

Relatório de Gestão

LVBI11 | FII VBI LOGÍSTICO



Informações Gerais LVBI11

Janeiro 2025

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

Início das Atividades

Novembro 2018

Código de Negociação

LVBI11

Cotas Emitidas

16.118.565

Gestor

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total

Taxa efetiva (competência) dezembro de 2024: 0,8% do patrimônio líquido

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Informações gerais

realestate.patria.com

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de **R\$ 23 bilhões** em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio **Rodrigo Abbud** e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente **1 milhão** de cotistas, mais de **500 locatários** e mais de **200 imóveis** sob gestão distribuídos em **18 FIIs listados na B3** e **2 FIIs negociados em ambiente CETIP**.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de **gestão dos times VBI e HG** à expertise **Patria**, gestora líder em investimentos alternativos na **América Latina**, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Accesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Janeiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido

R\$ 2.012,8 milhões

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 124,87

Market Cap

R\$ 1.479,2 milhões

Cota de Fechamento

R\$ 91,77

P/B

0,73x

ADTV

R\$ 3,4 milhões

Número de Cotistas

133.281

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme mencionado no último relatório, neste mês tivemos a entrada dos locatários Nestlé, Solistica e ArcelorMittal no ativo Extrema ocupando o espaço que era ocupado pela Sequoia, somando mais de 16.400 m². Adicionalmente, tivemos também a ocupação de 1.761 m² pela Cervejaria Cidade Imperial no ativo Itapevi. É importante ressaltar que no mês de janeiro ocorreu ainda a desocupação do ativo Mauá pelo Dia%, conforme informado nos últimos meses. Vale notar que devido a finalização de processo de escritura e o pagamento da última parcela de Cajamar, a área vaga no ativo passou a contabilizar na vacância física do Fundo. Note no entanto, que a vacância financeira segue em 0,3% devido ao acordo de RMG no ativo Cajamar por 12 meses contados a partir da finalização do processo de individualização das matrículas que ocorreu no dia 30/12/2024, e com as movimentações citadas a vacância física do Fundo foi de 0,7% para 4,2%. A Gestão segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, bem como os espaços com perspectivas de desocupação do portfólio. Para saber mais sobre as movimentações do Fundo, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de janeiro (competência dezembro), foram realizados reajustes em 4.592 m² de ABL do portfólio do Fundo.

RENDIMENTOS:

- Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,83/cota, em linha com os últimos meses. Ao final do mês, o Fundo acumulava uma reserva de R\$ 0,34/cota.

O Fundo não tem nenhum tipo de alavancagem, e recebeu todos os valores previstos para o mês para a descrição detalhada da inadimplência no portfólio [clique aqui](#).

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,83

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

8,0%

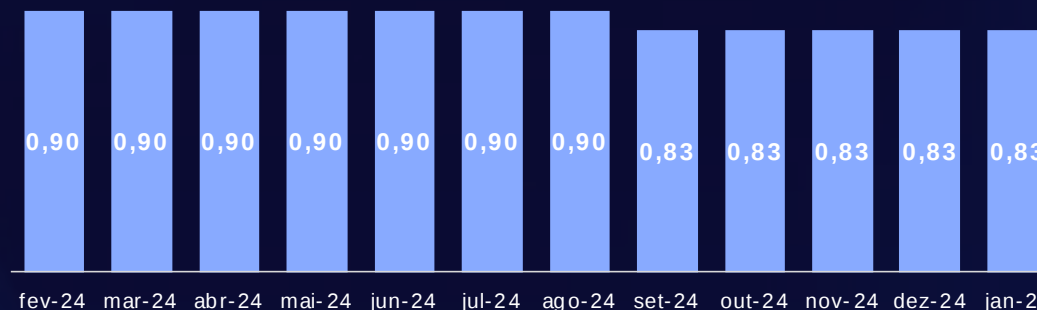
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

