

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Setembro 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

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

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



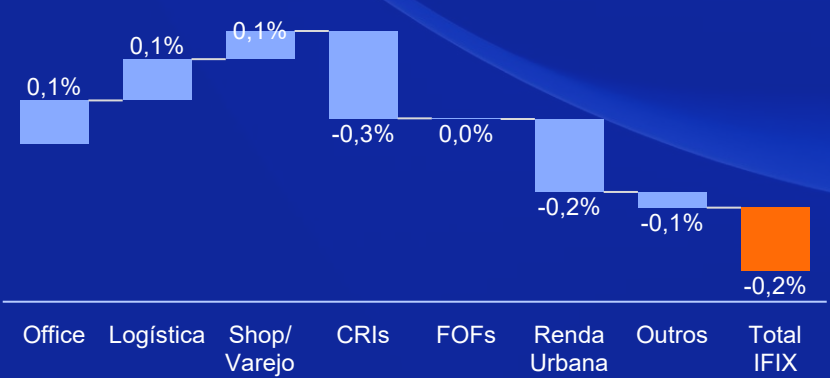
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o IFIX em **-0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O IFIX encerrou setembro negociando a **0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE PORTFÓLIO:

- Em 29/09, o Fundo divulgamos Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando a **venda do ativo Itapevi por R\$ 103,7 milhões**. Com a conclusão da operação, o portfólio do LVBI passa a ser composto exclusivamente por ativos Classe A, reforçando o posicionamento do Fundo em imóveis logísticos de elevada qualidade e localizados em mercados estratégicos. Mais informações sobre a transação estão detalhada a seguir neste relatório, [clique aqui](#) para ler o racional de desinvestimento.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,96/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,81/cota**, sem qualquer impacto não recorrente.
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,80/cota**, pago no dia 07 de outubro de 2026. Conforme informado no relatório de julho/26 ([clique aqui](#)), o **guidance de rendimento para o 2S26 é de R\$ 0,80/cota**.
- Em função da venda do ativo Itapevi, a última distribuição anterior à incorporação com o HGLG deverá contar com um componente extraordinário, limitado ao saldo da reserva acumulada do Fundo, buscando otimizar a distribuição dos lucros aos cotistas do LVBI antes da conclusão da operação.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.942,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 120,53

Valor de Mercado*

R\$ 1.578,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 97,90

P/VP*

0,81x

ADTV*

R\$ 4,3 milhões

Dividend Yield (mercado)*

9,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,0% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência agosto, a Medilar e a Armazena (expansão) passaram a ocupar o ativo Itapevi, desta forma a **vacância física foi zerada** e a financeira subiu para **0,4%**. Durante o mês, concluímos a locação de **3.474 m²** de ABL para a **Petlove** no ativo **Aratu**, ocupando a área deixada pela Elfa Medicamentos em setembro. Além disso, a ArcelorMittal, locatária do ativo Extrema, notificou a saída antecipada do módulo ocupado, prevista para fevereiro/27. Considerando as movimentações, a **vacância física projetada sobe para 0,6% a partir de fevereiro/27**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

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 (0,5% PL) com uma taxa baixa, que entendemos ser saudável manter no longo prazo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
9	29
ABL (m²)*	WALE*
482.938	3,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,4%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.949/m²	R\$ 29,7/m²

Desinvestimento | Ativo Itapevi

[Clique aqui para acessar o Racional de Desinvestimento](#)



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.



Itapevi, São Paulo

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.

