

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Maio 2026

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](#)



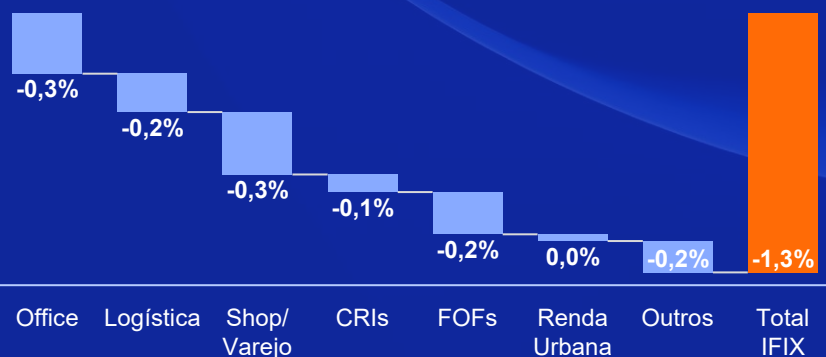
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,92/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,72/cota**. Em linha com a prática de linearização dos rendimentos, **em 08 de junho, foram pagos como dividendos R\$ 0,75/cota, patamar que será mantido pelo menos até o fim do semestre.**

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência abril, desta forma a **vacância permaneceu em 0,0%** (física e financeira). Considerando as movimentações mapeadas, a **vacância física projetada sobe para 1,1% a partir de setembro/26**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
---------------------	-------------------

R\$ 1.941,6 milhões	R\$ 119,56
---------------------	------------

Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
-------------------	------------------

R\$ 1.751,4 milhões	R\$ 108,66
---------------------	------------

P/VP*	ADTV*
-------	-------

0,91x	R\$ 4,0 milhões
-------	-----------------

Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
---------------------------	-------------------------------

8,3% a.a.	7,5% a.a.
-----------	-----------

Comentários da Gestão (2/2)

Maio 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 14.753 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo possui apenas a dívida do Ativo Aratu. Esta é uma dívida pequena (0,5% PL) com uma taxa baixa que entendemos saudável manter no longo prazo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	38
ABL (m ²)*	WALE*
517.888	3,8 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.729/m ²	R\$ 28,5/m ²

