

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Fevereiro 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](#)



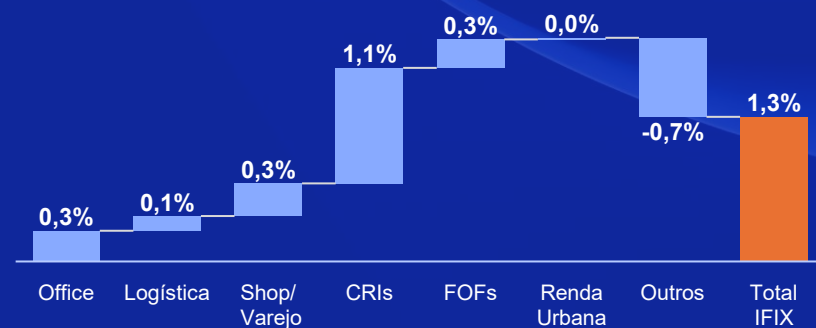
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Comentários da Gestão (1/2)

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,92/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,79/cota**. Neste mês, a receita passou a ser impactada positivamente pelo fim da carência do locatário Interbrand Foods (ativo Mauá).
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 06 de março de 2026. Apesar do aumento de receita gerado pelo fim da carência da Interbrand Foods, e considerando as movimentações previstas para o Fundo, **nossa expectativa é manter o patamar de distribuição em R\$ 0,75/cota até o final do primeiro semestre**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência janeiro, tivemos as entradas da WGL no ativo Cajamar e da Ollie Cosméticos no ativo Extrema. Desta forma, a **vacância caiu para 0,0%** (física e financeira). A gestão também tem mapeada a devolução do módulo ocupado pela Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para setembro de 2026. Já atuamos proativamente na realocação dessa área e seguimos com negociação avançada, indo para minuta. Com essas movimentações, a **vacância física projetada sobe para 0,7% a partir de setembro/26**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 58.276 m² de ABL do portfólio do Fundo.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.936,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 120,16

Valor de Mercado*

R\$ 1.794,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 111,31

P/VP*

0,93x

ADTV*

R\$ 3,5 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Fevereiro 2026

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.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	38
ABL (m²)*	WALE*
517.964	4,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.803/m²	R\$ 28,1/m²

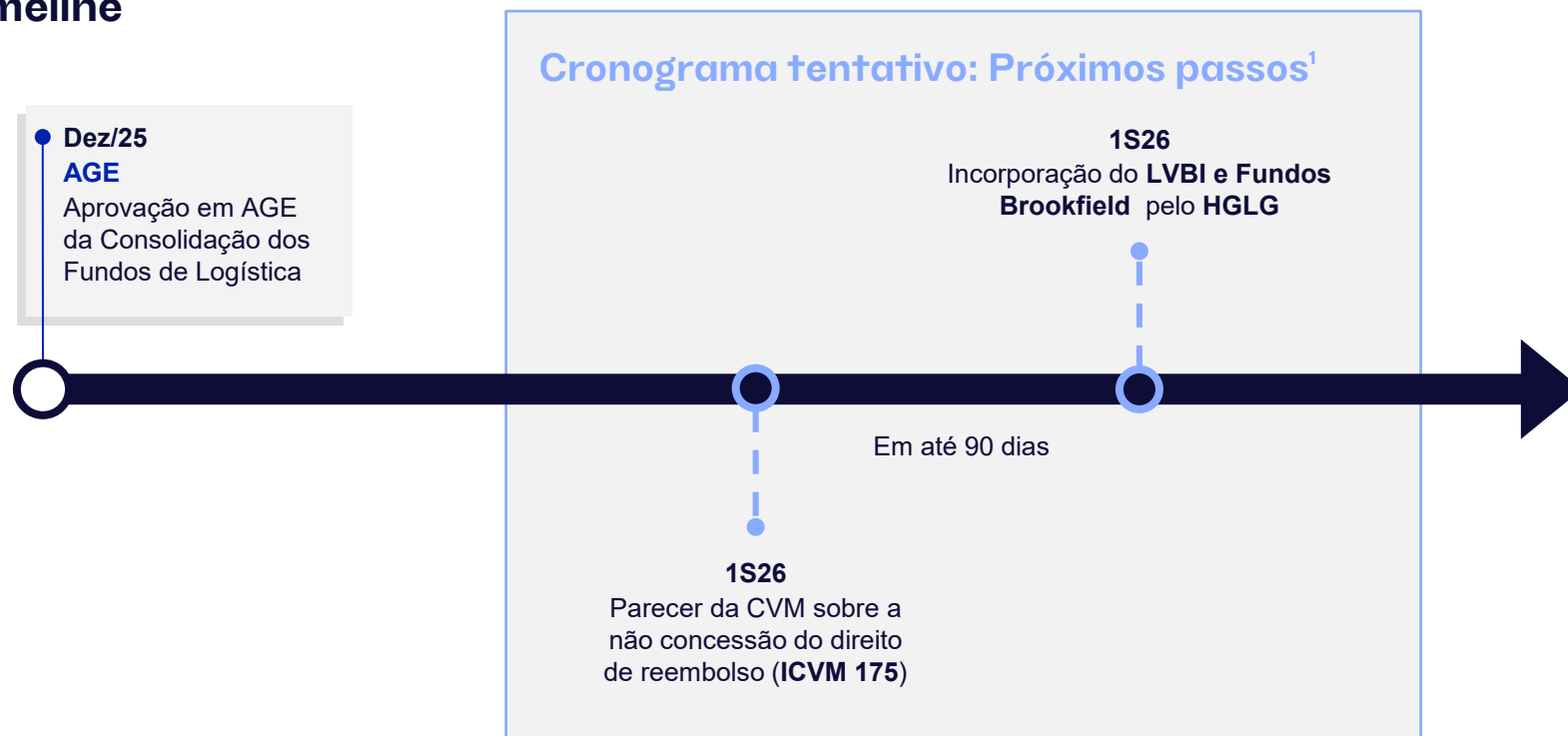
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação do LVBI pelo HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI

