão
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
13,7% a.a.	12,2% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2026

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

OBRAS DE MELHORIAS:

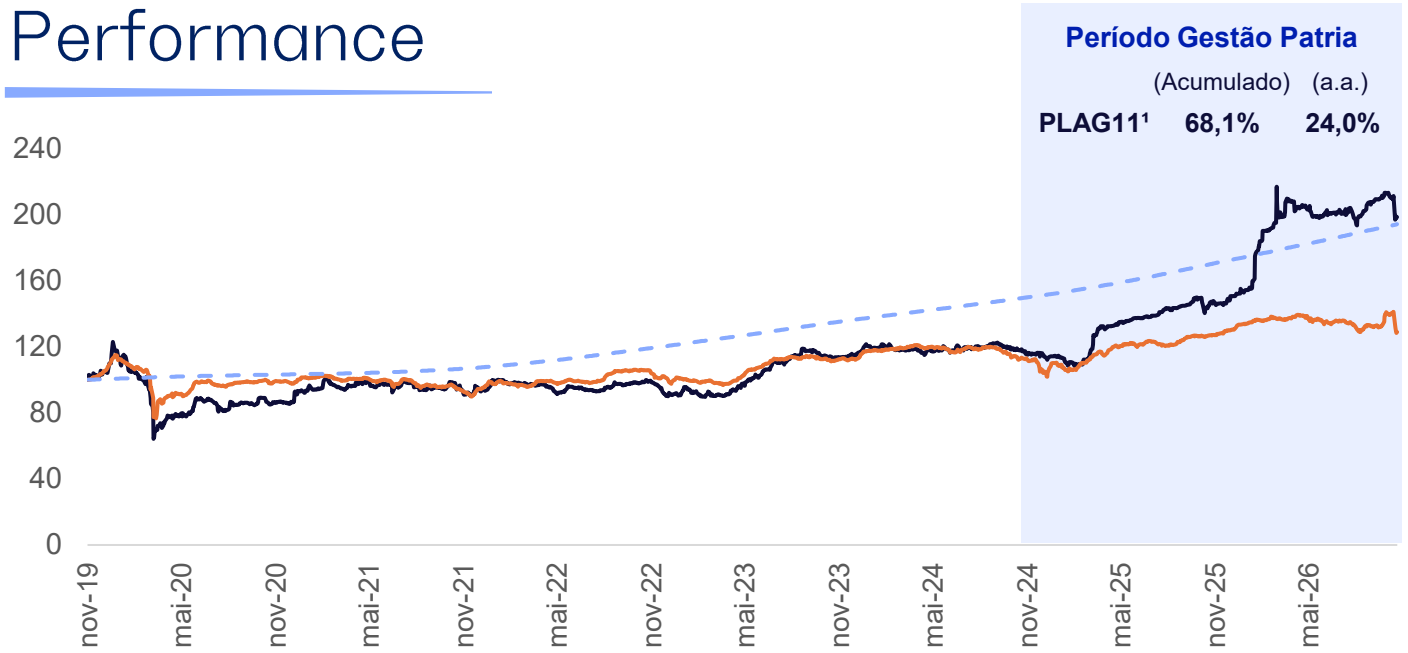
- Para mais informações sobre o andamento das obras de melhorias dos ativos do Fundo, clique aqui.

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
8	1
Capacidade Estática de Armazenagem (t)*	**WALE***
389.000	8,7 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 449/t	R$ 4,93/t

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

Performance



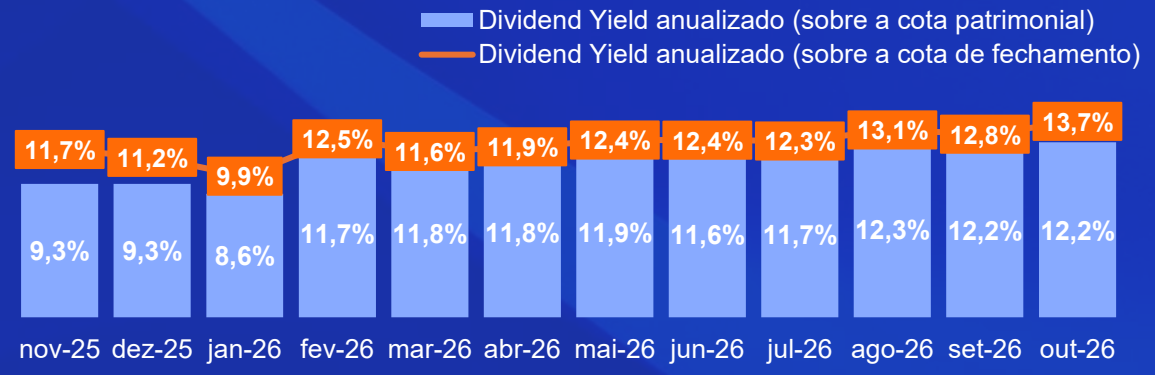
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PLAG11¹	-5,6%	27,9%	98,4%	10,5%
IFIX	-2,9%	-3,4%	28,9%	3,8%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	94,2%	10,1%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,62
Guidance 2S26 | R$ 0,68