10,9%

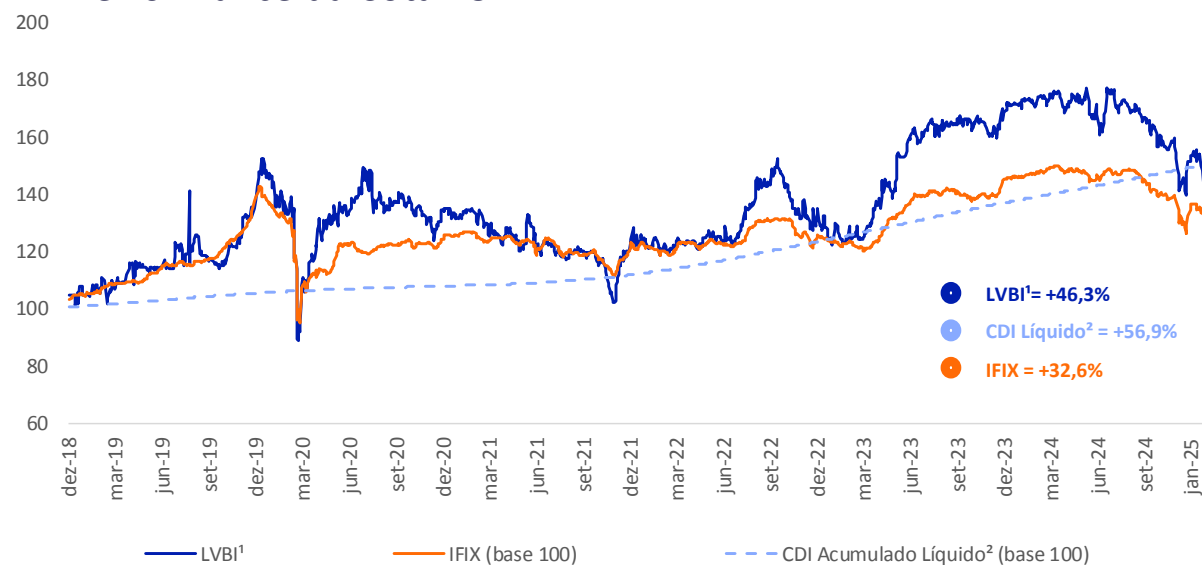
Reserva Acumulada

R\$ 0,34/Cota

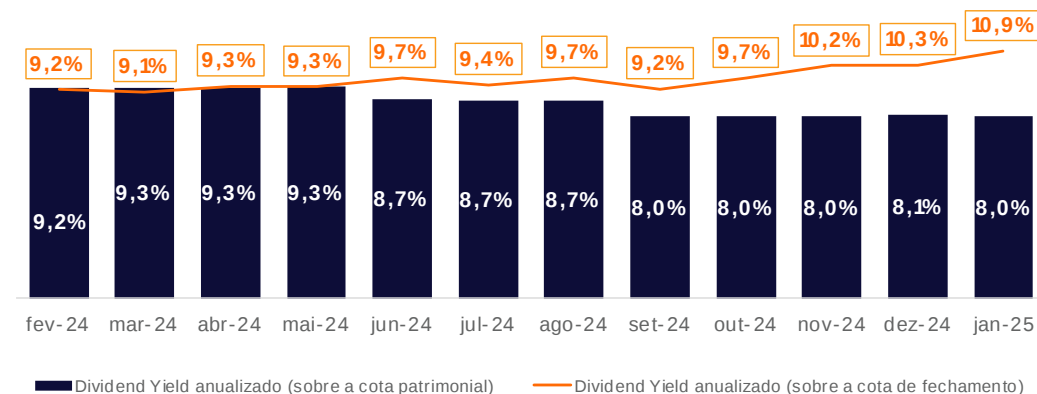
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