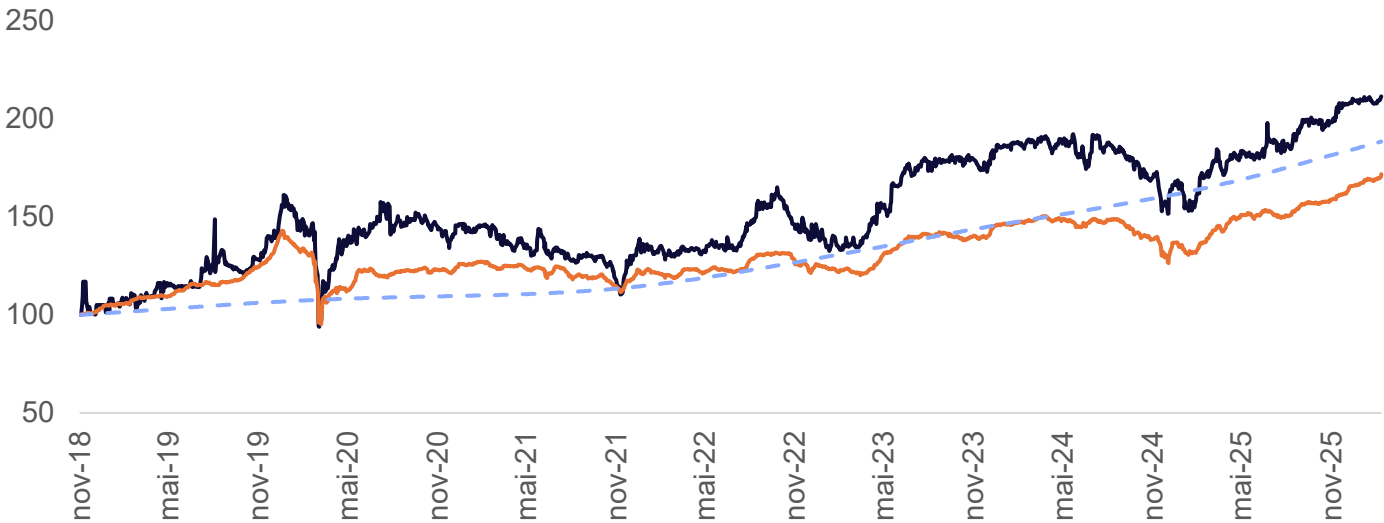
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo 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