Dividend Yield*



*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$)

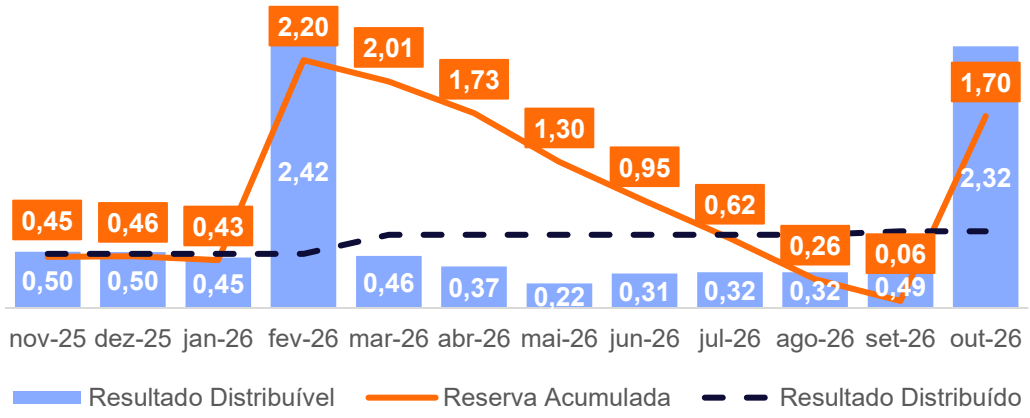
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.917.233	0,35	20.507.705	26.126.034
Receitas Mobiliárias*	220.329	0,04	2.760.476	3.489.325
Receitas Extraordinárias[1]	11.035.633	2,02	22.246.596	22.047.427
Receitas – Total	**13.173.195**	**2,42**	**45.514.776**	**51.662.786**
Despesas Imobiliárias*	-	-	(24.982)	(73.083)
Despesas Operacionais*	(522.279)	(0,10)	(3.695.589)	(4.375.358)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(522.279)**	**(0,10)**	**(3.720.571)**	**(4.448.440)**
Resultado Distribuível*	**12.650.916**	**2,32**	**41.794.205**	**47.214.345**
Resultado Distribuído	**3.707.791**	**0,68**	**35.005.910**	**40.240.439**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aq

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

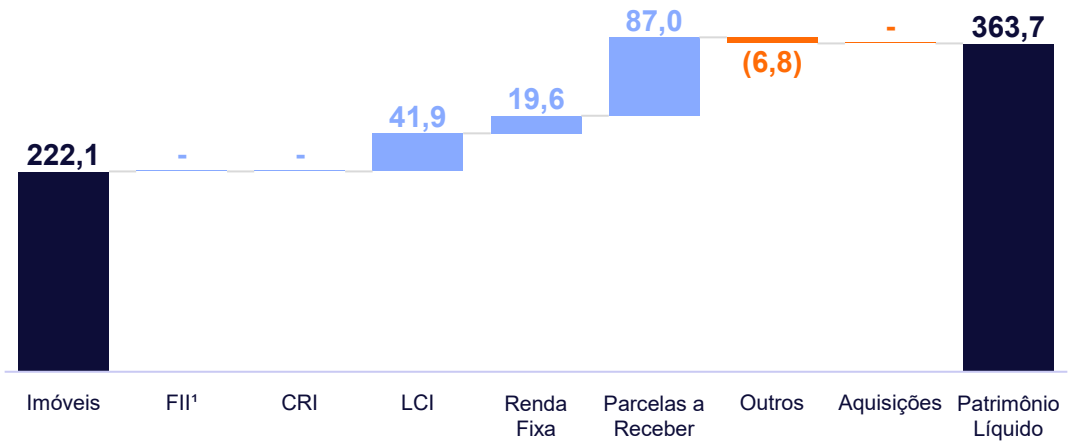


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 60% dos ativos em imóveis, 11% em LCI, 5% em caixa e 23% 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)	58,0	Clique aqui
A receber em até 12 meses			**58,0**	