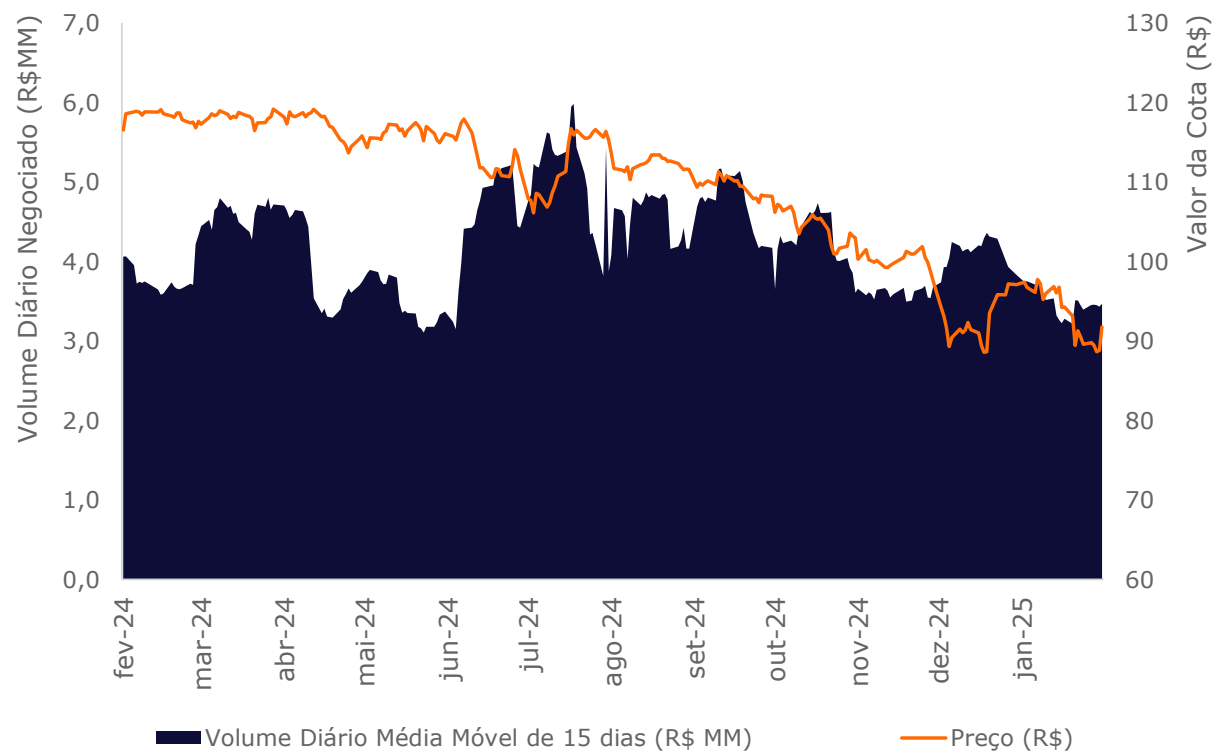


Dividend Yield

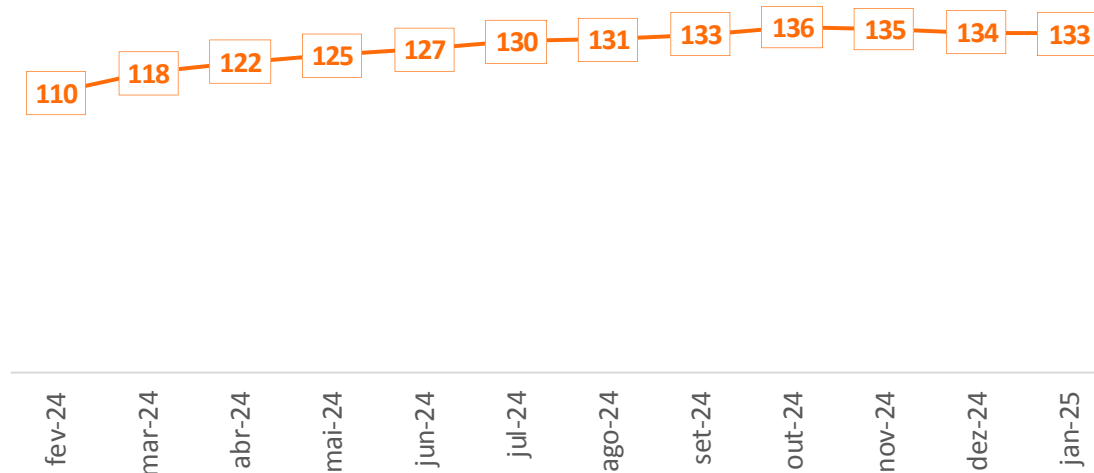


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

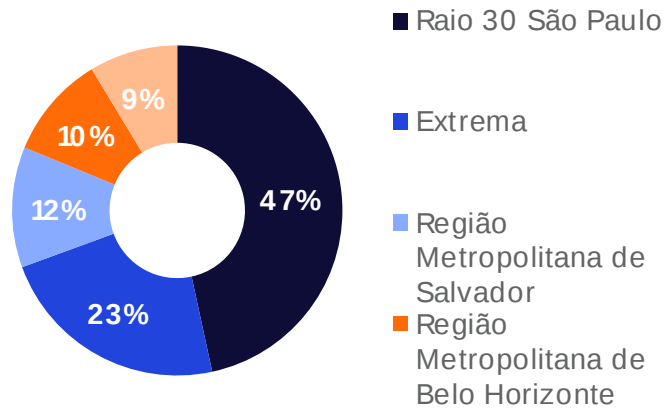
Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m²)	ABL Total % do Fundo (m²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
Extrema	100%	13	122.460	122.460	0%	39	23%
SBC	100%	1	65.024	65.024	0%	129	14%
Aratu	70%	8	102.462	71.723	0%	42	12%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	64	10%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	27	9%
Jandira	100%	1	45.555	45.555	0%	25	9%
Mauá ²	100%	1	29.718	29.718	0%	1	7%
