

LVBI | PATRIA LOGISTICA

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e **PATRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo" ou "LVBI11"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Nesta data o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV") e, concomitantemente, foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária ("Escritura Definitiva"), concluindo-se a alienação, em caráter *ad corpus*, do imóvel logístico localizado na Rua Portugal, nº 400, Cidade de Itapevi, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 3.584 do Registro de Imóveis de Itapevi ("Imóvel"), com área de terreno registrada de 60.268,00 m² e área total construída de 35.779,00 m² ("Transação").

O preço total da Transação é de **R\$ 103.700.000,00** (cento e três milhões e setecentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), a ser pago da seguinte forma:

- I. **Sinal: R\$ 34.066.666,67** (trinta e quatro milhões, sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), já recebido pelo Fundo e pago na data da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, a título de sinal e princípio de pagamento;
- II. **1ª Parcela: R\$ 34.066.666,67** (trinta e quatro milhões, sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), em até 6 (seis) meses contados da data da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, sujeita à correção pela variação do IPCA a partir da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva até a respectiva data de pagamento;
- III. **2ª Parcela: R\$ 35.566.666,66** (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), em até 12 (doze) meses contados da data da

PATRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva, deduzido do valor depositado na **Conta Escrow** conforme parágrafo abaixo, será atualizado pela variação do IPCA a partir a partir da da assinatura do CCV e da lavratura da Escritura Definitiva até a respectiva data de pagamento; e

O valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), correspondente a parte da 2ª Parcela do Preço de Aquisição, foi depositado pela Compradora em conta vinculada ("Conta Escrow"), destinado a custear pendências e correções do Imóvel e a retificação de sua área. Após a conclusão das medidas pertinentes ou o decurso do prazo aplicável (de 12 meses contados da assinatura do CCV e da Escritura Definitiva), o eventual saldo da Conta Escrow, incluindo os rendimentos, será liberado ao Fundo.

O saldo do Preço de Aquisição correspondente à 1ª Parcela e à 2ª Parcela será garantido por alienação fiduciária do Imóvel, constituída em favor do Fundo na própria Escritura Definitiva, correndo por conta da Compradora todos os custos relativos à constituição e à formalização dessa garantia.

O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, será de R\$ 14.931.161,89 (quatorze milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e nove centavos), equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos por cota), a ser apurado proporcionalmente ao recebimento de cada parcela. Assim, o Preço é 16,8% (dezesseis vírgula oito por cento) superior ao valor investido e 0,7% (sete décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em março de 2026. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 10,3% a.a. (dez vírgula três por cento) ao ano.

A partir da assinatura da Escritura Definitiva, a Compradora foi imitada na posse indireta do Imóvel e assumiu todos os direitos e obrigações relacionados a ele, inclusive a posição de locadora nos contratos de locação vigentes, passando a fazer jus aos aluguéis e demais recebíveis decorrentes desses contratos. Assim, a partir da referida data, a Compradora passou a fazer jus aos aluguéis e demais recebíveis decorrentes dos contratos de locação relativos ao Imóvel, sob o regime de competência, tendo a data de assinatura da Escritura Definitiva como data-base.

A Transação está alinhada à estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo. Informações adicionais, inclusive os impactos financeiros e patrimoniais decorrentes da alienação, serão apresentadas oportunamente no relatório gerencial do Fundo, além da tese de desinvestimento anexada a este Fato Relevante.

PATRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora¹ e da Gestora².

29 de setembro de 2026.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.

¹ [Site da administradora.](#)

² [Site da gestora.](#)

PÁTRIA

GESTOR

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Racional de Desinvestimento - Ativo Itapevi

