

PATRIA

Real Estate

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

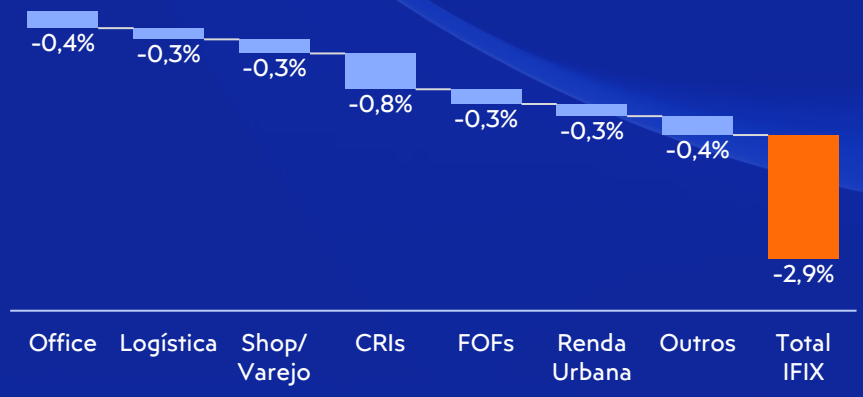
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 1,15/cota**, o que levou a um **resultado de R$ 1,02/cota**, impactado positivamente de maneira não recorrente pela primeira parcela da venda do ativo Itapevi (R$ 0,26/cota) - link.
- O **rendimento anunciado foi de R$ 0,80/cota,** pago no dia 09 de novembro 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.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 1.935,6 milhões	R$ 120,08
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 1.547,2 milhões	R$ 95,99
P/VP*	**ADTV***
0,80x	R$ 5,3 milhões
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
10,0% a.a.	8,0% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência setembro, a **Petlove** passou a ocupar a área deixada pela Elfa Medicamentos no ativo **Aratu**, desta forma a **vacância física permaneceu zerada** e a financeira em **0,4%**. Considerando as movimentações mapeadas, a **vacância física projetada sobe para 0,7% a partir de fevereiro/27.** Para mais detalhes sobre estas movimentações, clique aqui.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 15.602 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.

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
9	29
ABL (m^2)*	**WALE***
482.938	3,6 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
0,0%	0,4%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 2.901/m²	R$ 29,7/m²

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

AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

Próximos passos do processo

Conforme Fato Relevante divulgado em 09/11 (clique aqui), foram cumpridas todas as condições necessárias para a incorporação do LVBI pelo HGLG, incluindo a obtenção da dispensa concedida pela CVM em relação ao direito de reembolso dos cotistas dissidentes, conforme decisão do Colegiado. Com isso, estamos adotando as providências necessárias para a efetivação da operação.

No contexto da incorporação, está prevista para novembro a atualização dos laudos de avaliação dos imóveis detidos pelo LVBI, elaborados por avaliadores independentes, os quais servirão de base para a apuração do valor patrimonial da cota e para a definição da relação de troca da operação. No caso do HGLG, os imóveis já foram reavaliados em outubro de 2026.

As informações relativas aos próximos passos da incorporação, incluindo a relação de troca e a data de implementação, serão comunicadas por meio de Fato Relevante e nos próximos Relatórios Gerenciais.