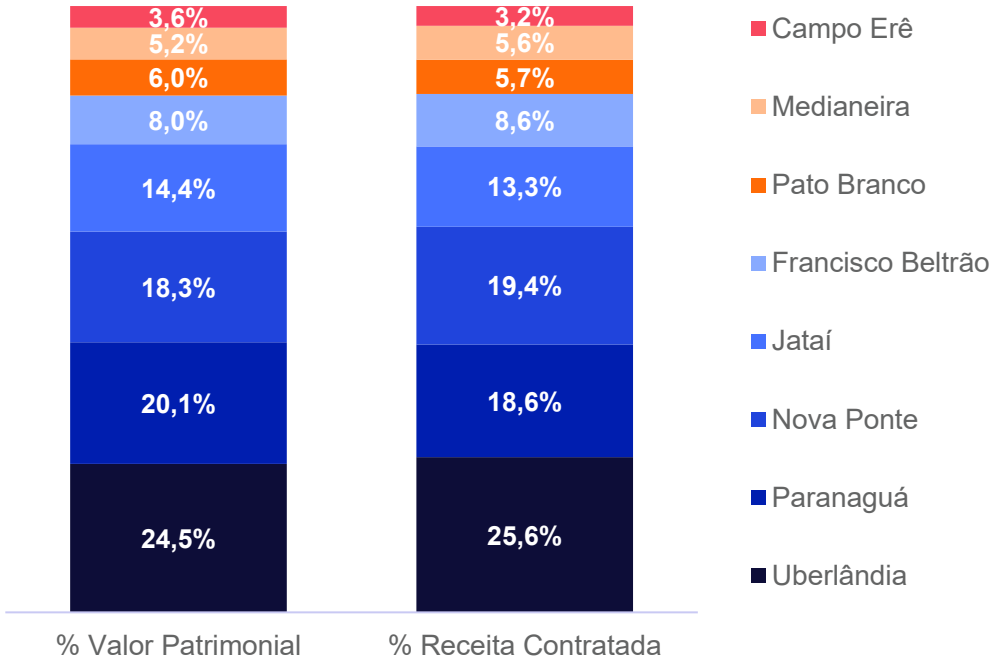
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativos	Venda ativos Sabáudia, Assaí, Bela Vista do Paraíso e Cambé (3ª, 4ª e 5ª parcelas)	29,0	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			**29,0**	

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

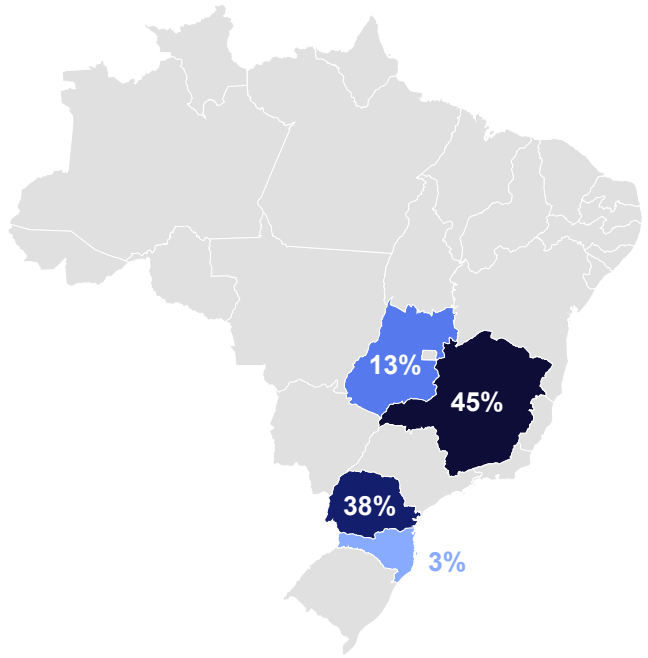
Carteira de Ativos[1] (1/3)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



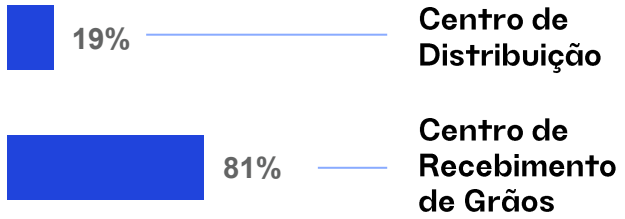
Portfólio com **8 ativos,** diversificado em **4 estados** e **sem histórico de vacância** nos últimos **12 meses**