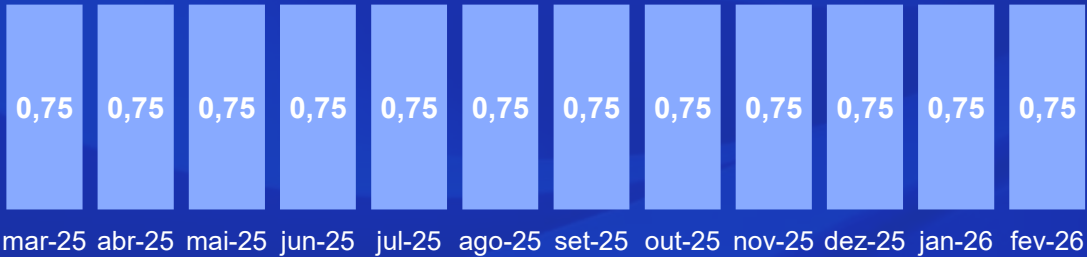
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	0,5%	0,5%	111,4%	11,0%
IFIX	1,3%	3,6%	71,8%	7,8%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	88,5%	9,2%

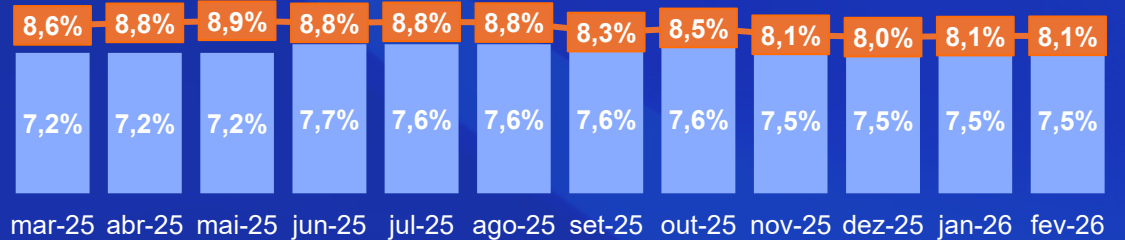
Distribuições por Cota (R\$)

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.

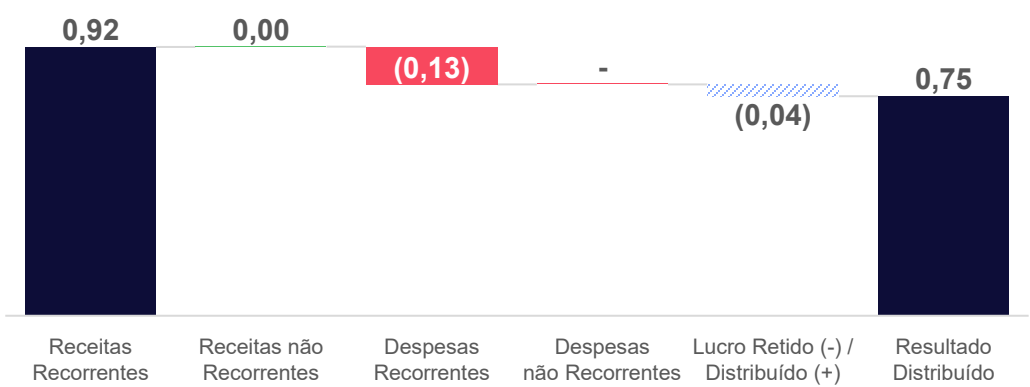
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

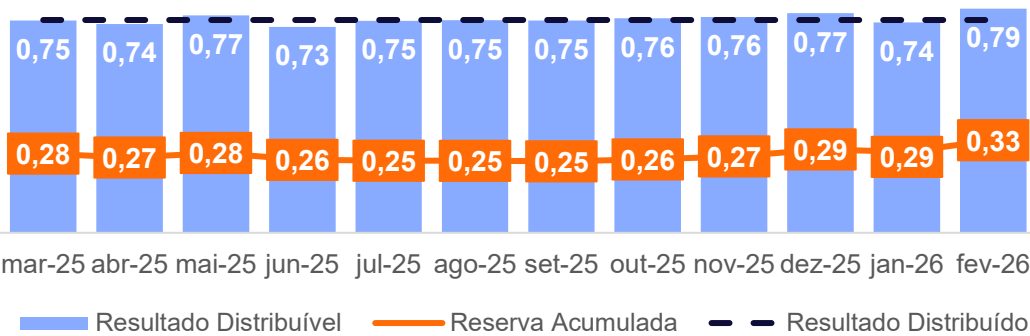
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.934.514	0,86	27.196.261	161.337.225
Receitas Mobiliárias*	876.703	0,05	1.670.269	8.014.691
Receitas Extraordinárias	11.820	0,00	11.820	844.130
Receitas – Total	14.823.037	0,92	28.878.351	170.196.045
Despesas Imobiliárias*	(140.404)	(0,01)	(333.862)	(2.580.591)
Despesas Operacionais*	(1.940.839)	(0,12)	(3.843.835)	(21.808.867)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.081.243)	(0,13)	(4.177.697)	(24.389.458)
Resultado Distribuível*	12.741.794	0,79	24.700.654	145.806.587
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	24.177.848	145.067.085