Timeline

Dez/25
AGE
Aprovação em AGE da Consolidação dos Fundos de Logística

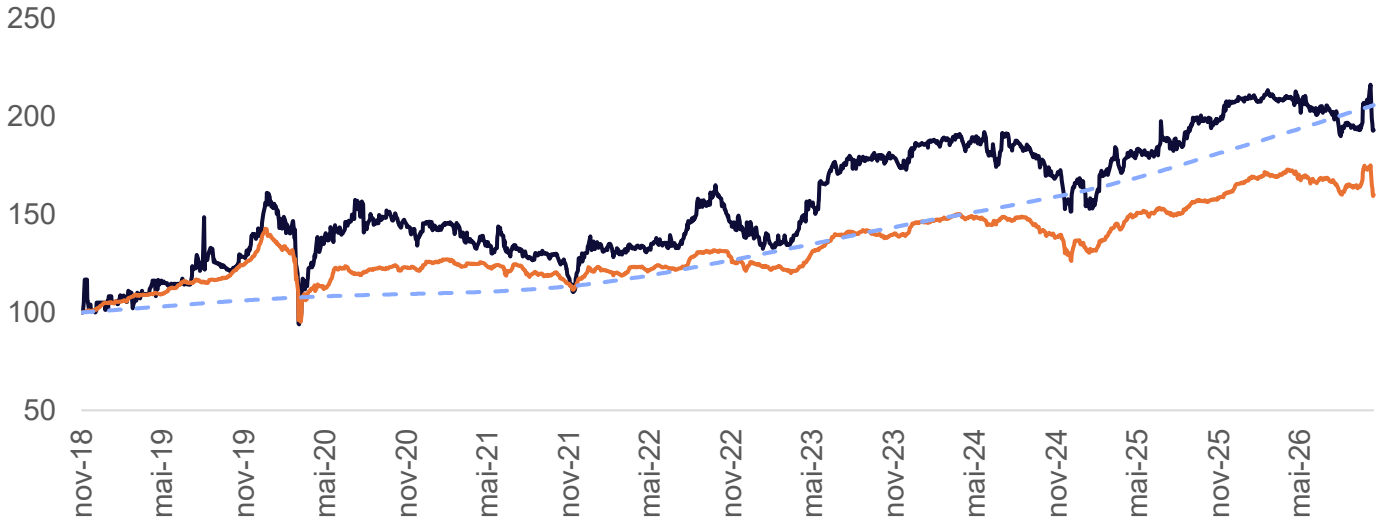
Nov/26
LVBI - Incorporação
Parecer da CVM sobre a não concessão do direito de reembolso (**CVM 175**)

Cronograma tentativo: Próximos passos[1]

Dez/26
Incorporação do **LVBI**

[1]Cronograma 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



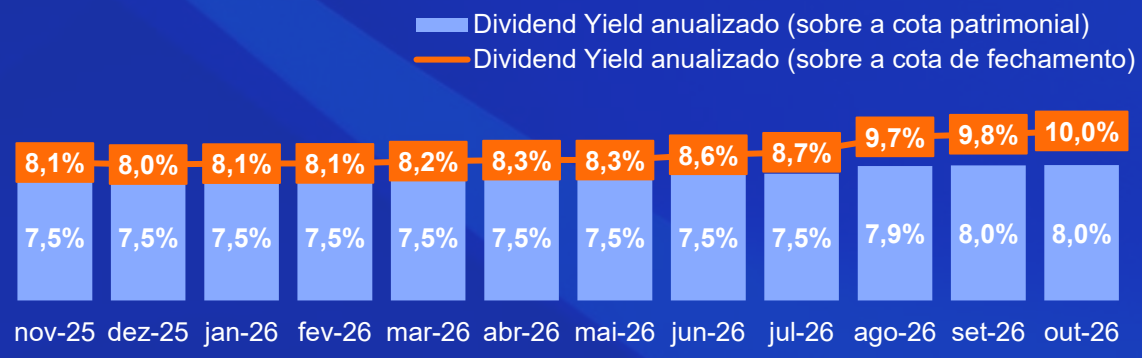
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI11[1]	-1,1%	-8,1%	93,2%	8,7%
IFIX	-2,9%	-3,4%	60,1%	6,2%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	106,0%	9,6%

Distribuições por Cota (R$)

