

Relatório Gerencial

LVB11

FII VBI Log

Informações Gerais LVBI11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Novembro 2018

Código de Negociação

LVBI11

CNPJ

30.629.603/0001-18

Cotas Emitidas

16.118.565

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

Taxa efetiva (competência): 0,8% do patrimônio líquido

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/PV*	Variação Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,86/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,75/cota**, sem qualquer impacto não recorrente no resultado do Fundo. O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 07 de outubro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência agosto, a Engage Eletro assumiu o módulo desocupado pela Nestlé em Extrema. Desta forma, a **vacância** permaneceu em **1,7%** (física) e **0,0%** (financeira). A gestão tem mapeado a devolução do módulo ocupado pela Solistica em Extrema, programada para outubro de 2025, e o distrato da Elfa Medicamentos no ativo Aratu, com saída prevista em janeiro de 2026. Com essas movimentações, a vacância física projetada sobe para 3,6% a partir de janeiro de 2026. A equipe comercial já está atuando proativamente nesses casos, com visitas e negociações em andamento. Atualmente, o único espaço vago é o módulo 2 em Cajamar, que está sendo trabalhado junto à CBRE, participando dos principais processos de seleção de operadores logísticos, indústrias e players de e-commerce. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).
- A Gestão segue dedicada na condução das negociações e mantém uma visão positiva para alcançar uma potencial vacância zero no próximo trimestre, reforçando seu compromisso com a performance e geração de valor do Fundo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.896,6 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 117,67

Valor de Mercado*

R\$ 1.752,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 108,71

P/VP*

0,92x

ADTV*

R\$ 3,8 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,3% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 2.432 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo possui apenas a dívida do Ativo Aratu. Esta é uma dívida pequena (0,6% PL) com uma taxa baixa que entendemos saudável manter no longo prazo.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA:

- O Fundo acumula cerca de R\$ 0,17/cota em inadimplência de períodos anteriores, concentrada em três locatários atualmente em processos de recuperação judicial:
 - Sequoia (Extrema): R\$0,04/cota em aberto;
 - Dia% (Mauá): R\$0,11/cota em aberto;
 - Americanas (Aratu): R\$0,02/cota em aberto.

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	37
ABL (m ²)*	WALE*
517.912	4,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
1,7%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.722/m ²	R\$ 28,06/m ²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ LVBI111 ¹	6,7%	20,1%	99,5%	10,7%
■ IFIX	3,3%	15,2%	57,6%	6,9%
■ CDI Bruto	1,2%	10,4%	78,1%	8,9%

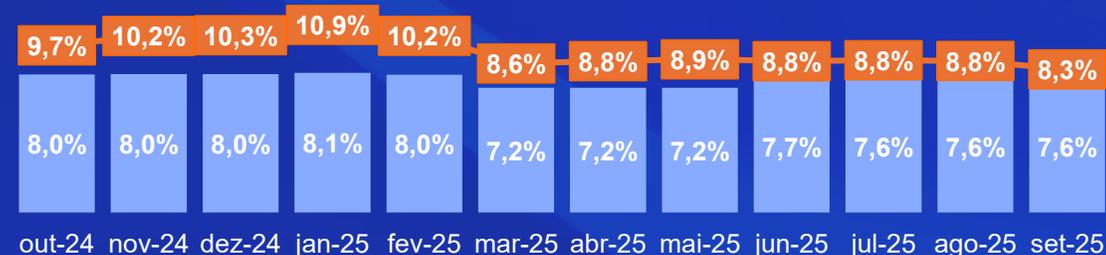
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,78



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-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.316.696	0,83	121.520.589	163.950.570
Receitas Mobiliárias*	590.232	0,04	5.695.044	8.782.649
Receitas Extraordinárias	18.887	0,00	381.370	381.370
Receitas – Total	13.925.815	0,86	127.597.003	173.114.589
Despesas Imobiliárias*	(24.990)	(0,00)	(2.055.086)	(2.154.331)
Despesas Operacionais*	(1.839.571)	(0,11)	(15.571.382)	(20.934.210)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.864.561)	(0,12)	(17.626.468)	(23.088.541)
Resultado Distribuível*	12.061.254	0,75	109.970.535	150.026.048
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	111.379.284	151.514.511