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



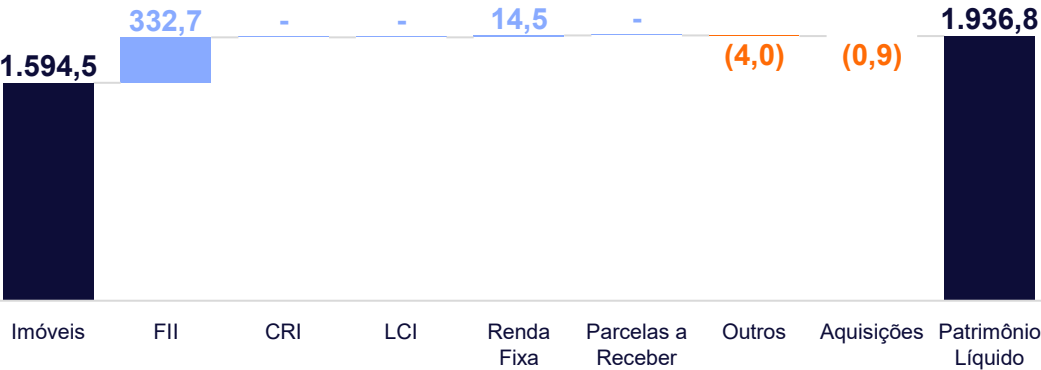
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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\$ 11 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.



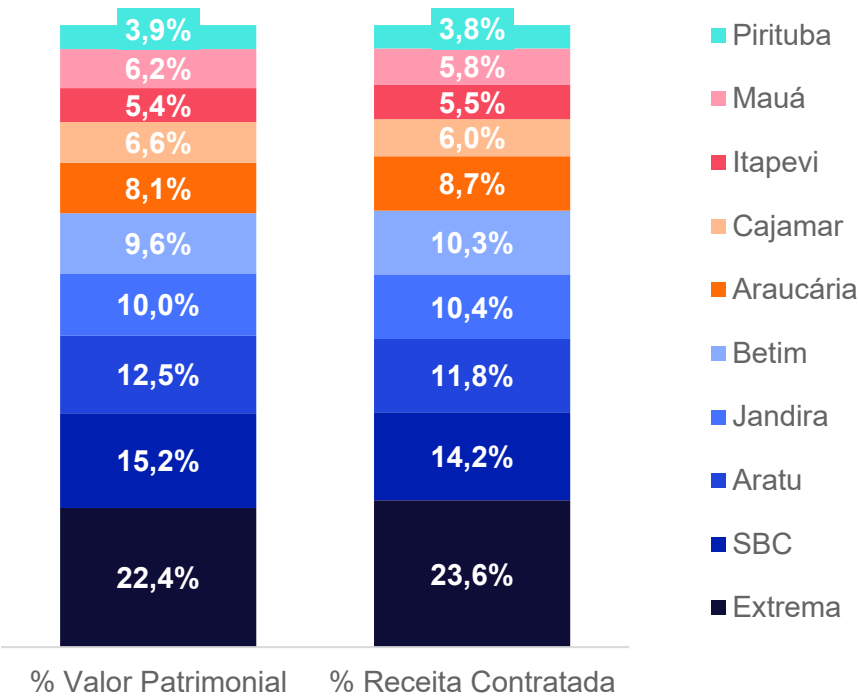
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(10,7)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(10,7)	