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



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

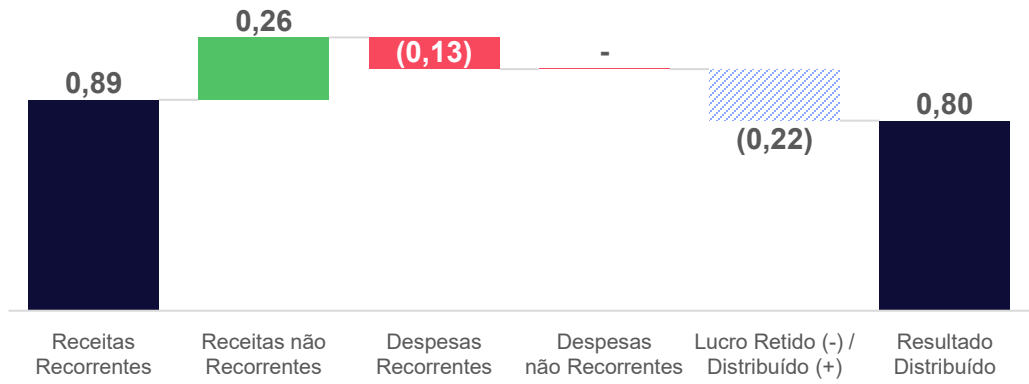
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

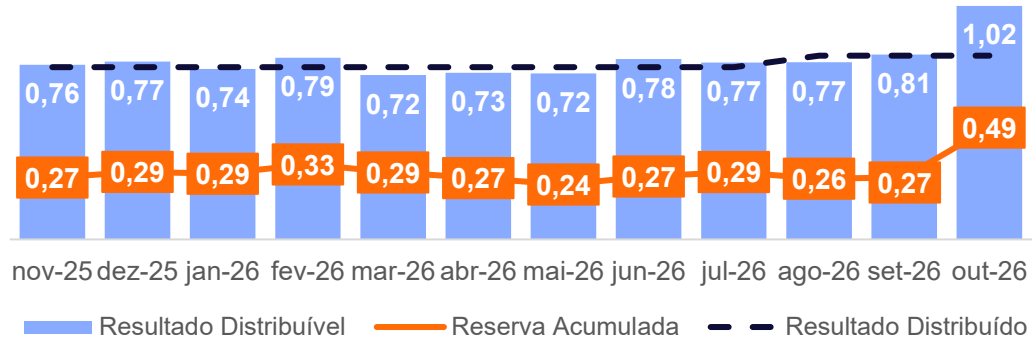
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.728.906	0,85	141.562.920	168.296.294
Receitas Mobiliárias*	572.496	0,04	6.042.846	7.616.944
Receitas Extraordinárias	4.233.584	0,26	4.260.961	4.764.468
Receitas – Total	**18.534.986**	**1,15**	**151.866.727**	**180.677.706**
Despesas Imobiliárias*	(284.552)	(0,02)	(3.968.880)	(4.253.457)
Despesas Operacionais*	(1.862.674)	(0,12)	(21.486.896)	(25.266.081)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(2.147.226)**	**(0,13)**	**(25.455.777)**	**(29.519.538)**
Resultado Distribuível*	**16.387.760**	**1,02**	**126.410.950**	**151.158.168**
Resultado Distribuído	**12.894.852**	**0,80**	**123.307.022**	**147.484.870**

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.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 92% dos ativos em imóveis, levando em conta que o Fundo detém o ativo SBC através de um FII, 2% em FII e 6% 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]	(9,6)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(9,6)	