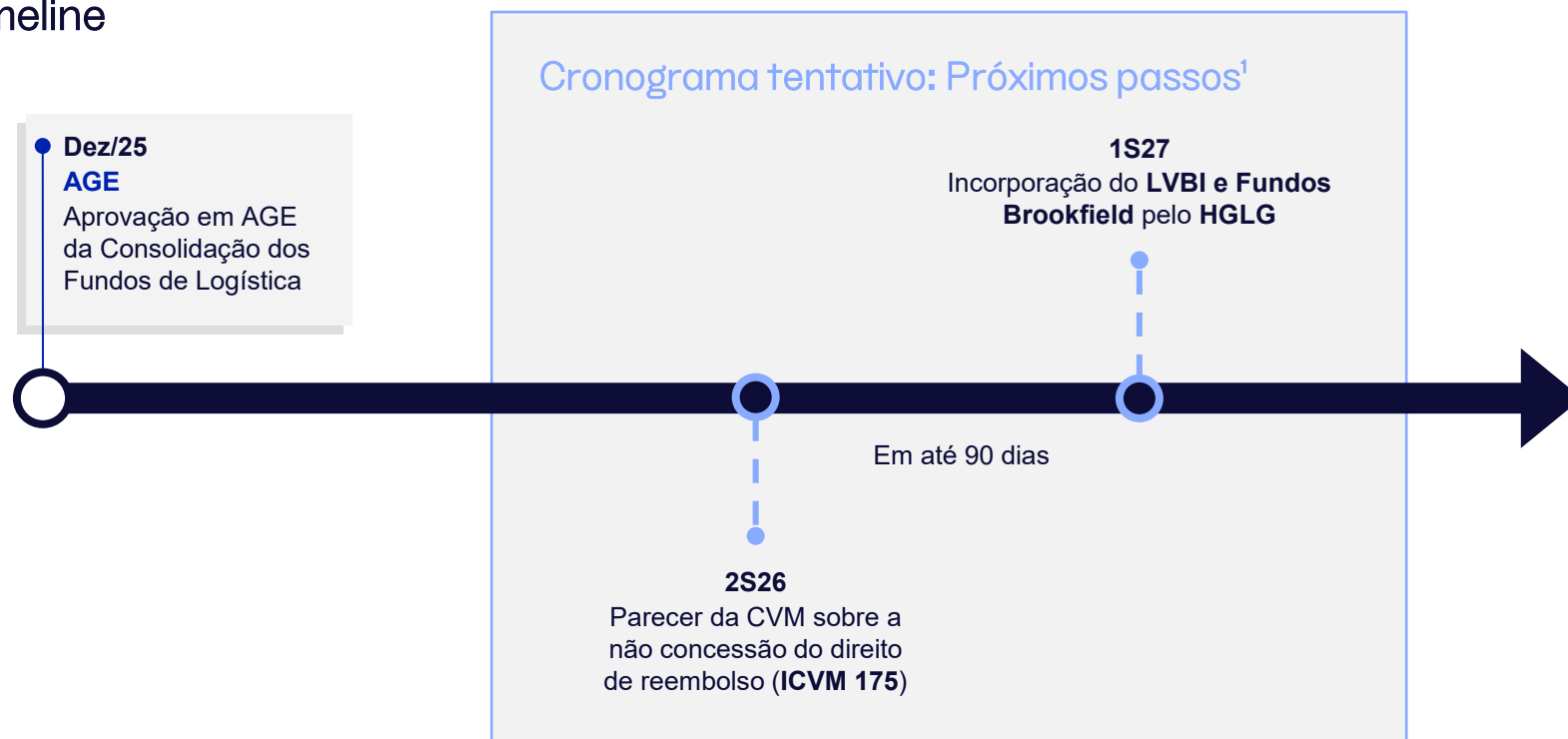
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação do LVBI pelo HGLG

Timeline



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.

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.

Atualização

O tema foi pautado para deliberação do Colegiado da CVM em 23/09. Na ocasião, um dos membros pediu vista do processo. O assunto retornou à pauta em 13/10, quando o mesmo membro requereu nova vista. A expectativa é que o processo volte à pauta dentro do prazo regulamentar de até 60 dias úteis. Eventuais atualizações serão comunicadas por meio de Fato Relevante e nos próximos Relatórios Gerenciais.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	-0,8%	-7,1%	95,5%	9,0%
IFIX	-0,2%	-0,5%	64,9%	6,6%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	103,8%	9,6%