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

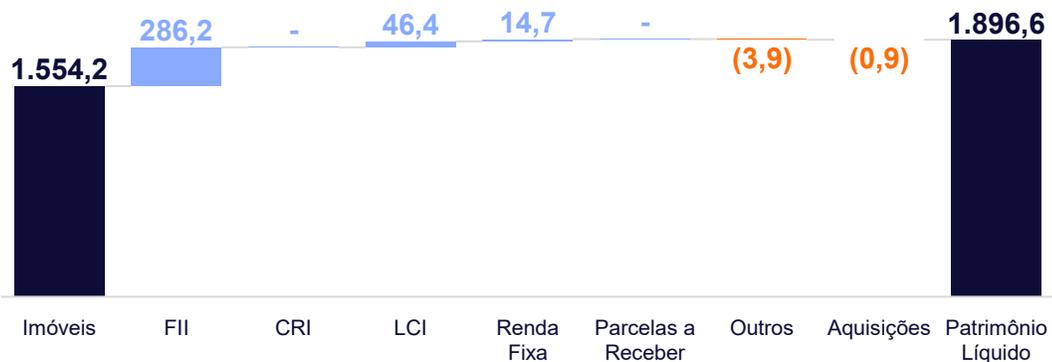


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis, levando em conta que o Fundo detém o ativo SBC através de um FII, 2% em LCI e 2% em Caixa. O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sendo que nesta data, o saldo devedor é de R\$ 12 milhões (0,6% PL) com vencimento em maio de 2032 a uma taxa de IPCA + 1,4% a.a.. Note que, pela dívida estar na SPE, o pagamento da participação do Fundo de juros e amortização se dá através de aportes mensais no veículo.