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

Parcelas a Receber

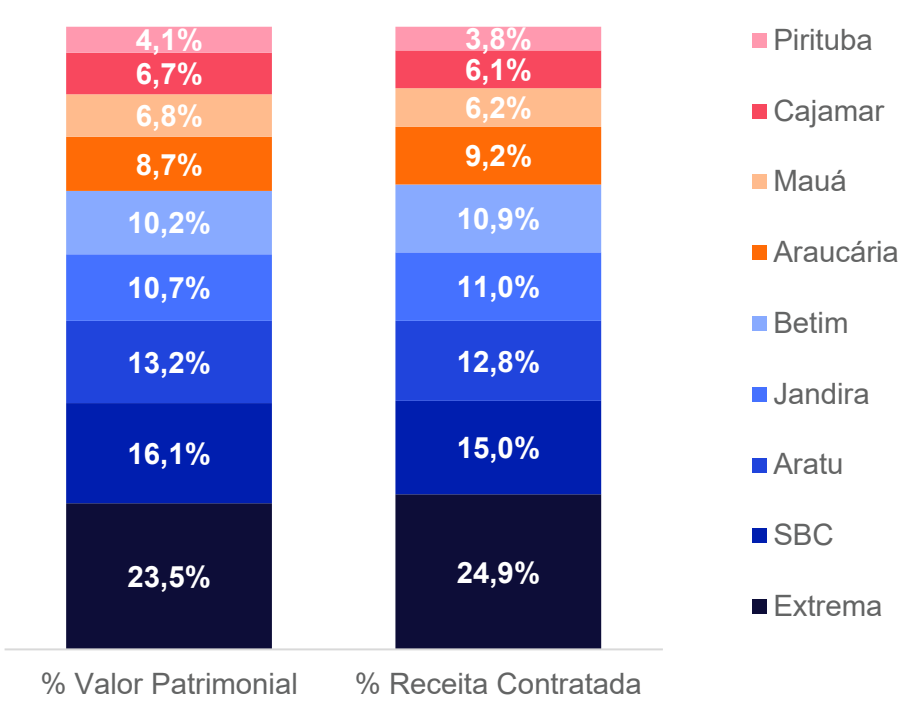
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de Ativo	Ativo Itapevi	68,9	Clique aqui
A receber em até 12 meses			**68,9**	

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

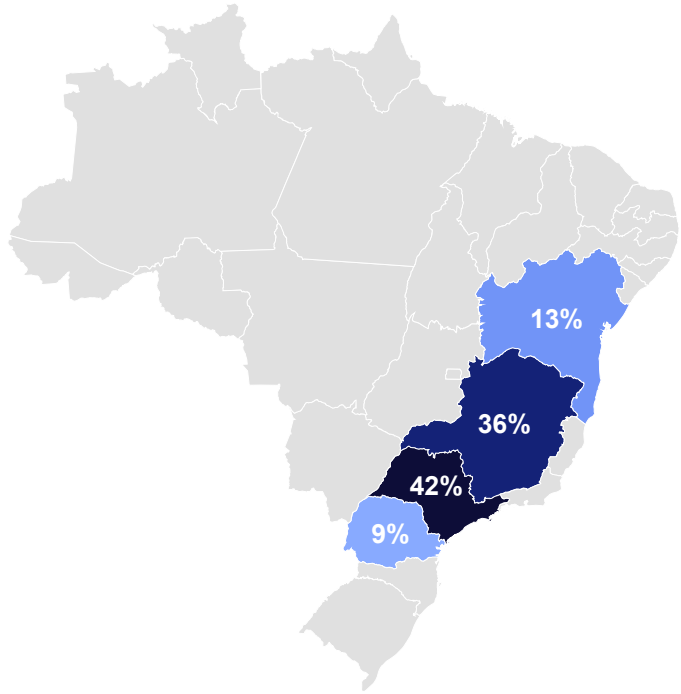
Carteira de Ativos[1] (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

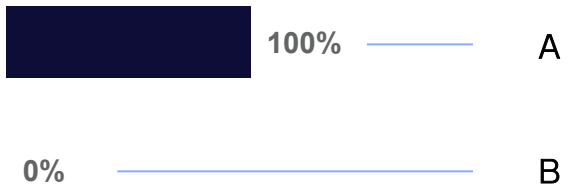


Portfólio com **9 ativos,** diversificado em **4 estados** e mais de **482 mil m²** de ABL

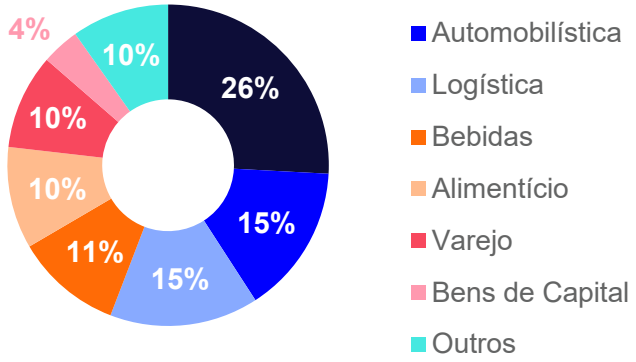
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