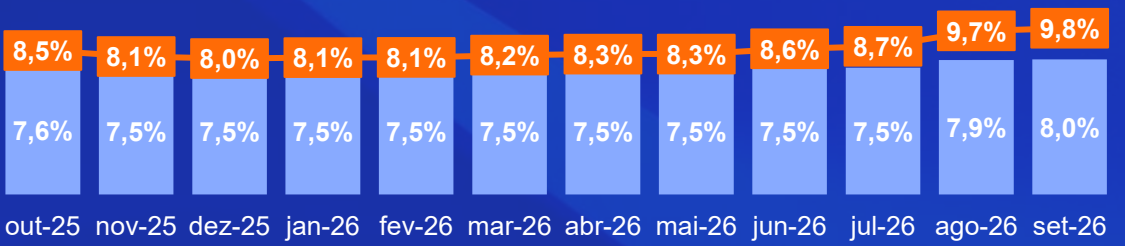
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,76/cota
Guidance 2S26 | R\$ 0,80/cota



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 gráfico 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-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	14.889.742	0,92	127.834.014	167.939.622
Receitas Mobiliárias*	562.523	0,03	5.470.350	7.685.049
Receitas Extraordinárias	5.344	0,00	27.377	530.884
Receitas – Total	15.457.608	0,96	133.331.741	176.155.555
Despesas Imobiliárias*	(120.649)	(0,01)	(3.684.328)	(3.993.252)
Despesas Operacionais*	(2.353.059)	(0,15)	(19.624.223)	(25.195.702)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.473.707)	(0,15)	(23.308.551)	(29.188.953)
Resultado Distribuível*	12.983.901	0,81	110.023.190	146.966.601
Resultado Distribuído	12.894.852	0,80	110.412.170	146.678.942

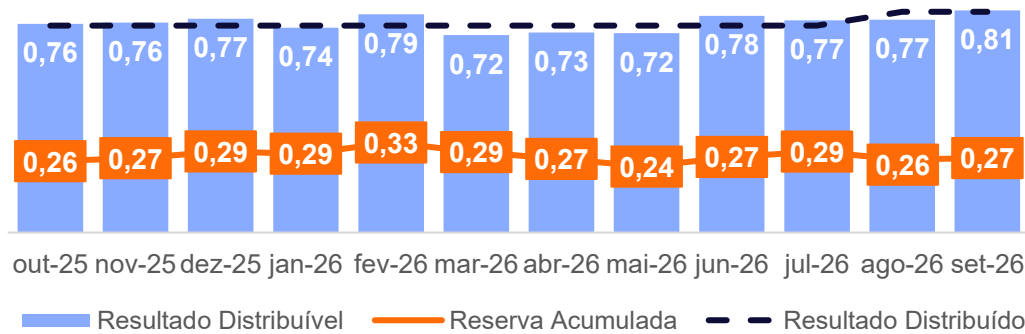
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



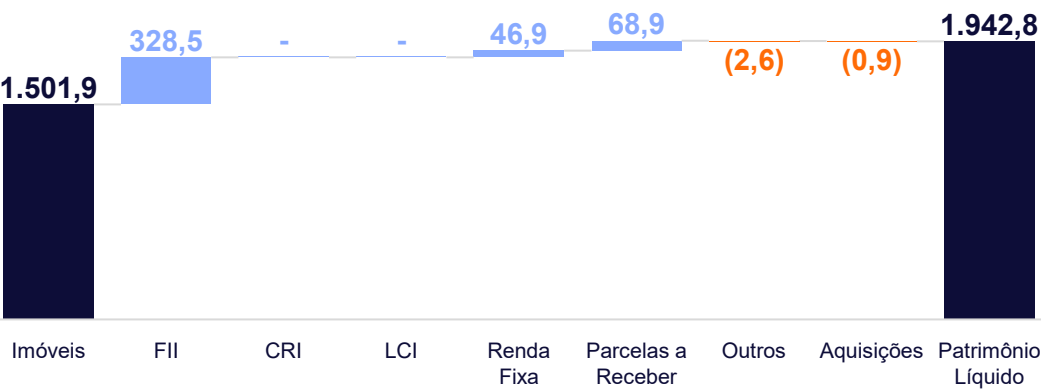
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 91% dos ativos em imóveis, levando em conta que o Fundo detém o ativo SBC através de um FII, 2% em FII e 7% em Caixa. O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sendo que nesta data, o saldo devedor é de R\$ 10 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	(9,7)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(9,7)	