Cajamar	100%	1	35.690	35.690	57%	11	6%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	63	5%
Itapevi	100%	10	34.922	34.922	5%	17	4%
TOTAL		38	550.289	519.530	4,2%	48	100%

Fundo com **10 ativos** no portfólio e mais de **500 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

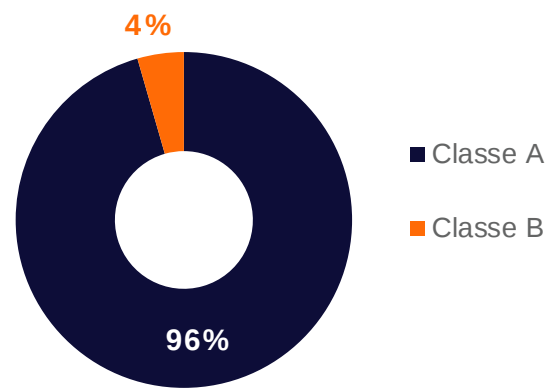
¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro); ² Imóvel desocupado em janeiro.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)



Alocação por Classe (% Receita)



Alocação por Micro Região

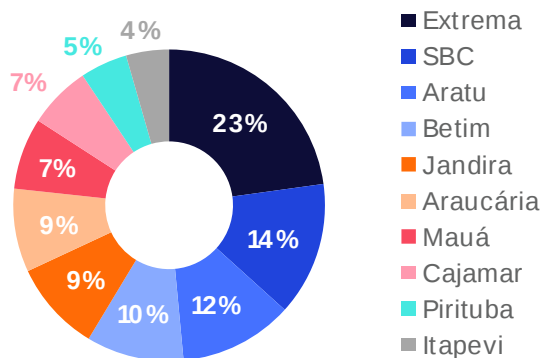


¹Receita referente a competência Dezembro de 2024 (caixa janeiro).