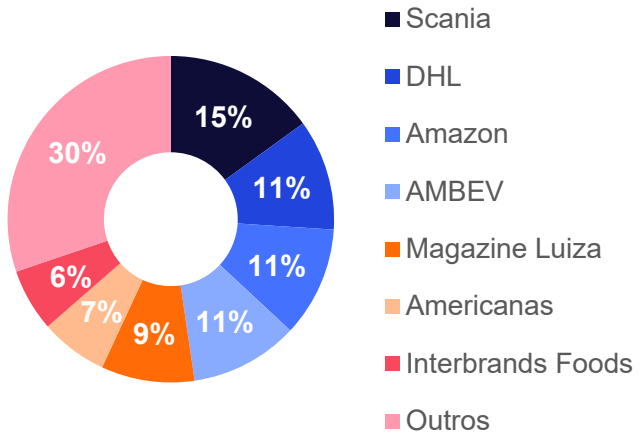
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



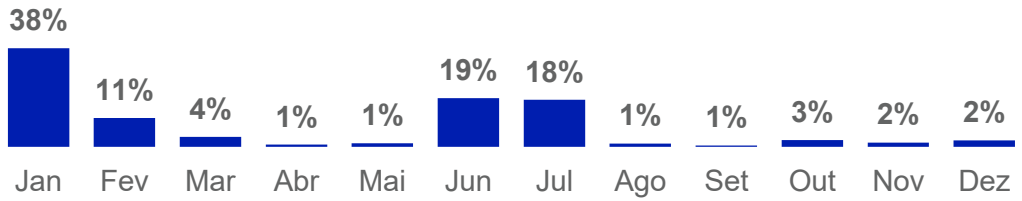
Alocação por Indexador



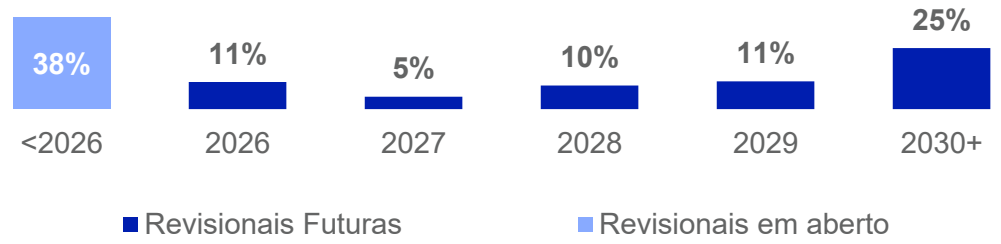
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

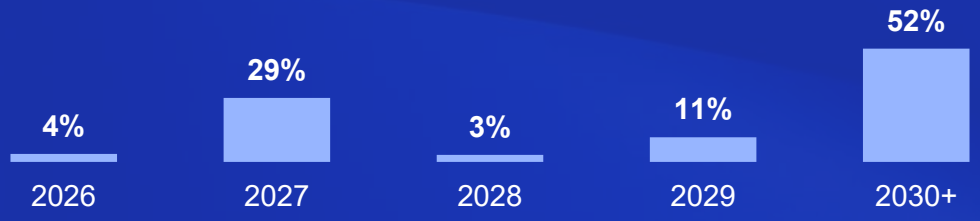
Mês de Reajuste



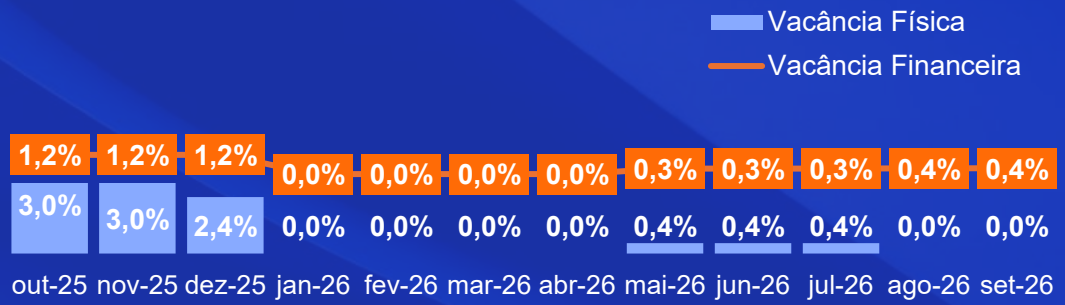
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos[1] (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do LVBI11