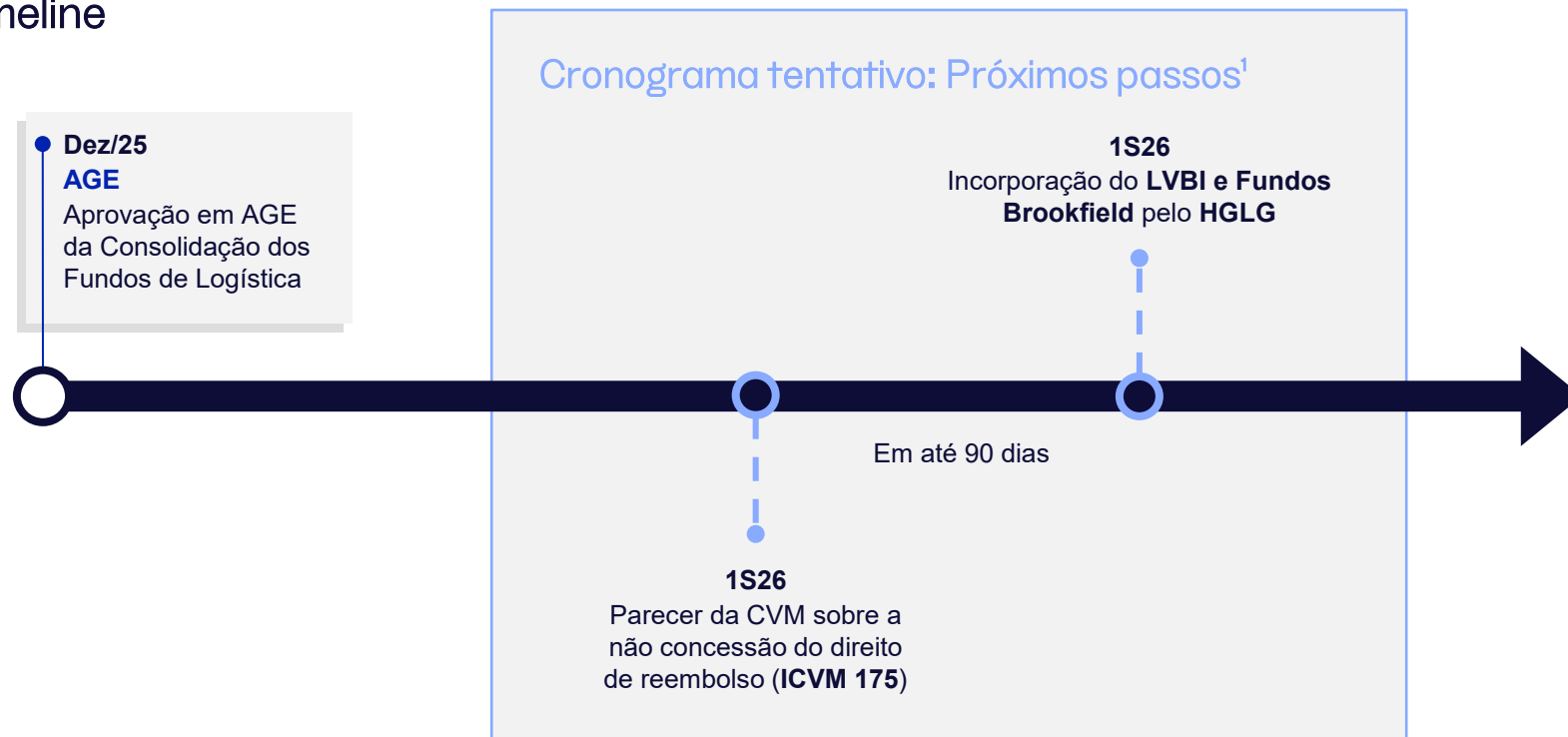
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação do LVBI pelo HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI

No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo de incorporação é iniciado. Nossa expectativa é de que esse processo aconteça ainda no 1S26, no entanto, não temos gerência sobre o timing efetivo.

Todas as atualizações a respeito de ambos os processos serão comunicadas via Fato Relevante e nos próximos relatórios gerenciais.

¹Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

Performance

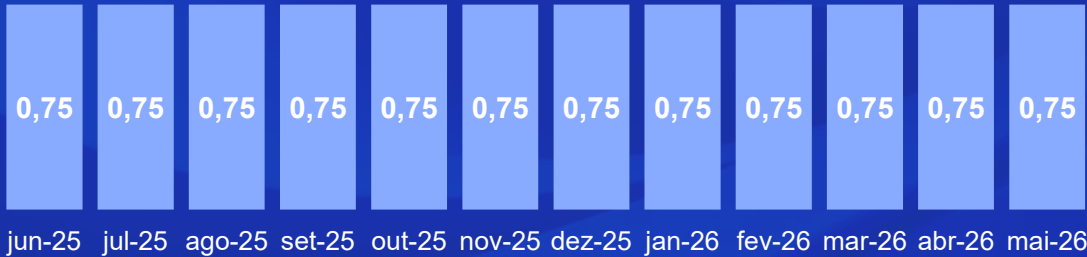
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	0,7%	0,2%	110,6%	10,5%
IFIX	-1,3%	2,7%	70,2%	7,4%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	94,9%	9,4%

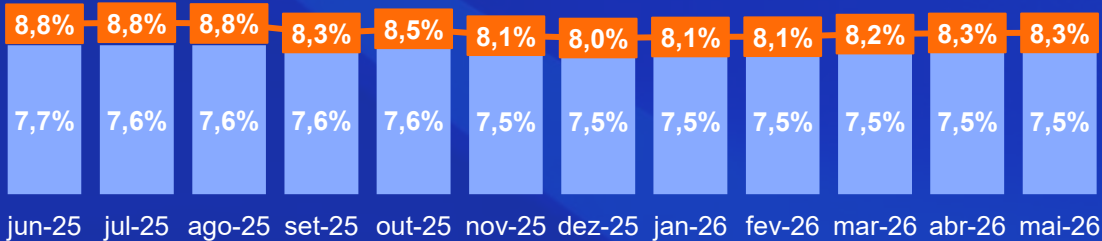
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,75



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.