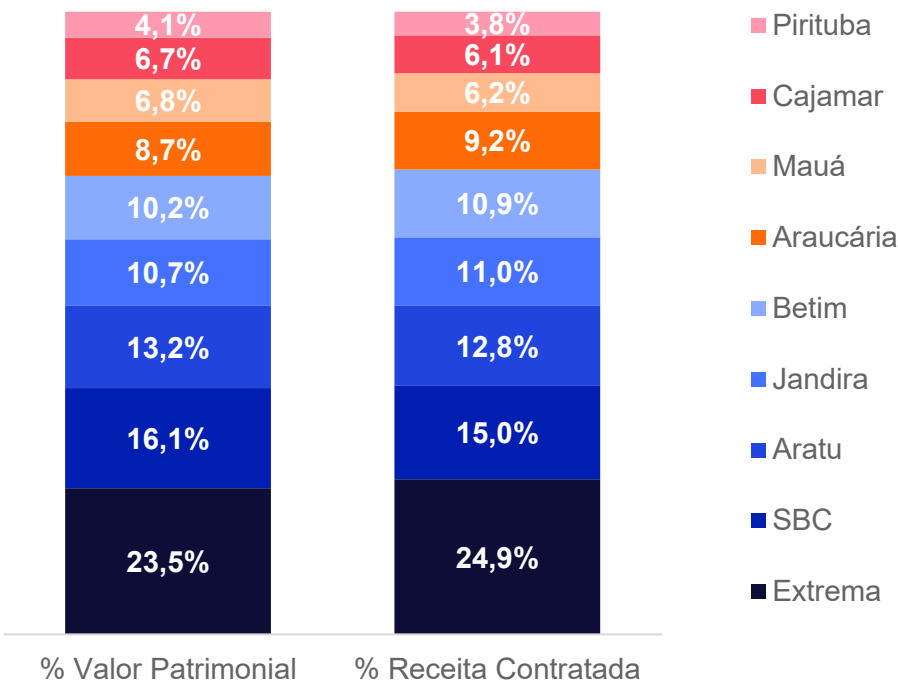
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

Parcelas a Receber

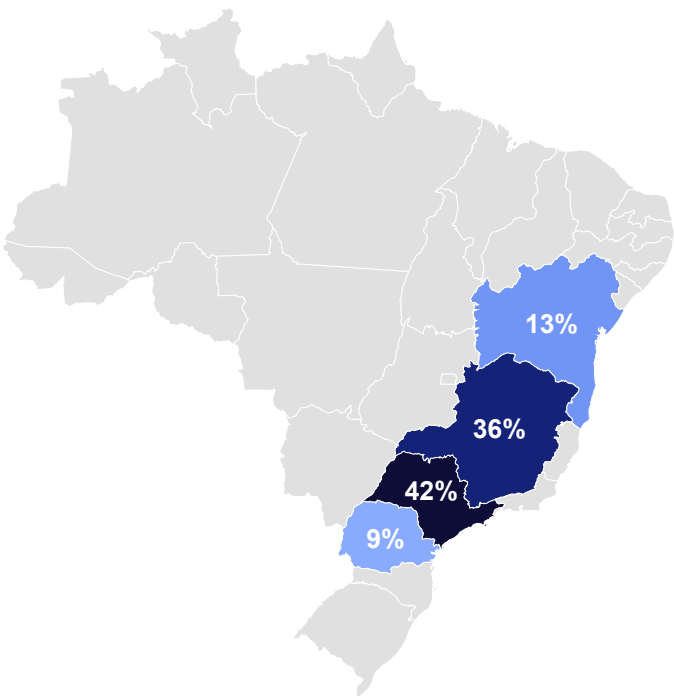
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de Ativo	Ativo Itapevi	68,9	Clique aqui
A receber em até 12 meses			68,9	

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



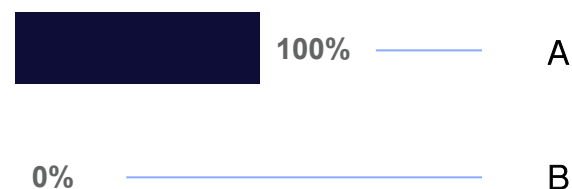
Portfólio com 9 ativos, diversificado em 4 estados e mais de 482 mil m² de ABL