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido 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%	9,2	16,1%
3	Aratu	A	70%	71.697	0,0%	3,2	13,2%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	0,3	10,7%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	3,7	10,2%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	0,5	8,7%
7	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,1	6,8%
8	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	5,7	6,7%
9	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,3	4,1%
			Total	482.938	0,0%	3,6	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA



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

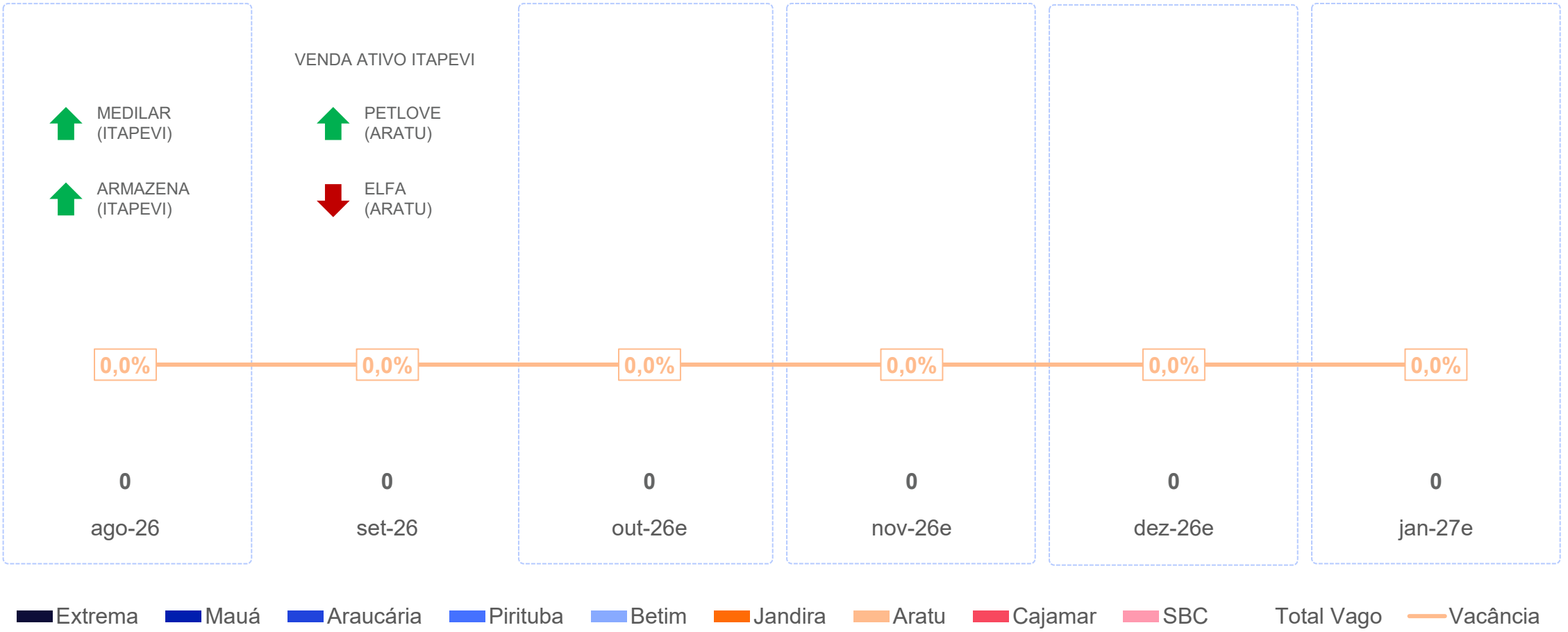
Comercial | Movimentações[1]