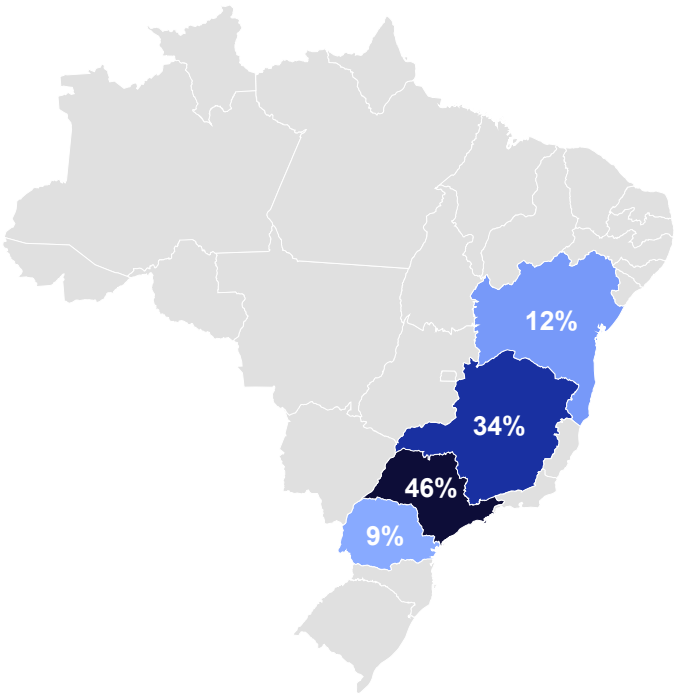
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



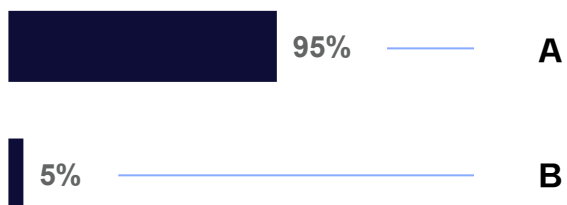
Portfólio com **10 ativos**, diversificado em **4 estados** e mais de **517 mil m²** de ABL

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

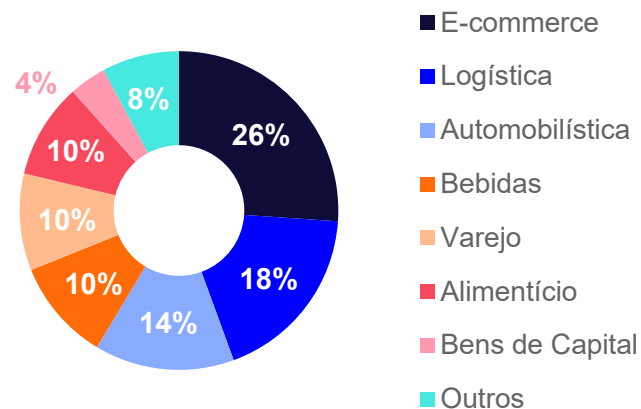
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

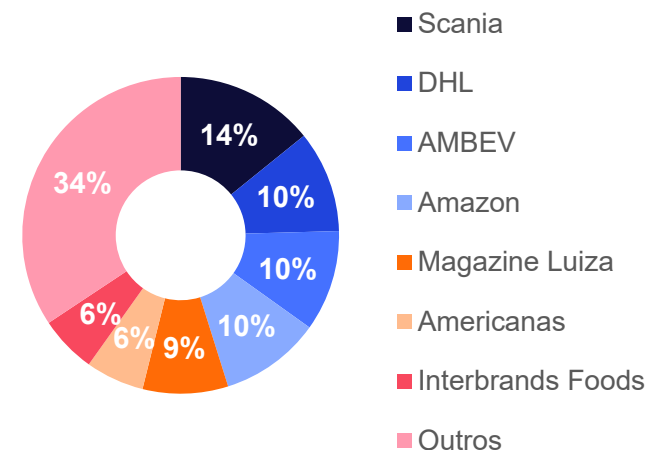
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