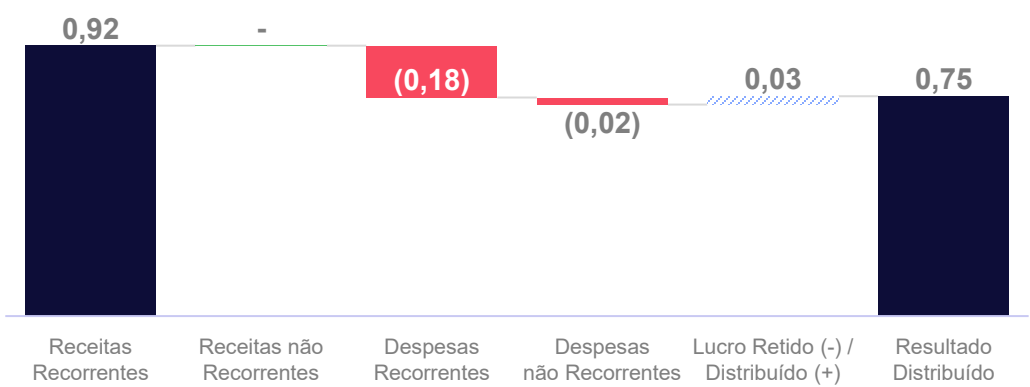
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

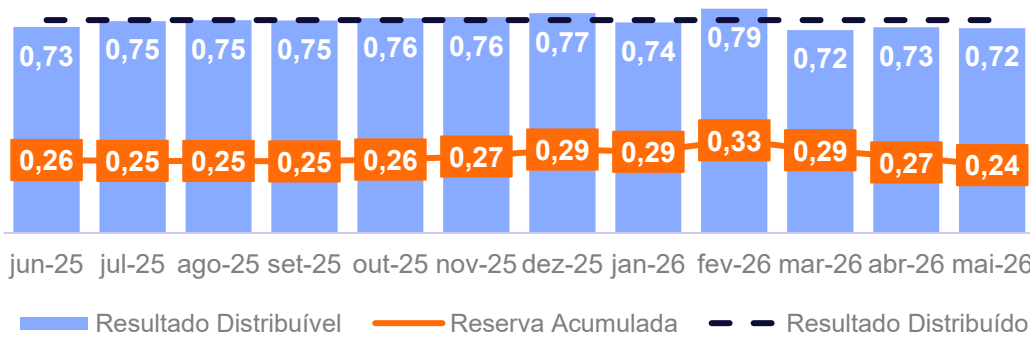
	MAI-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	14.362.392	0,89	69.734.102	163.751.667
Receitas Mobiliárias*	515.573	0,03	3.338.157	8.128.787
Receitas Extraordinárias	-	-	16.477	538.871
Receitas – Total	14.877.965	0,92	73.088.736	172.419.325
Despesas Imobiliárias*	(717.788)	(0,04)	(2.857.461)	(4.463.286)
Despesas Operacionais*	(2.521.653)	(0,16)	(10.672.820)	(23.573.816)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(3.239.441)	(0,20)	(13.530.281)	(28.037.103)
Resultado Distribuível*	11.638.524	0,72	59.558.455	144.382.223
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	60.444.619	145.067.085

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)



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

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 FII e 2% em Caixa. O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sendo que nesta data, o saldo devedor é de R\$ 9 milhões (0,5% 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.