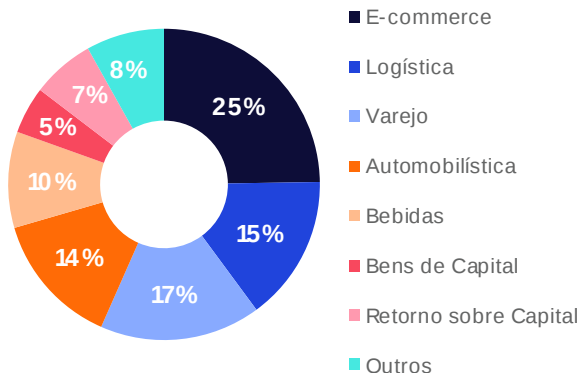
Carteira de Ativos¹

PATRIA

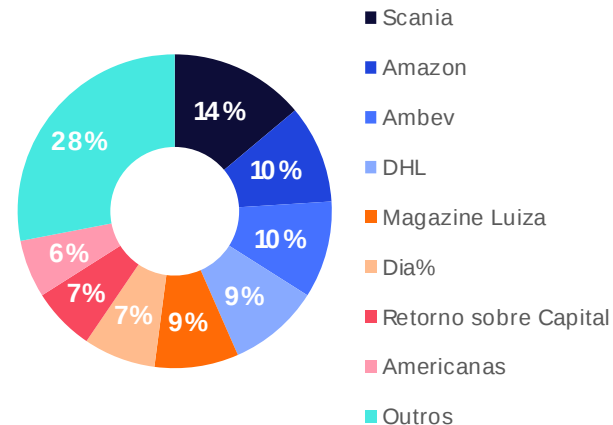
Alocação por Ativo
(% Receita)



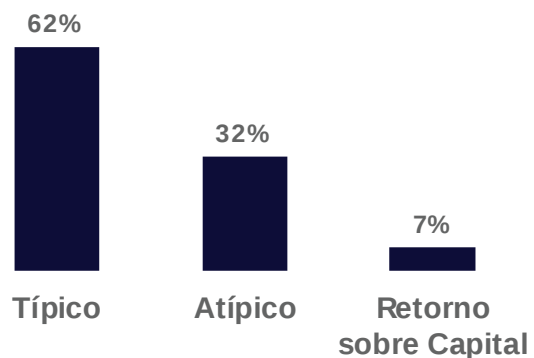
Alocação por Segmento
de Locatários (% Receita)



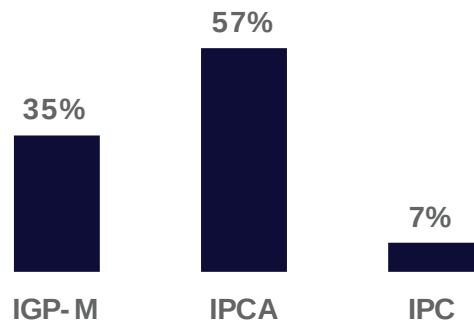
Alocação por Inquilino
(% Receita)



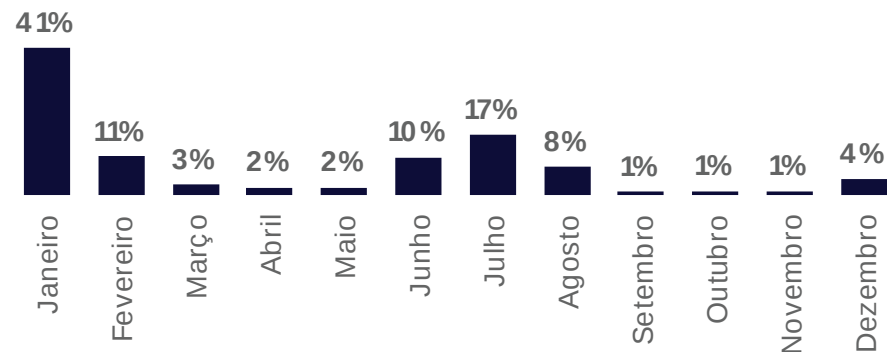
Alocação Natureza dos Contratos
(% Receita)



Alocação por Indexador
(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos
(% Receita)



¹Receita referente a competência Dezembro de 2024 (caixa janeiro).