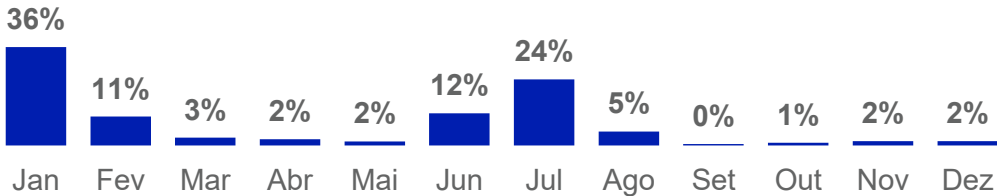


Alocação por Indexador

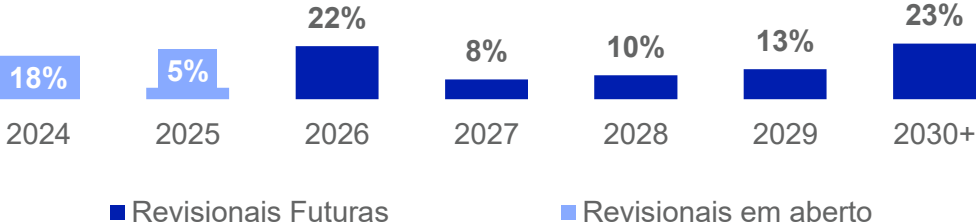


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

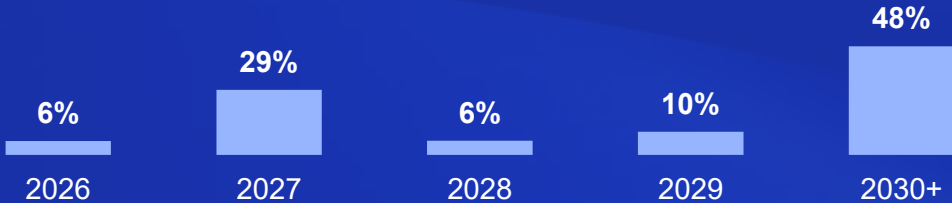
Mês de Reajuste



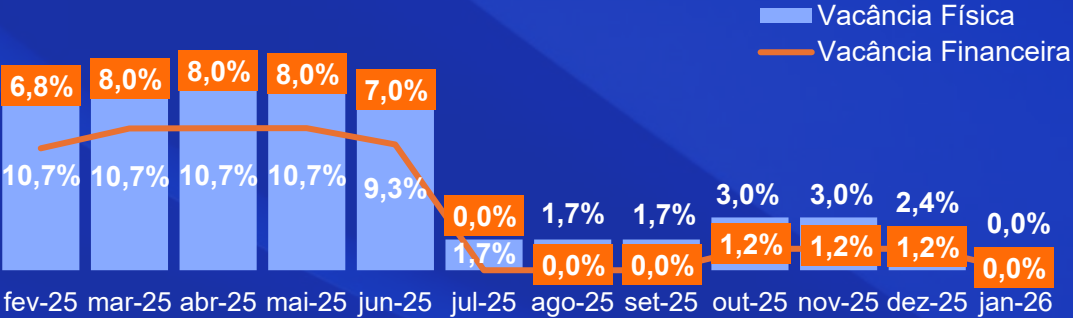
Concentração das Revisionais*



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 detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.460	0,0%	2,5	22,4%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	9,8	15,2%
3	Aratu	A	70%	71.725	0,0%	3,7	12,5%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	1,0	10,0%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,3	9,6%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,2	8,1%
7	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	6,4	6,6%
8	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,8	6,2%
9	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	1,6	5,4%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,9	3,9%
Total				517.964	0,0%	4,0	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