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

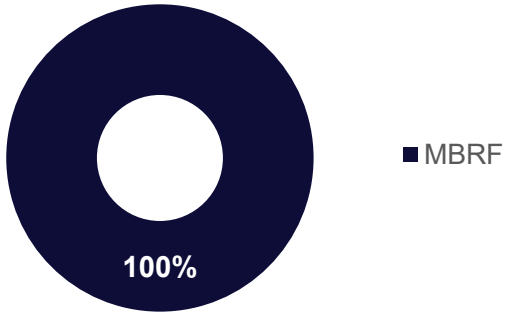
Carteira de Ativos[1] (2/3)

PATRIA

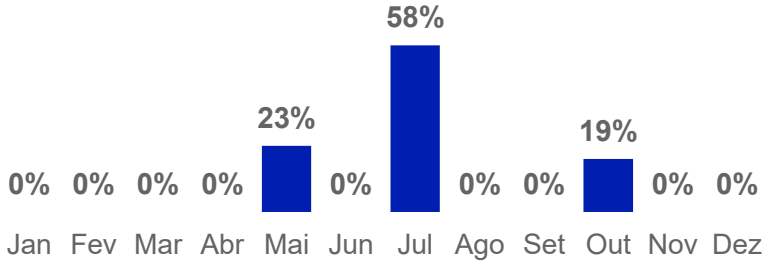
Alocação por Segmento de Locatários



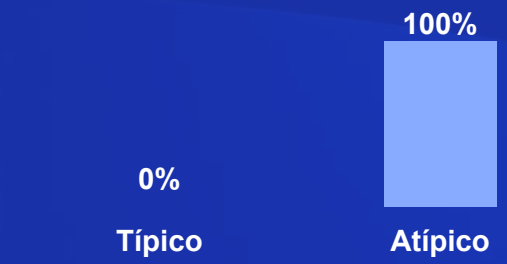
Alocação por Inquilino



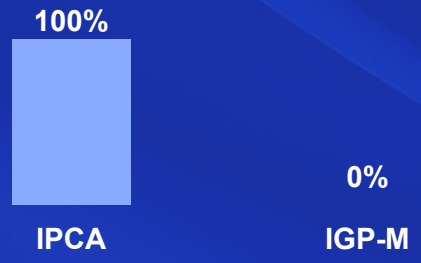
Mês de Reajuste



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



Vencimento dos Contratos



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

Carteira de Ativos[1] (3/3)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PLA

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%	4,0	20,0%
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%	13,6	8,0%
6	Pato Branco	100%	3.460	24.000	0,0%	13,6	6,0%
7	Medianeira	100%	5.934	24.000	0,0%	13,6	5,2%
8	Campo Erê	100%	4.794	18.000	0,0%	13,6	3,6%
			43.912	**389.000**	**0,0%**	**8,7**	**100%**

UBERLÂNDIA



PARANAGUÁ



NOVA PONTE



JATAÍ



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

Acompanhamento | Obras de Melhorias

Obras em Andamento

Uberlândia



Cobertura Metálica do Tombador

Jataí



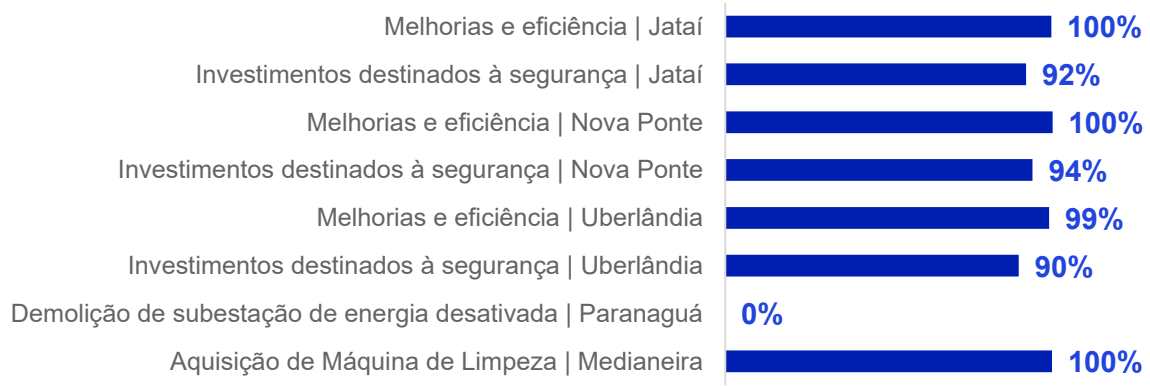
Cobertura Expedição

Nova Ponte



Elevador e CTs

Evolução de Obra



Jataí, Nova Ponte e Uberlândia

Durante o mês de outubro, as obras de melhorias nos três terminais seguiram concentradas na execução das frentes da Fase 2. Entre as principais atividades, destacam-se: em Jataí, a conclusão da CT superior do armazém (passarela, instalação da correia e infraestrutura elétrica) e do elevador 10; em Nova Ponte, a conclusão dos serviços nos elevadores 09 e 13; e, em Uberlândia, a conclusão da reforma da passarela do graneleiro, a ampliação do prédio da pós-limpeza, a remoção e instalação das novas correias transportadoras e da montagem da cobertura metálica do tombador. O programa encerrou o mês com avanço físico consolidado de 96,8% do escopo.