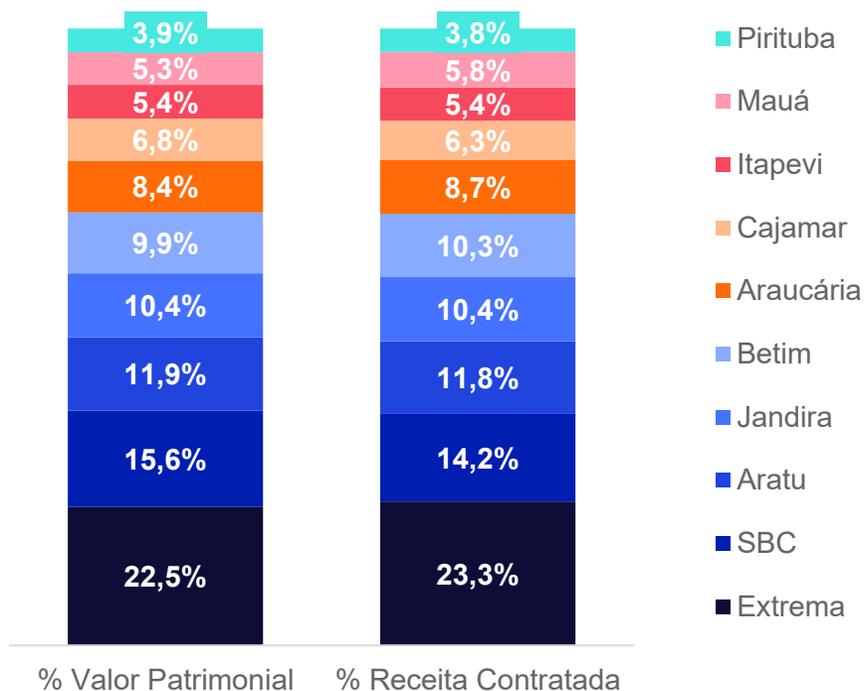


Parcelas a Pagar

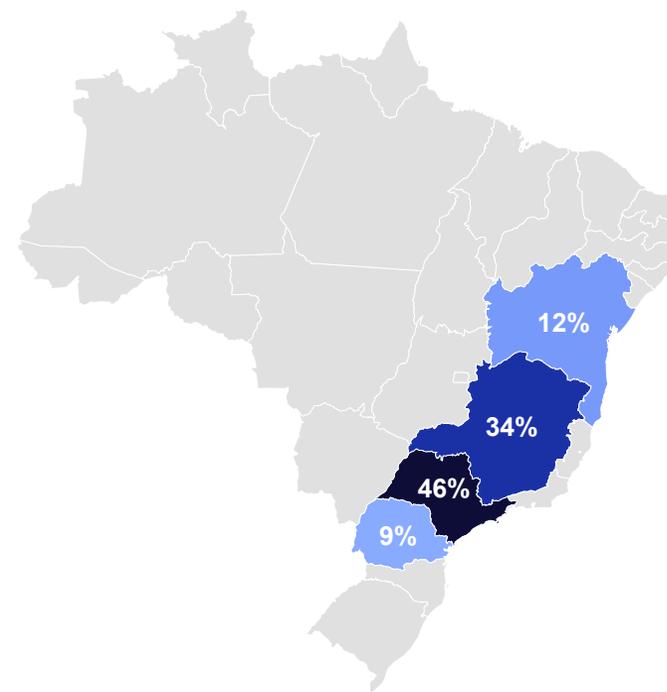
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(11,9)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(11,9)	

¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

Ativos Imobiliários

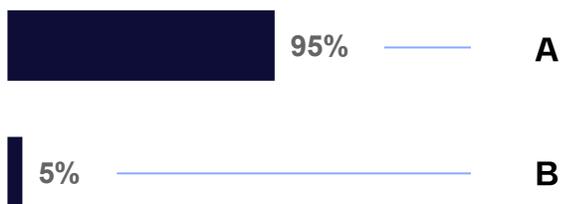


Distribuição Geográfica

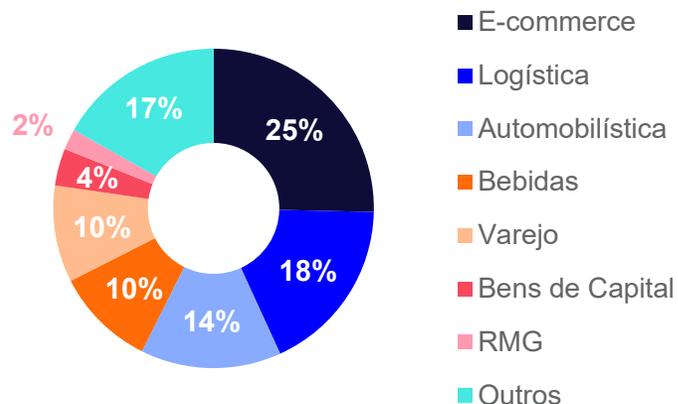


Portfólio com **10 ativos**, diversificado em **4 estados** e mais de **517 mil m²** de ABL

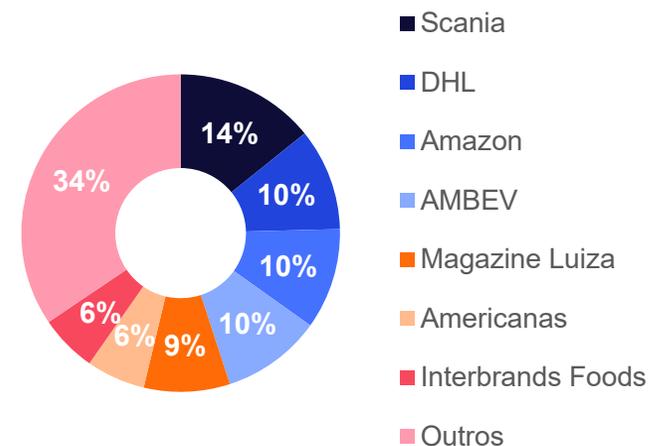
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