Carteira de Ativos¹

Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

PATRIA

EXTREMA: Ocorreu o primeiro pagamento dos locatários Nestlé, Solistica e ArcelorMittal, que ocupam aproximadamente 16.440 m² de ABL. Além disso, foi realizado um reajuste em 4.592 m².

MAUÁ: Conforme informado nos últimos relatórios, o locatário DIA% desocupou o ativo no início do mês de janeiro. A equipe de gestão continua empenhada em locar as áreas vagas.

ARAUCÁRIA: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

ITAPEVI: No mês de janeiro foi locado o módulo A4 que representa 1.761 m² de ABL, o locatário tem carência do pagamento de aluguel até março de 2025.

BETIM: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

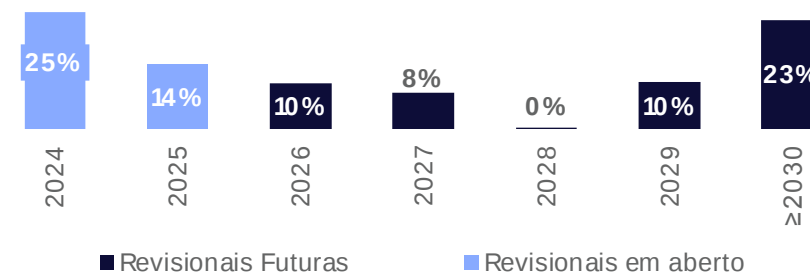
JANDIRA: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

ARATU: Conforme informado nos últimos relatórios, temos mapeada a saída da infracommerce em fev/25.

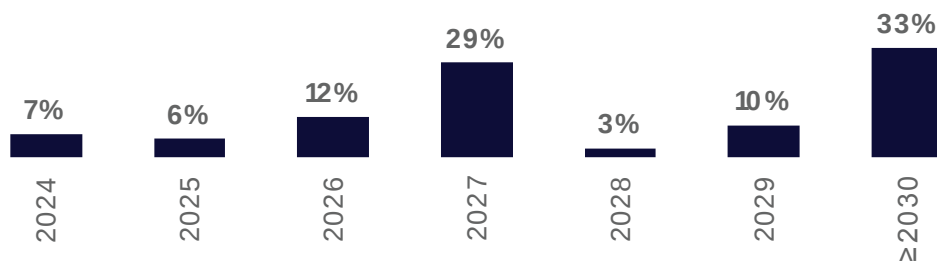
CAJAMAR: Houve a lavratura da escritura e quitação do imóvel, ainda temos 12 meses de RMG.

SBC: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

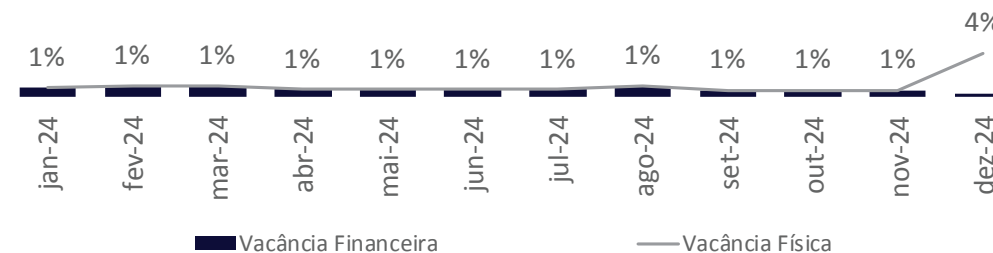
Revisonal dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Histórico de Vacância Física (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de dezembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