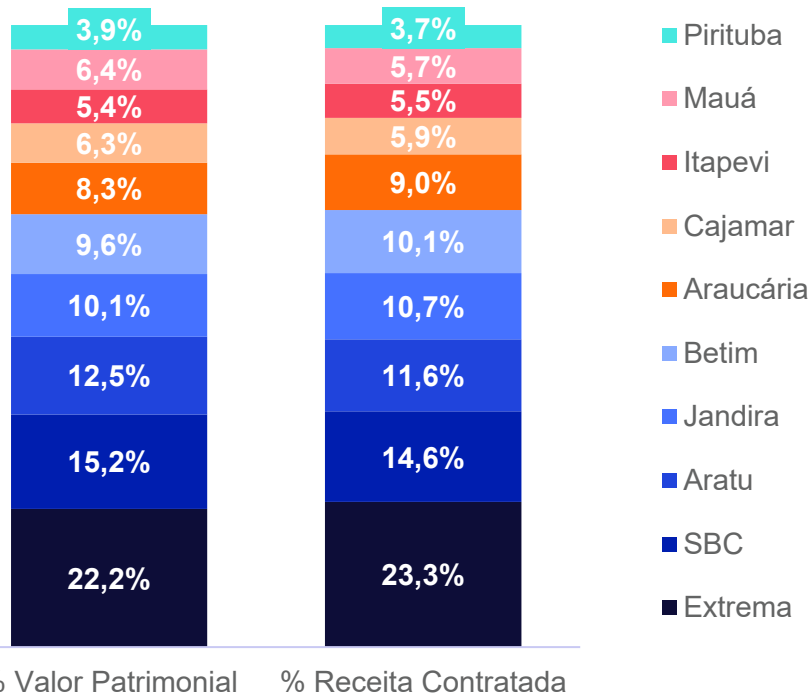
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(9,2)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(9,2)	

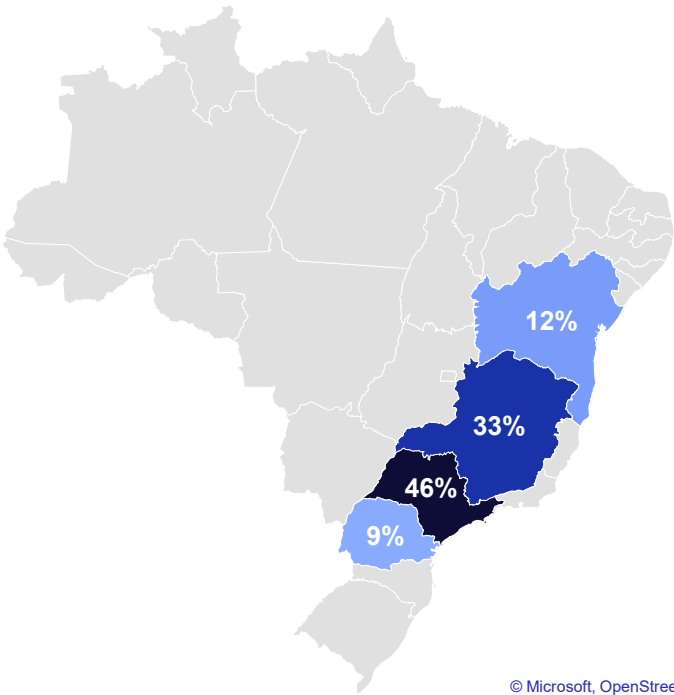
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

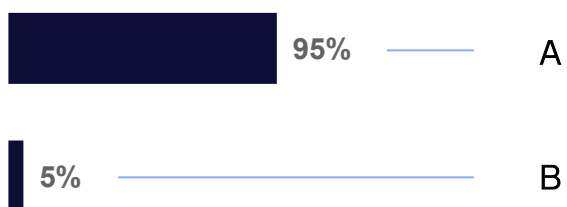
Portfólio com 10 ativos, diversificado em 4 estados e mais de 517 mil m² de ABL