LVBI11

FII VBI Logístico

Desinvestimento | Ativo Itapevi

PATRIA

Em dezembro de 2019, o Fundo adquiriu o ativo Itapevi, condomínio logístico multiusuário com 34,9 mil m² de ABL. Tendo em vista os movimentos de consolidação que a plataforma logística do Patria RE está passando, iniciamos um processo de reciclagem no nosso portfólio, visando o aumento de qualidade da carteira. Dessa forma, em setembro de 2026, concluímos o desinvestimento integral do galpão, **ativo de menor porte, com baixa eficiência de armazenagem e único imóvel classe B do Fundo**. A venda foi concluída por um valor 16,8% superior ao investido, em linha com o laudo de avaliação (0,7% acima) do ativo e 25,8% superior ao valor de mercado das cotas. No momento em que as cotas do Fundo estão abaixo do seu valor patrimonial, entendemos como positivo para o cotista a realização da venda, ainda mais sendo um ativo abaixo da qualidade do portfólio.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA VENDA

R\$ 103,7 MM

R\$ 2.969/m²

PAGAMENTO

R\$ 34,1 MM à vista

+ R\$ 34,1 MM (6 meses)
+ R\$ 35,6 MM (12 meses)

LUCRO TOTAL DA OPERAÇÃO

R\$ 14,9 MM

R\$ 0,93/cota
Lucro por cota

10,3% a.a.
TIR

1,77X
MOIC¹

¹MOIC considera, além do valor de venda, também o carregio do ativo. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

O Ativo | Itapevi

Em linha aos pilares estratégicos da gestão, foi definida uma cartilha dos ativos que não possuem aderência frente à estratégia de qualidade do portfólio. Além apresentar ganho de capital em relação ao seu custo de aquisição, o ativo em questão foi o foco para desinvestimento.

Aderência do ativo à estratégia do Fundo:		Ativo
Rating A ou superior	X	B
ABL maior que 50 mil m²	X	34.922 m²
Capacidade do piso igual ou superior a 6 ton/m²	X	3 ton/m²
Pé direito igual ou superior a 12 m	X	10 m
Sistema de incêndio sprinklers	X	Hidrante
Cross docking	X	Não
Eficiência de armazenagem > 80%	X	65%



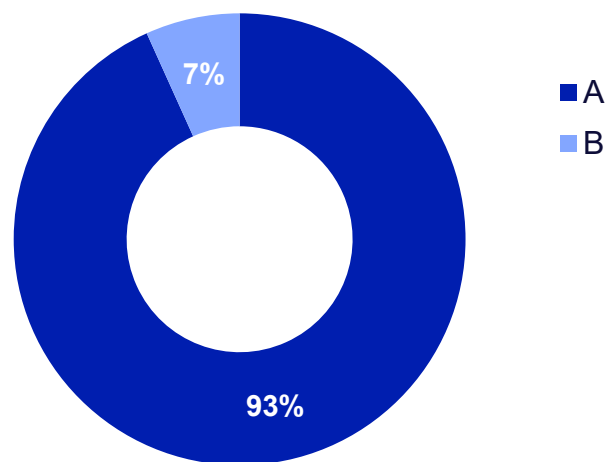
Portfólio Logístico pós Transação

PATRIA

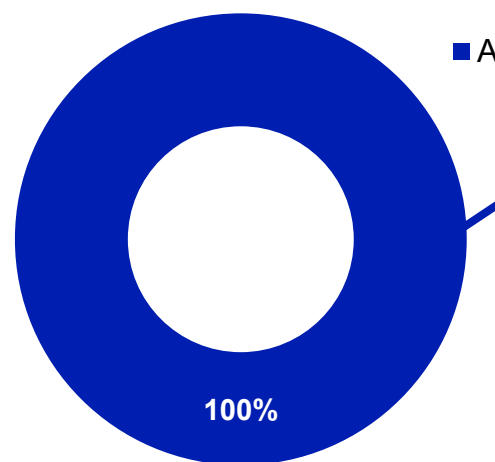
Transação de venda do ativo elimina a exposição da carteira a imóveis classe B, elevando a qualidade do portfólio e reforçando o posicionamento do Fundo em ativos logísticos classe A

Percentual por Classe (por ABL)

Portfólio Pré-Transação



Fundo Pós-Transação



Eliminação da posição remanescente de 7% em classe B para um portfólio 100% composto por ativos classe A

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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, flowing, wavy shape in a lighter, vibrant blue. This shape starts from the top left, curves across the top, and then sweeps down towards the right side, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image, set against the dark navy background.

PATRIA