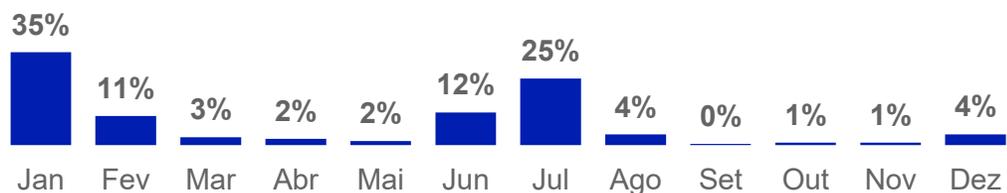


Alocação por Indexador



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

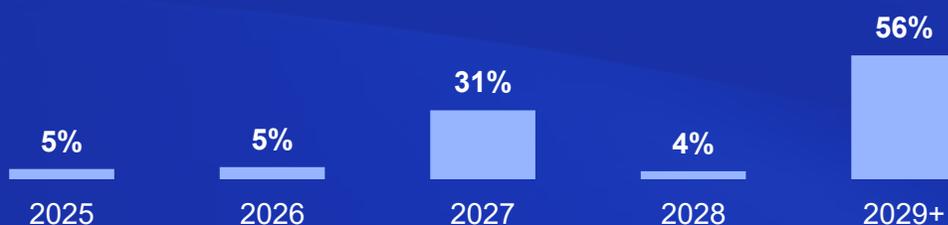
Mês de Reajuste



Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do LVBI11 [➔](#)

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.460	0,0%	2,6	22,5%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	10,3	15,6%
3	Aratu	A	70%	71.724	0,0%	4,0	11,9%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	1,4	10,4%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,8	9,9%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,6	8,4%
7	Cajamar	A	100%	34.119	26,3%	4,9	6,8%
8	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	1,0	5,4%
9	Mauá	A	100%	29.718	0,0%	5,2	5,3%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,6	3,9%
Total				517.912	1,7%	4,1	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