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

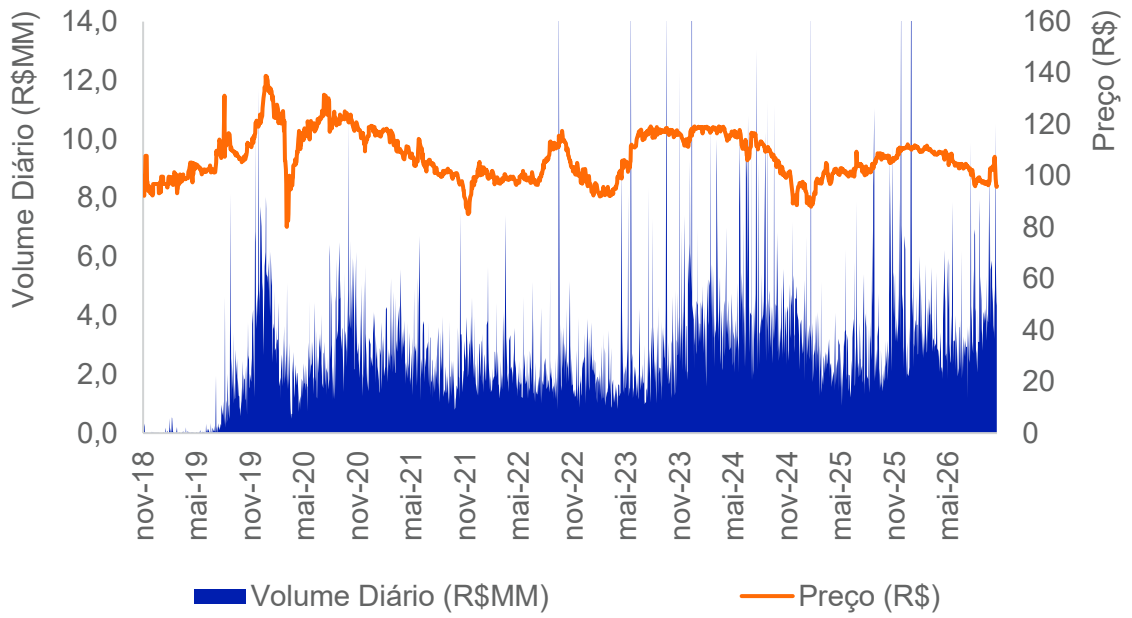
Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da ArcelorMittal no ativo Extrema, prevista para fev/27, o que elevará a vacância física para 0,7%.



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A 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.

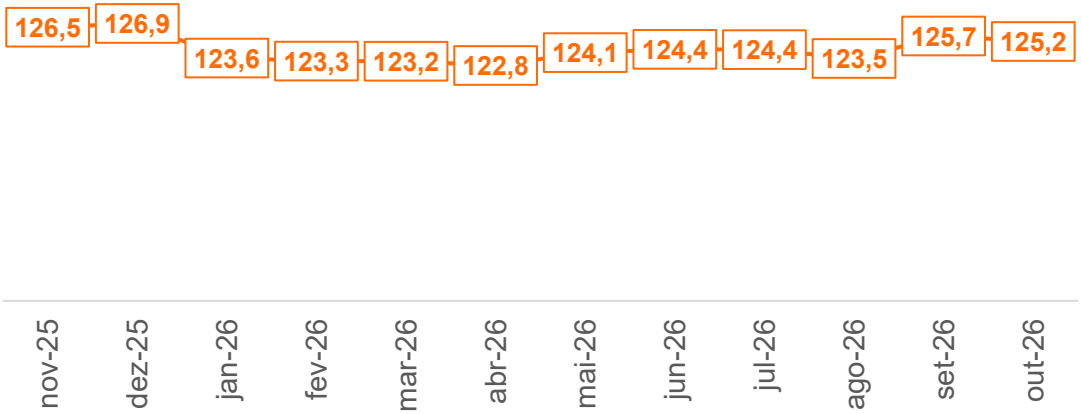
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	5,3	3,9	4,0
Giro*	6,9%	47,7%	58,1%

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 **38 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.



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.