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

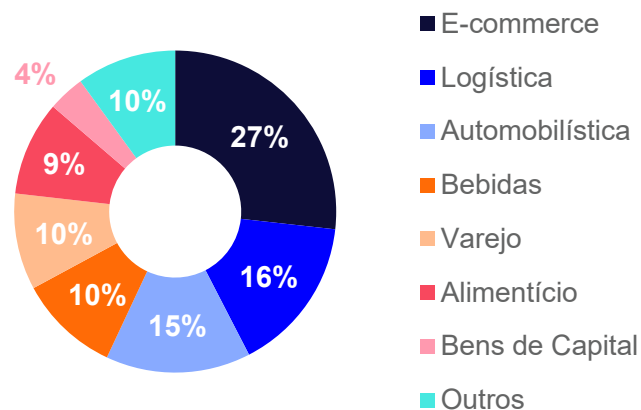
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

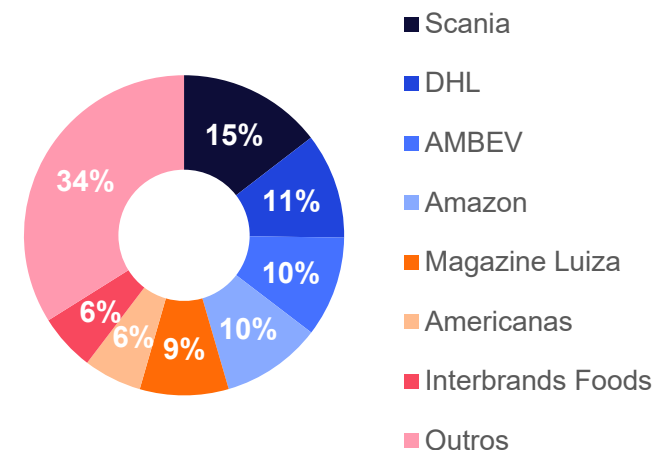
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