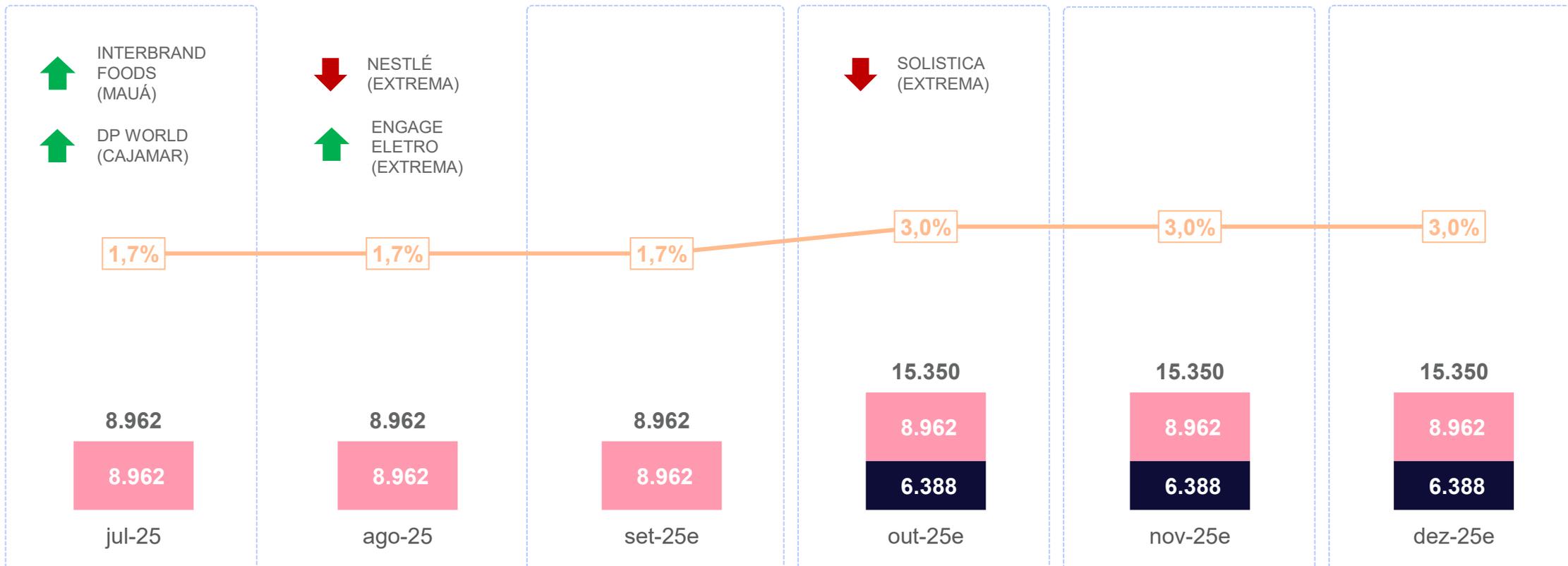


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações abaixo, temos mapeado a saída da Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para janeiro/26, o que elevará a vacância física para 3,6%.



Extrema
 Mauá
 Araucária
 Itapevi
 Pirituba
 Betim
 Jandira
 Aratu
 Cajamar²
 SBC
 Total Vago
 Vacância

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. ²Vacância física do ativo passou a ser considerada na competência dezembro/24 dado a lavratura da escritura realizada em 30/12/24; ³Passou a ocupar o espaço da locatária Gocase, que está em distrato, então não há impacto na vacância do Fundo. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Resumo da Estratégia Comercial

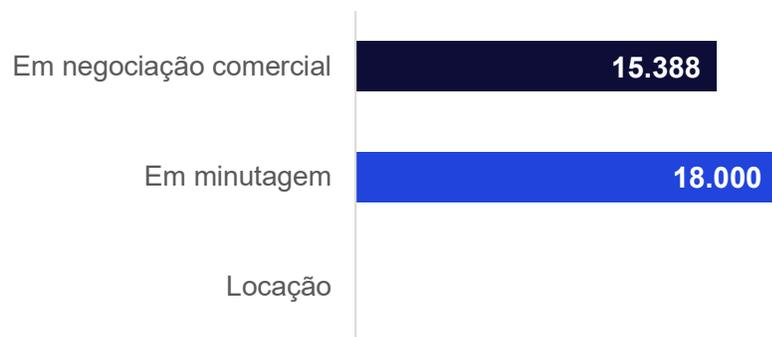
Em Extrema, assim como ocorreu com a área anteriormente ocupada pela Nestlé, há expectativa de realocação rápida para o espaço que será devolvido pela Solística em outubro. Já estamos em tratativas avançadas com dois potenciais locatários e seguimos na fase de negociação das minutas contratuais.

Em Cajamar, o fundo possui um único módulo vago, localizado em um condomínio logístico de alto padrão e excelente localização. A gestão segue atuando de forma estratégica, com foco em atrair um inquilino com perfil de crédito sólido, agregando valor à carteira.