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

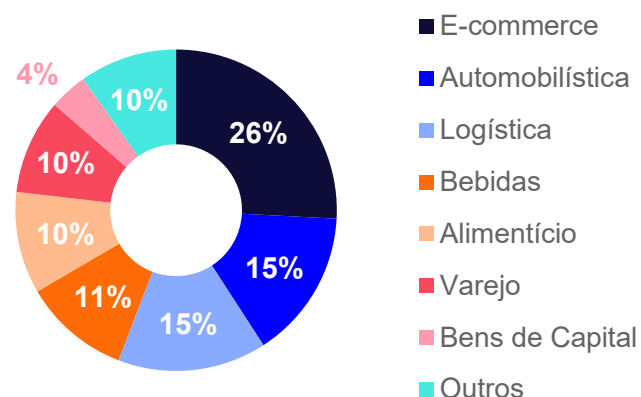
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

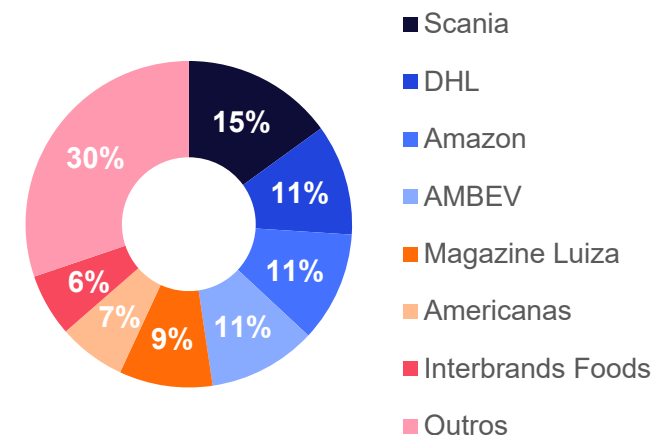
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