Para novembro e dezembro, estão previstas a finalização da instalação das correias transportadoras em Nova Ponte e Uberlândia, a conclusão do SPDA nessas duas unidades e a execução da adequação às NRs de segurança (estrutura metálica) nas três unidades. Além disso, seguem em andamento a ampliação da oficina, a cobertura da caixa de quirela em Jataí, a reforma dos elevadores 12 e 14 em Nova Ponte, a ampliação do prédio da pós-limpeza e a montagem da cobertura metálica do tombador em Uberlândia. A conclusão final das obras segue prevista para dezembro de 2026.

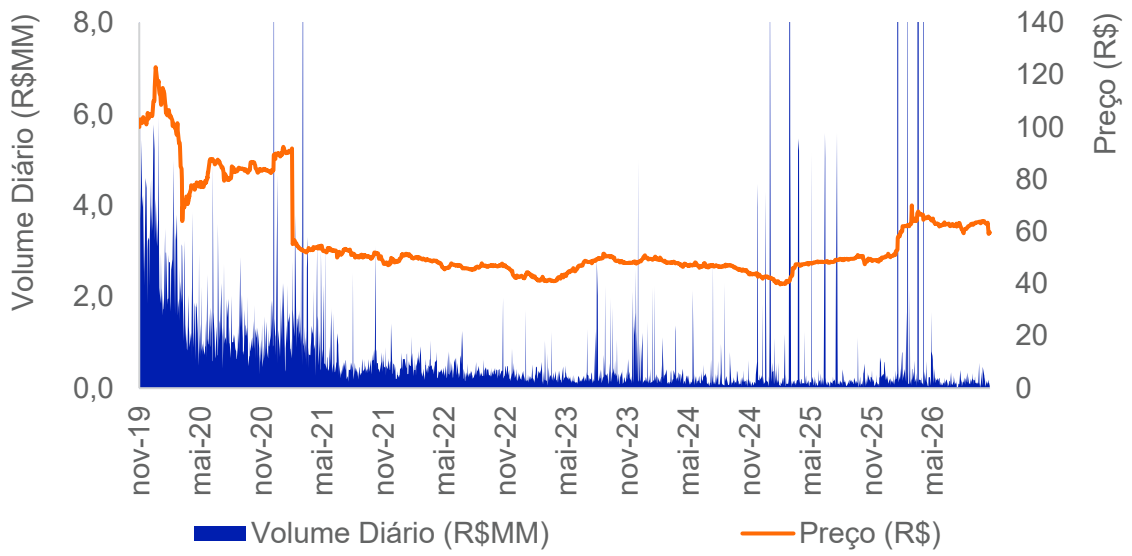
Paranaguá

Em outubro, foi emitido pela Prefeitura o Alvará de Demolição. Com o processo de licenciamento concluído, a construtora realizará a mobilização e a execução da demolição da subestação de energia desativada, com previsão de conclusão até o final de novembro.

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

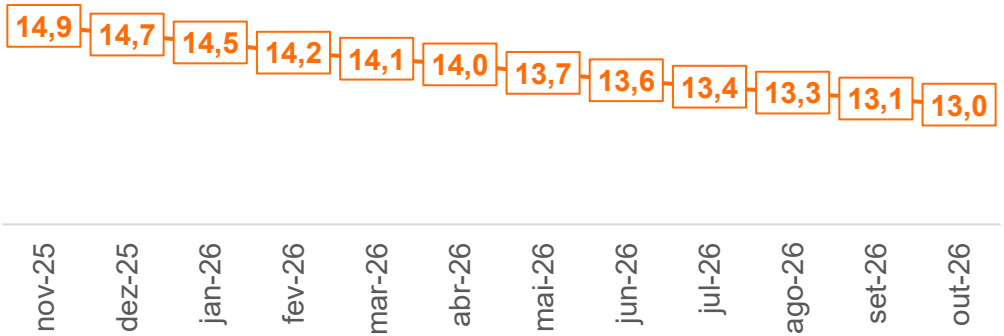
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	0,2	2,4	2,0
Giro*	0,9%	148,7%	152,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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



Anexos

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.