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 será considerada na competência dezembro dado a lavratura da escritura realizada em 30/12

Resultado

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,34/cota**

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
	JAN-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	14,1	0,87	178,6	178,6
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,4)	(0,4)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,10)	(20,3)	(20,3)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,7)	(0,10)	(20,7)	(20,7)
Resultado Operacional	12,4	0,77	157,9	157,9
Receitas Financeiras	1,0	0,06	11,4	11,4
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(7,1)	(7,1)
Resultado Financeiro Líquido	1,0	0,06	4,3	4,3
Lucro Líquido	13,4	0,83	162,2	162,2
Reserva de Lucro	(0,0)	(0,00)	(0,5)	(0,5)
Resultado Distribuído²	13,4	0,83	161,7	161,7
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	1,3	1,3
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,83		10,45	10,45

¹ Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

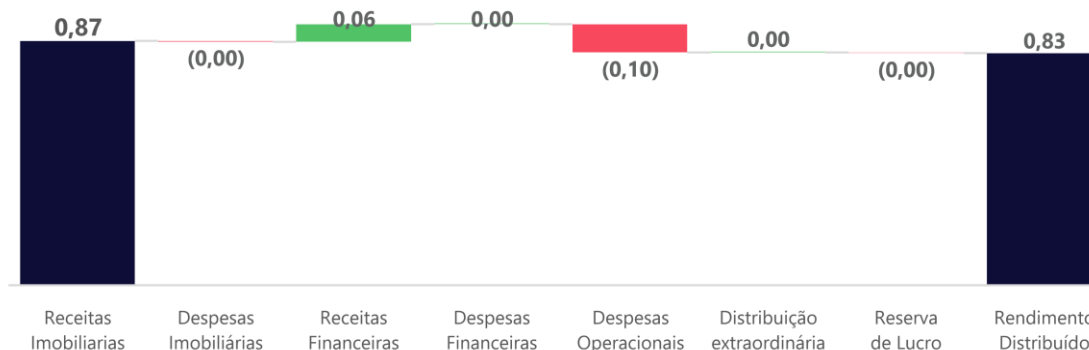
Ao final do mês de janeiro (competência dezembro), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo seria de R\$ 0,88/cota/mês. Atualmente, o Fundo foi negativamente impactado por carências e descontos equivalentes a R\$ 0,01/cota. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,87/cota de receita imobiliária.

Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,87/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,10/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, e positivamente em R\$ 0,06/cota decorrente das receitas financeiras, o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,83/cota em linha com o mês anterior.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



Detalhamento – Inadimplência

- **Sequoia – Locatário do ativo Extrema (através de 2 contratos de Locação)**

Contrato I – Módulos C1 a C6 - (6.265m² de ABL)

O Fundo possui uma ação de cobrança e possuía uma ação de despejo para os referidos módulos. Foi acordada desocupação de 4 módulos (C1 a C4) em set/24 e de mais 2 módulos em nov/24 (C5 e C6), todos desocupados até 01/12/2024. Os módulos C1 a C4 foram locados para a Gocase em setembro, e os módulos C5 e C6 foram locados para a Solistica, esta que iniciou em 01/12/2024. Do contrato I temos R\$ 0,04/cota em aberto, que estão dentro do processo de Recuperação Extrajudicial.

Contrato II – Módulos C7 a C16 - (11.021 m² de ABL)

Informamos que, por meio da execução da garantia do contrato de locação, recebemos no último mês os aluguéis e condomínios em atraso referentes às competências de out/24 a nov/24 que estavam inadimplentes, desta forma não há mais valores em aberto. Todos os módulos foram distratados pela Sequoia em 01/12/2024. Os módulos C7 a C10 foram locados para a Solistica, e os módulos C11 a C16 foram locados para a Nestlé, que iniciaram em 01/12/2024.