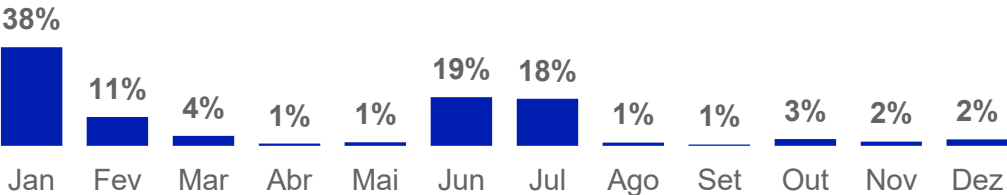


Alocação por Indexador

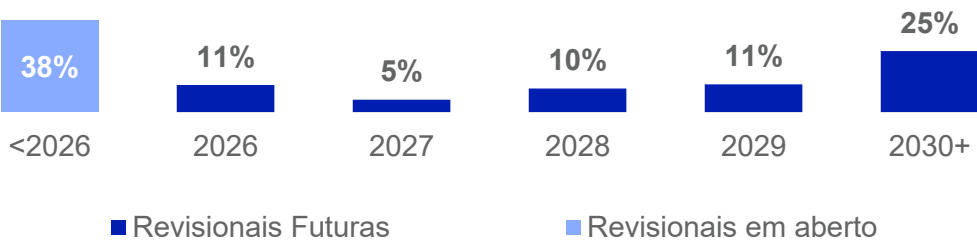


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

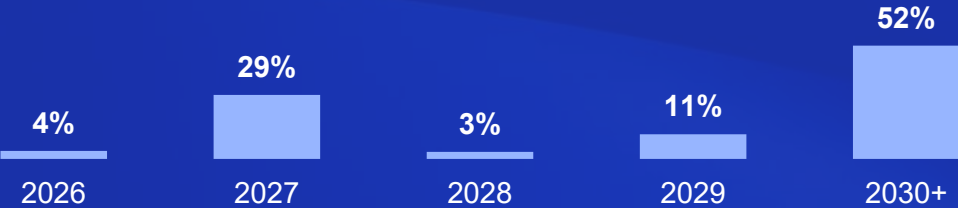
Mês de Reajuste



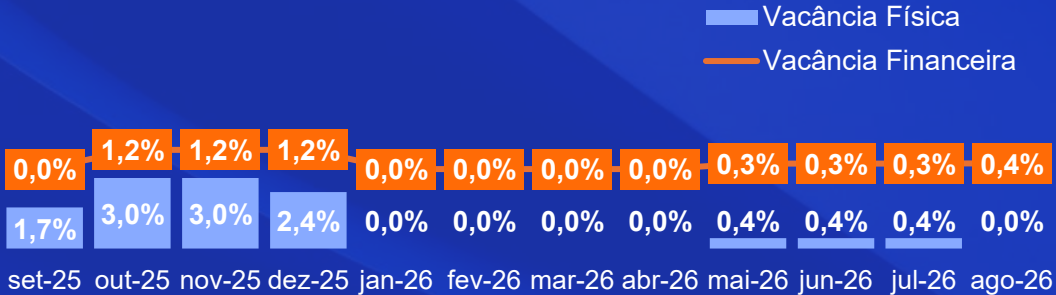
Concentração das Revisionais*



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 ➔

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.384	0,0%	2,2	23,5%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	9,3	16,1%
3	Aratu	A	70%	71.697	0,0%	3,3	13,2%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	0,4	10,7%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	3,8	10,2%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	0,6	8,7%
7	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,2	6,8%
8	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	5,8	6,7%
9	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,3	4,1%
Total				482.938	0,0%	3,7	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