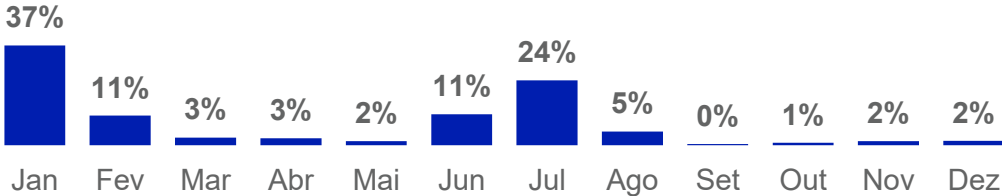


Alocação por Indexador

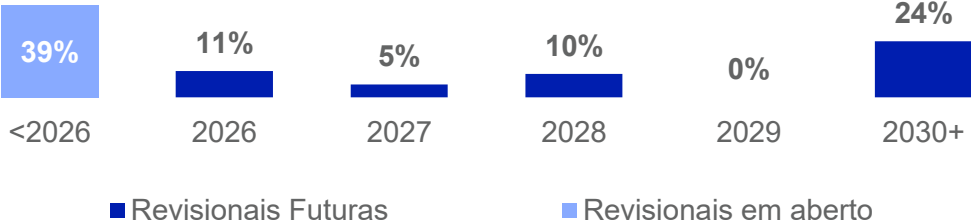


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

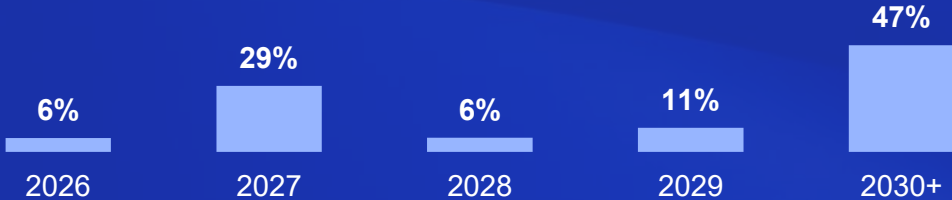
Mês de Reajuste



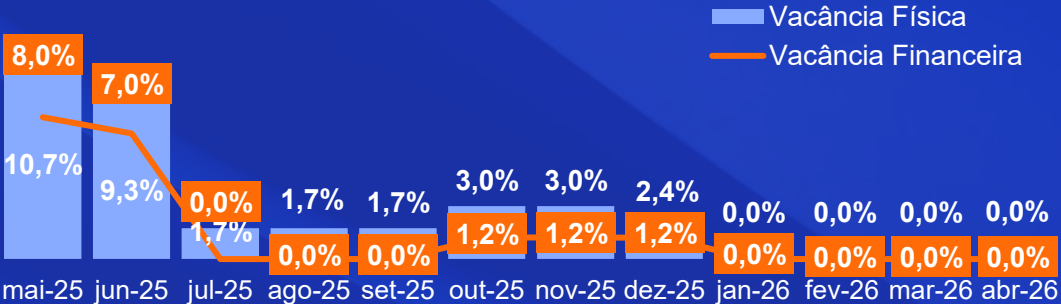
Concentração das Revisionais*



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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.384	0,0%	2,3	22,2%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	9,6	15,2%
3	Aratu	A	70%	71.725	0,0%	3,4	12,5%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	0,8	10,1%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,1	9,6%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	0,9	8,3%
7	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	6,1	6,3%
8	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,5	6,4%
9	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	1,4	5,4%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,7	3,9%
Total				517.888	0,0%	3,8	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