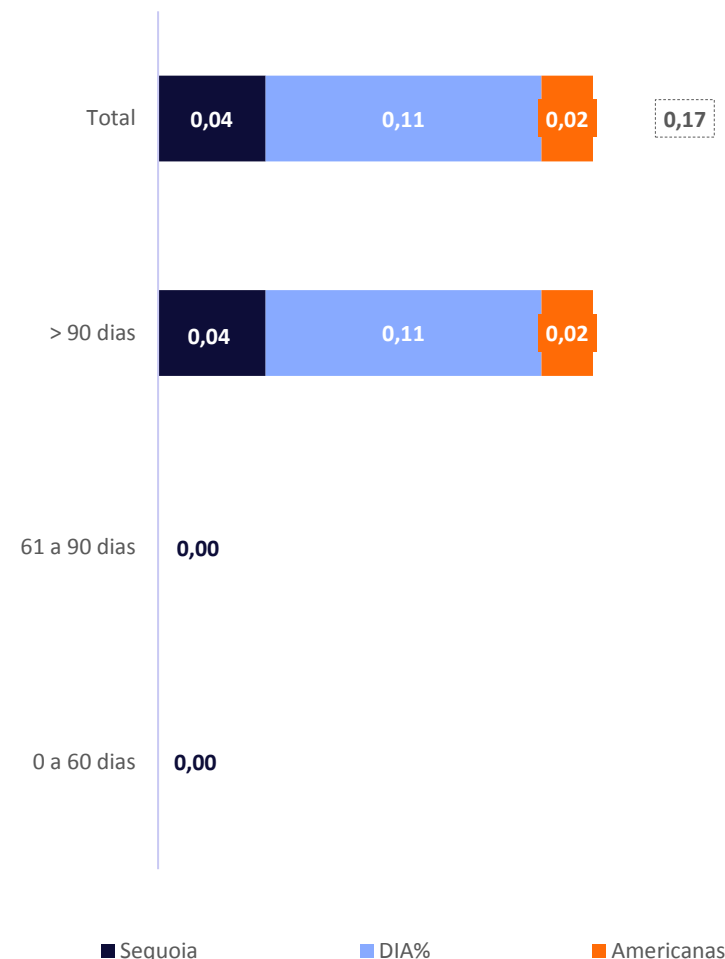
- **Dia% – Locatário do ativo Mauá**

Os valores em aberto referente a competência de fev/24 e 20 dias de mar/24 estão dentro do processo de Recuperação Judicial.

- **Americanas– Locatário do ativo Extrema**

Os valores em aberto referente a 12 dias da competência jan/23 estão dentro do processo de Recuperação Judicial.

Inadimplência por prazo (em R\$/cota)



Alavancagem

O Fundo mantém apenas a dívida¹ do Ativo Aratu, sob os termos e condições descritos abaixo. No horizonte de curto e médio prazo, e em função da taxa reduzida, o time de gestão não vê benefício em pagamento antecipado.

Ativo	Aratu
Saldo Devedor	R\$ 12,6 milhões
Taxa de Emissão	1,40% a.a.
Indexador	IPCA
Garantias	Fiança Bancária
Vencimento	Maio de 2032
Prazo	143 meses
Carência Principal	Junho de 2022

Gestão de Caixa

Em janeiro, o Fundo tem aproximadamente R\$ 70 milhões em caixa e disponibilidades financeiras. Estimamos que o início do investimento em Pirituba se inicie no 2T25, com isso projetamos fechar o ano com o caixa do Fundo em patamares próximos a R\$ 40 milhões.



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

PATRIA

Anexos



Linha do tempo LVBI11



Conheça os ativos do LVBI11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir **todos os ativos do LVBI11**, acesse o site de **Real Estate**

Clique para acessar



Clique aqui e confira a série que apresenta todos os ativos do LVBI11



Inscriva-se no canal do Patria Investimentos para receber todas as novidades

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos



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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@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.