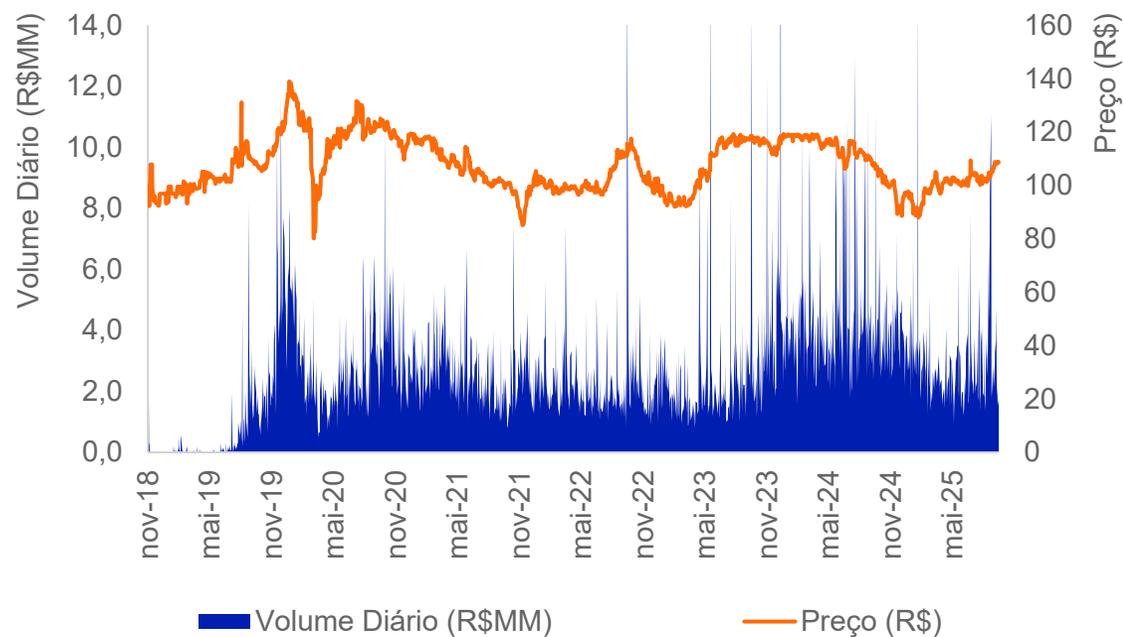
No ativo Aratu, estamos finalizando a redução da área ocupada pela Americanas (cerca de 18 mil m²), o que viabiliza uma expansão do condomínio. Quanto à Elfa, cuja saída está prevista para dezembro, já iniciamos visitas e negociações com interessados no espaço.

Com a vacância próxima de zero, a gestão permanece focada na revisão de contratos e na avaliação de potenciais desinvestimentos, sempre com o objetivo de fortalecer a performance do fundo.

Funil de Locação - ABL (m²)

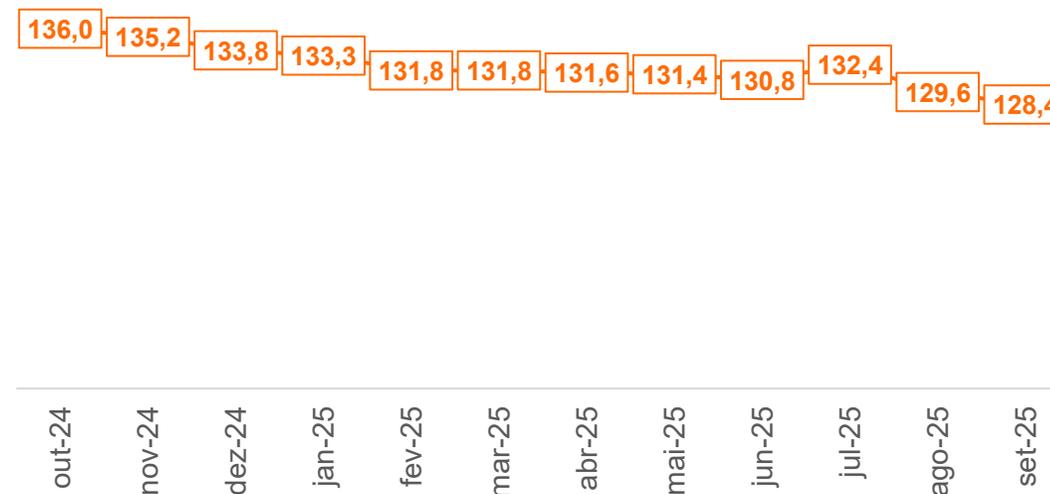


Liquidez



	Set-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,8	2,9	3,2
Giro*	5,0%	33,9%	49,3%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o PATRIA

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

+ de **35 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FII's** listados na B3, **2 FII's** 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/patriainvestments)



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria 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 Pátria 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 Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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 Pátria 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 Pátria. 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.