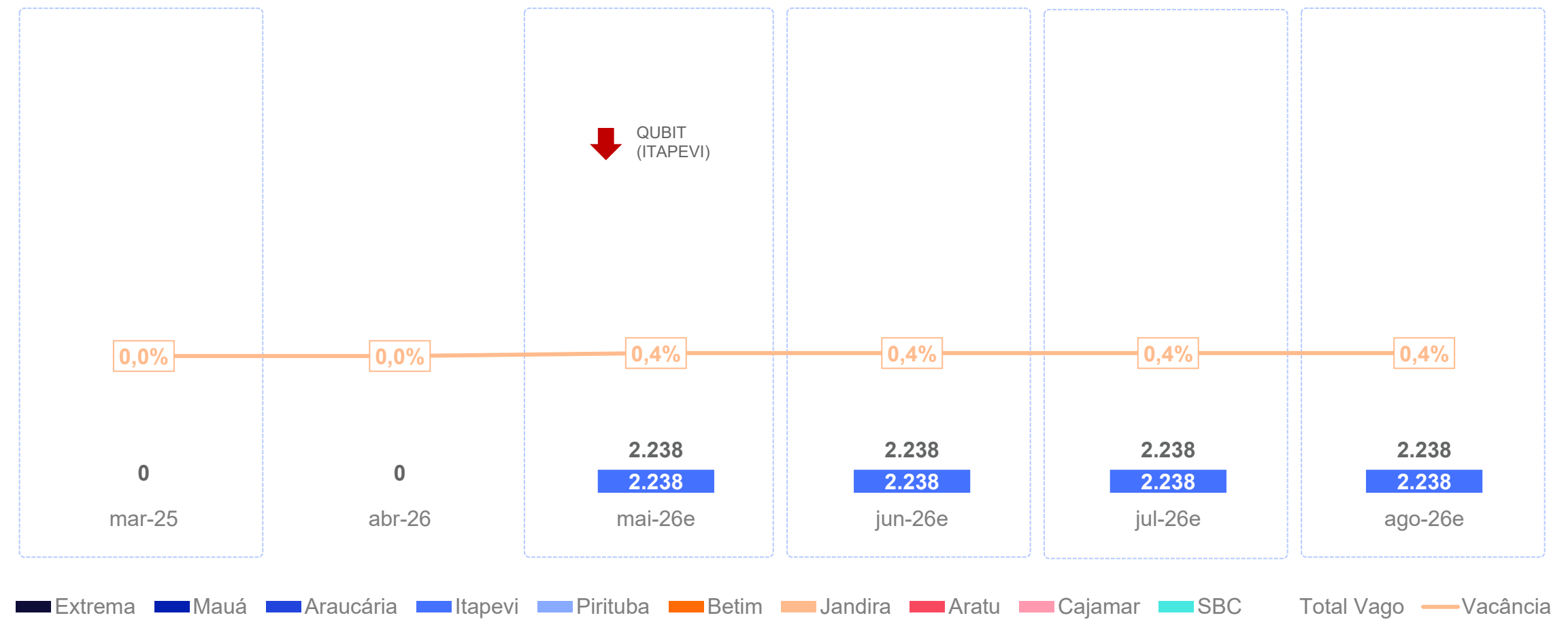


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

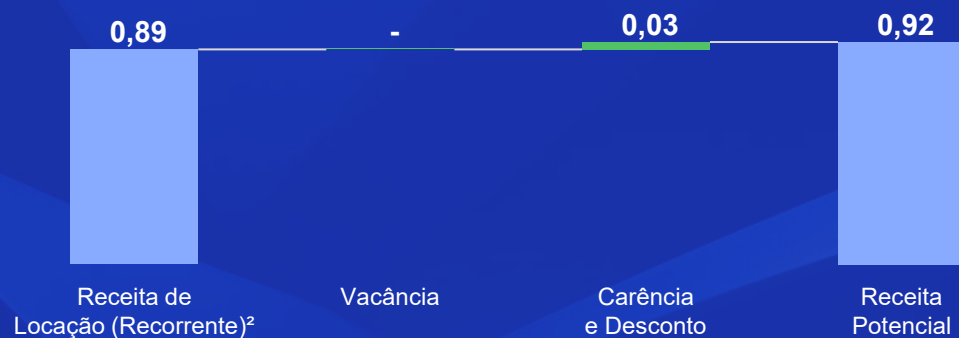
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações abaixo, temos mapeado a saída da Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para setembro/26, o que elevará a vacância física para 1,1%.

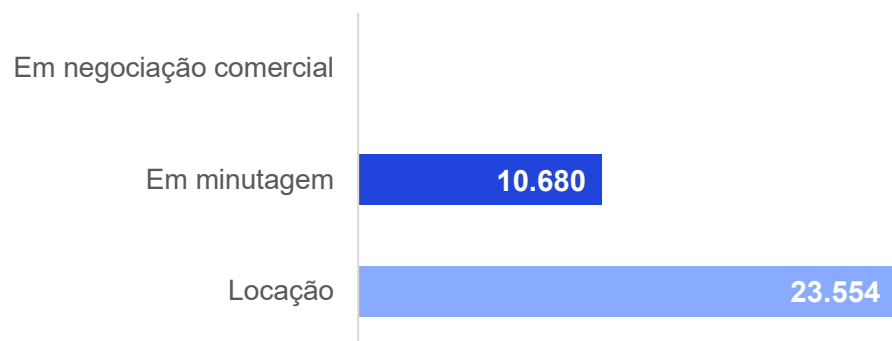


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

O portfólio, composto por 10 ativos, segue apresentando elevada qualidade e localização estratégica, reafirmando seu posicionamento como uma plataforma logística de excelência, refletindo a solidez da carteira e a atratividade para os ocupantes.