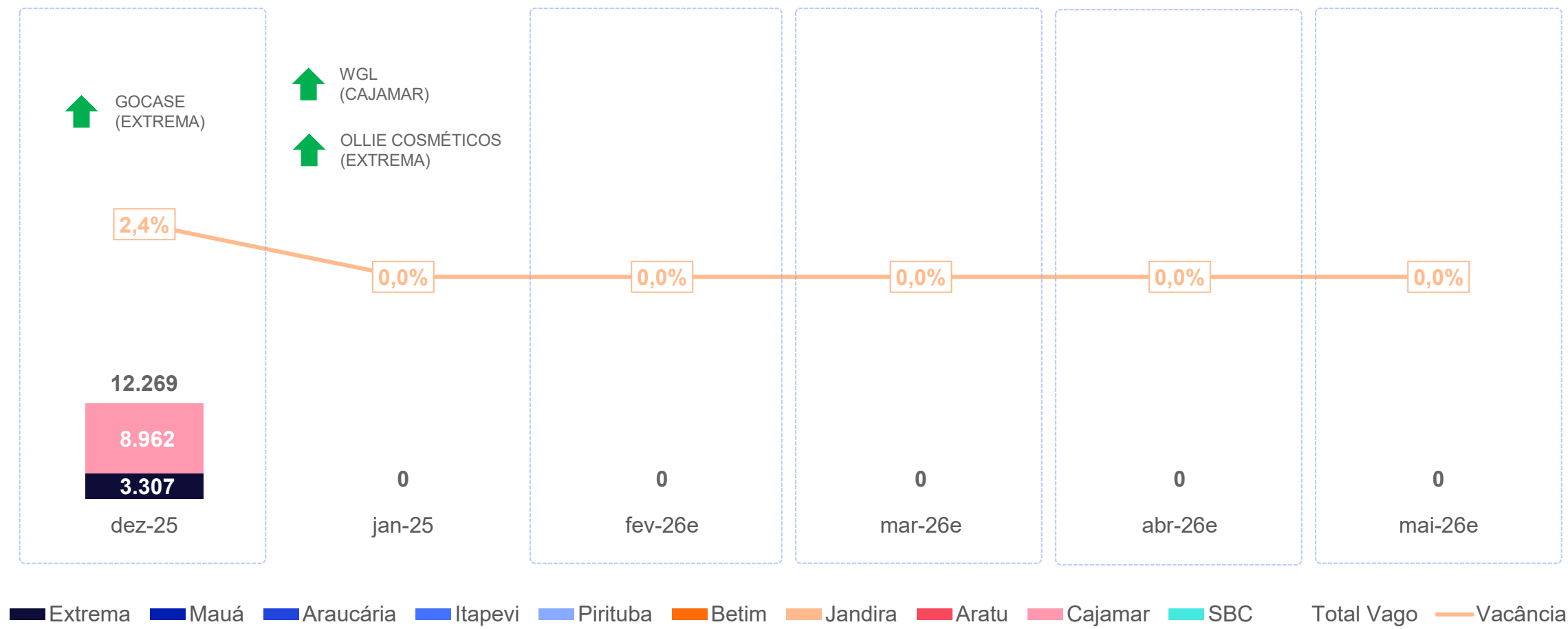


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

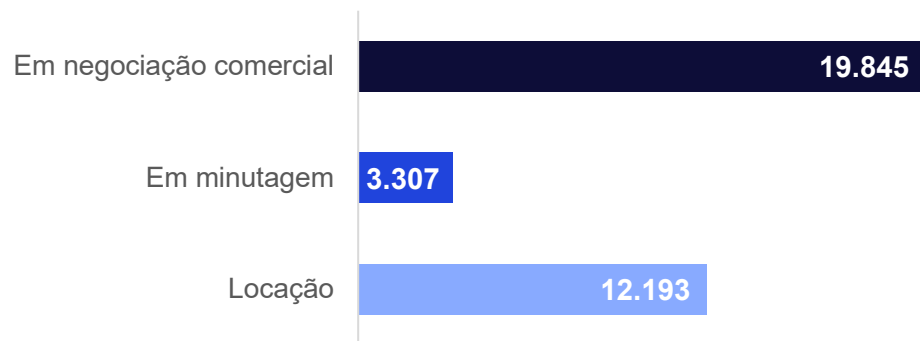
Além das movimentações abaixo, temos mapeado a saída da Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para setembro/26, o que elevará a vacância física para 0,7%.



Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

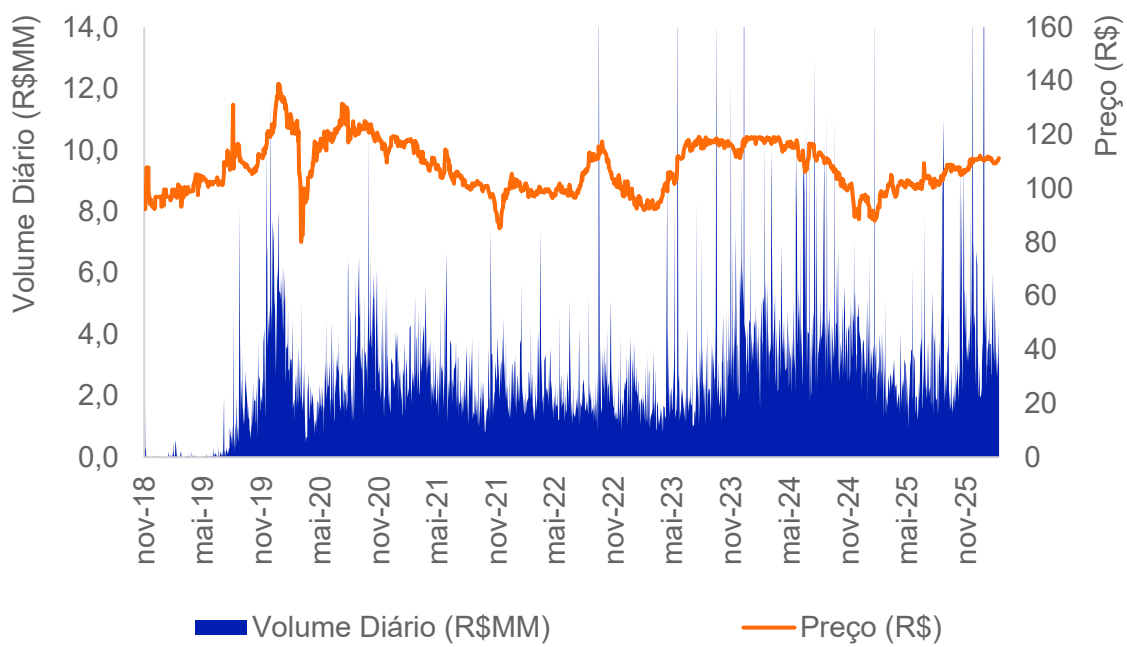
É com grande satisfação que informamos que o Fundo atingiu vacância zero, após a locação do último módulo disponível em Cajamar para uma empresa de e-commerce. O ativo teve locações consistentes e aumento dos valores praticados, mostrando o real potencial do ativo no médio e longo prazo.

Em Aratu, avançamos para a fase final do processo de redução de área atualmente ocupada pela Americanas. O espaço será imediatamente realocado a um novo locatário com demanda maior, resultando em aumento relevante na receita do ativo. Além disso, para a área da Elfa, que prorrogou sua permanência até agosto, já avançamos na minuta com um novo locatário - também com incremento no valor de aluguel.

Em Extrema, o desempenho permanece robusto: o ativo segue com 100% de ocupação e com renovações contratuais que têm proporcionado aumentos significativos de receita.

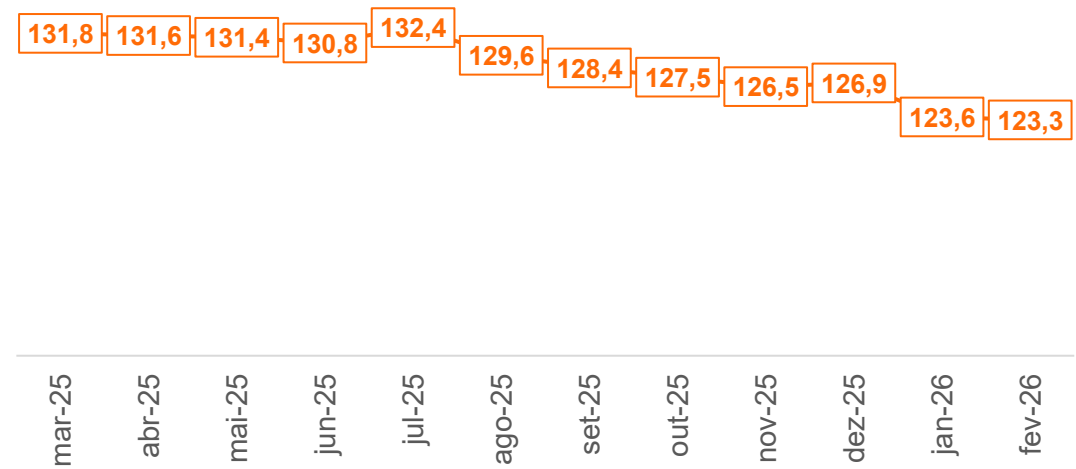
A gestão mantém foco contínuo na análise de mercado, com especial atenção às renegociações e revisionais. Paralelamente, seguimos avaliando potenciais desinvestimentos estratégicos que possam gerar valor adicional e fortalecer a capacidade do fundo de ampliar sua geração de receita.

Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,5	4,1	3,3
Giro*	3,6%	8,9%	47,5%

Número de Cotistas (em milhares)



*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 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



/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.