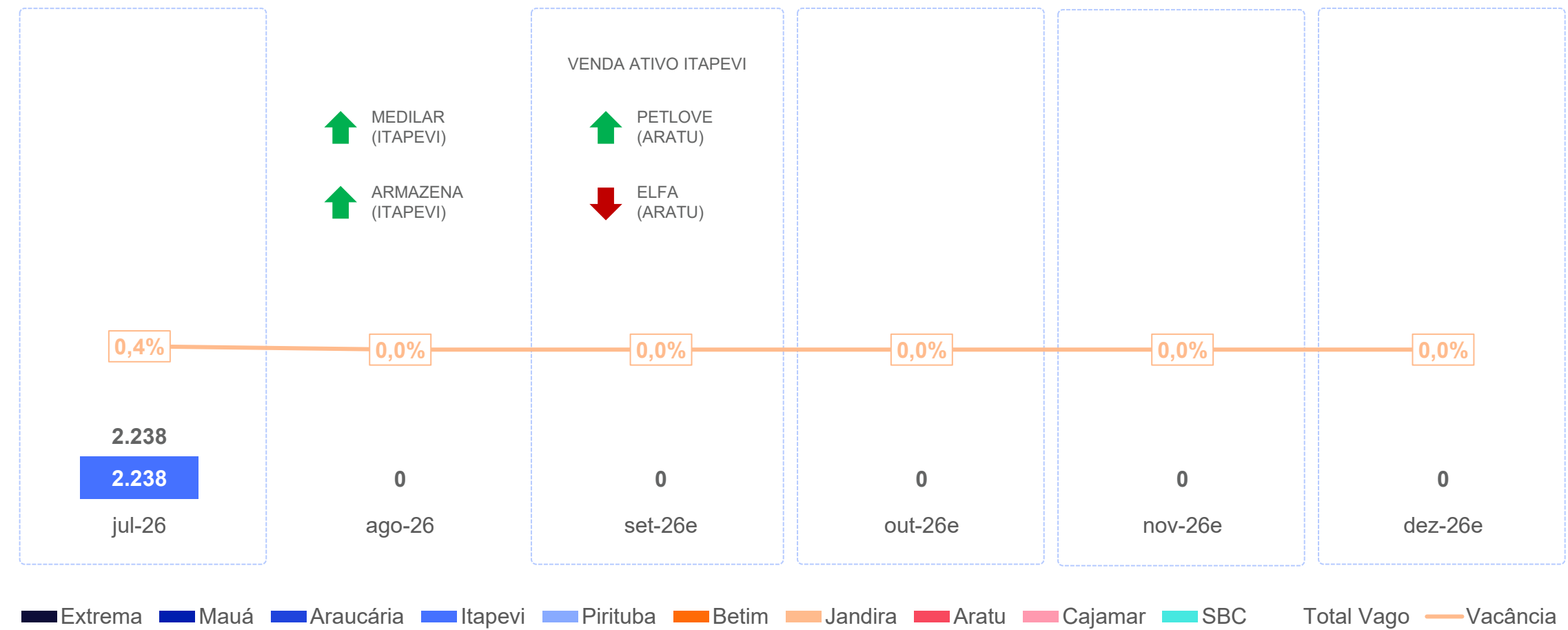


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

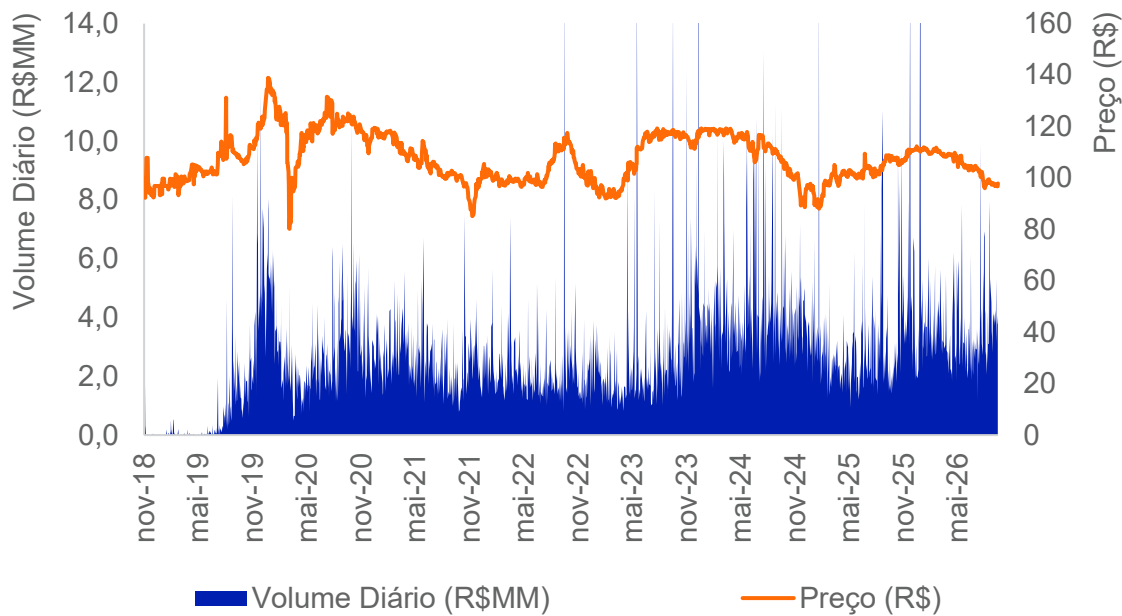
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da ArcelorMittal no ativo Extrema, prevista para fev/27, o que elevará a vacância física para 0,6%.



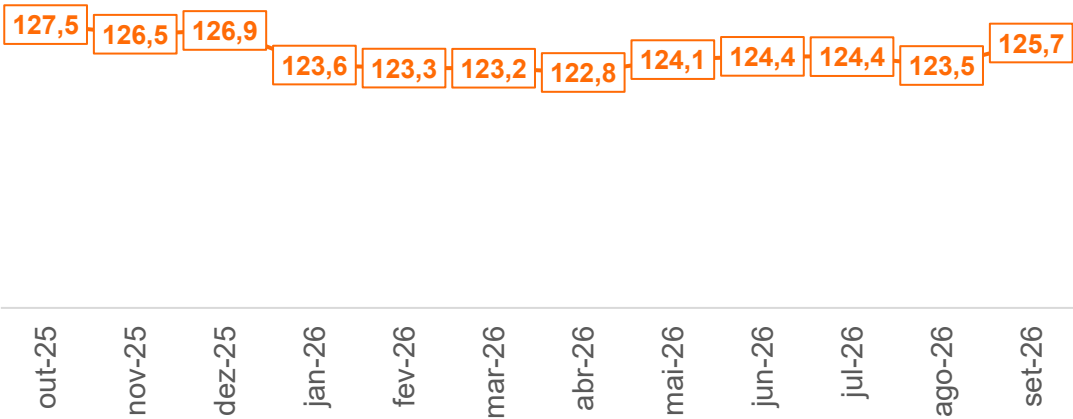
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,3	3,7	3,8
Giro*	5,7%	40,8%	55,1%

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 **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 37 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.