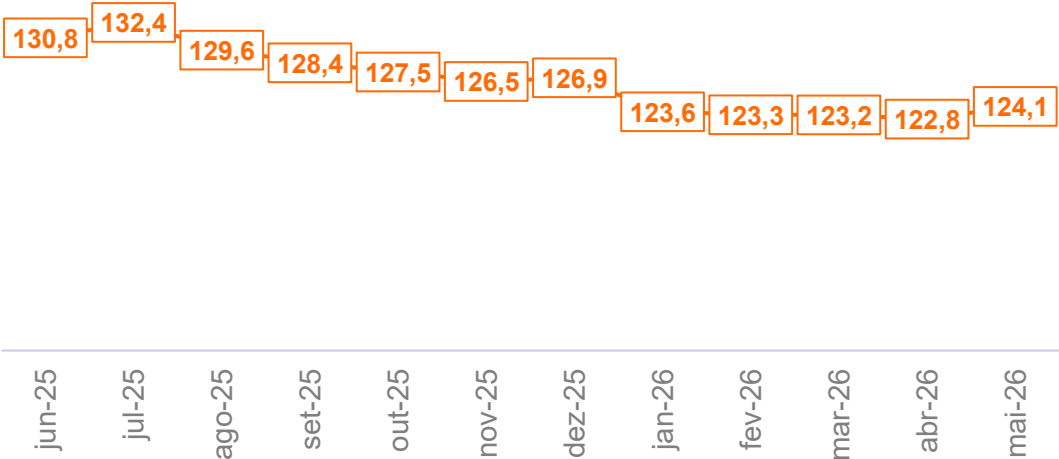
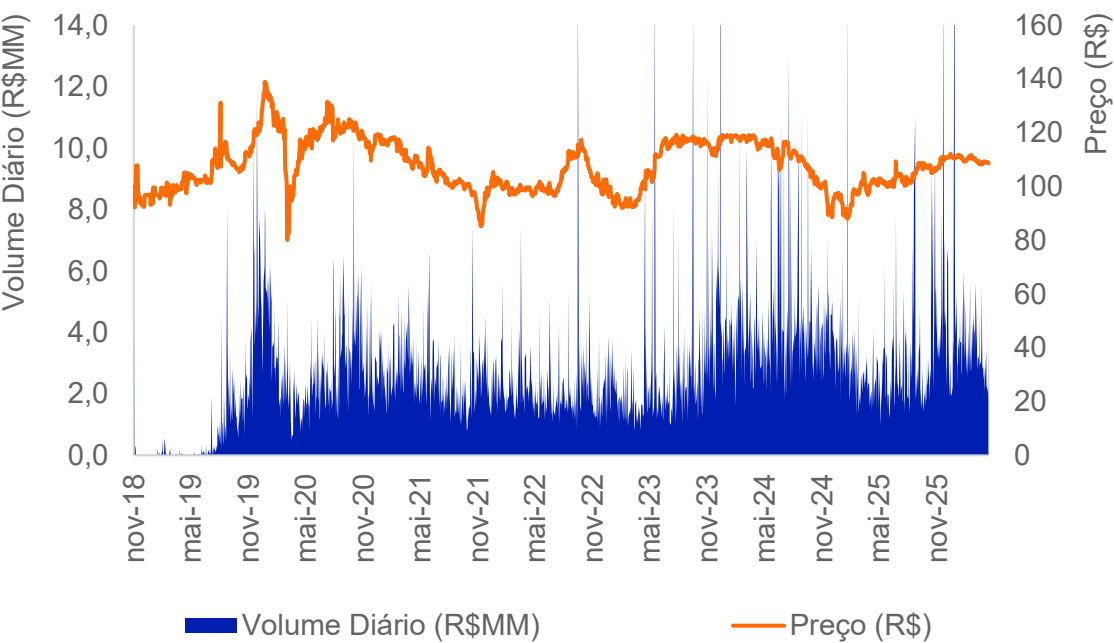
Apesar da baixa movimentação recente, o portfólio permanece praticamente ocupado. Em Itapevi, destaca-se um movimento positivo dentro da própria base de locatários, com a devolução de um módulo menor acompanhada da expansão para uma área maior, além da renovação de outros dois módulos, ambos com reajuste de valores, evidenciando ganho real de locação. Já em Salvador, embora esteja prevista a devolução da área ocupada pela Elfa em setembro, já há tratativas avançadas, em minuta contratual, com um novo ocupante para o mesmo espaço, mitigando qualquer impacto relevante de vacância.

Atualmente, o Fundo conta com apenas um módulo de menor porte disponível em todo o portfólio. Ainda assim, existem duas propostas em andamento para essa área, o que reforça a perspectiva de manutenção de vacância próxima a zero no curto prazo. Mesmo nas situações pontuais de saída, como em Itapevi e anteriormente em Aratu, a recomposição vem ocorrendo com ganhos de preço, contribuindo para a valorização da carteira.

Por fim, a gestão segue atuando nas negociações de desinvestimento, buscando otimizar a alocação de capital e capturar valor adicional para os cotistas. Essa estratégia visa não apenas reforçar a qualidade do portfólio, mas também sustentar o crescimento consistente das receitas ao longo do tempo.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Mai-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,0	3,8	3,6
Giro*	4,6%	21,5%	51,4%

*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



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

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



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