

PATRIA

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Dezembro 2025

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](#)



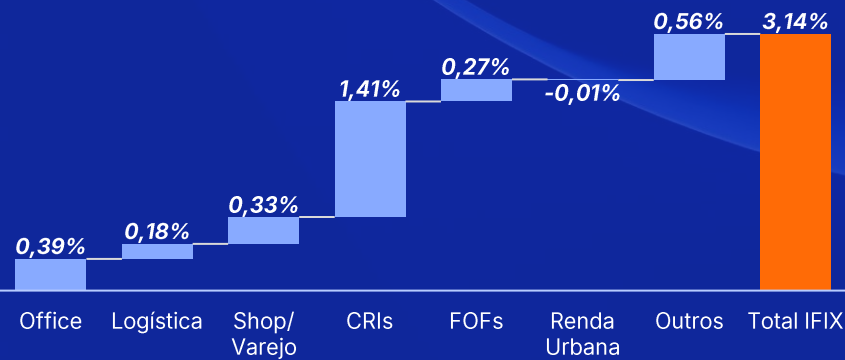
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

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

Comentários da Gestão (1/2)

Dezembro 2025

Assembleia Geral Extraordinária (AGE): Consolidação dos ativos Logísticos geridos pelo Patria

O segundo semestre foi marcado por um movimento transformador para o Fundo, com a realização da AGE que aprovou a **consolidação dos fundos de logística**, abrangendo a incorporação do LVBI. A aprovação das matérias reposiciona o HGLG como o **maior Fundo Imobiliário do Brasil**, com aprox. **R\$ 10 bilhões em patrimônio líquido** e um portfólio de **54 imóveis**, reforçando sua escala, liquidez e relevância no setor.

Registramos nosso agradecimento aos **27% da base de cotistas que participaram da votação**, cuja representatividade foi fundamental para viabilizar a aprovação dessa reorganização estratégica. O engajamento da base reforça a governança do Fundo e reafirma o alinhamento entre gestão e investidores. Informamos ainda que **os próximos passos do processo de consolidação** - incluindo etapas formais, cronogramas, serão comunicados oportunamente em Fatos Relevantes e nos **próximos relatórios do Fundo**, bem como nos relatórios dos demais veículos envolvidos, em conformidade com as melhores práticas de transparência.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,90/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,77/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo recebimento da segunda parcela da multa de rescisão da Solistica (R\$ 0,01/cota).
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 08 de janeiro de 2026.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.940,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 120,41

Valor de Mercado*

R\$ 1.809,1 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 112,24

P/VP*

0,93x

ADTV*

R\$ 5,0 milhões

Dividend Yield (mercado)*

8,0% a.a.

Dividend Yield (patrimonial)*

7,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Dezembro 2025

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência novembro, desta forma a **vacância** permaneceu em **3,0%** (física) e **1,2%** (financeira). Durante o mês, acertamos a expansão da locatária **Gocase** no ativo **Extrema**, adicionando **3.081 m²** à sua operação, totalizando agora **7.268 m²** ocupados no imóvel a partir do próximo mês. A gestão tem mapeado a devolução do módulo ocupado pela Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para setembro de 2026. Com essas movimentações, a **vacância física projetada sobe para 3,0% a partir de setembro de 2026**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 7.932 m² de ABL do portfólio do Fundo.

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	36
ABL (m²)*	WALE*
517.964	4,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
3,0%	1,2%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.823/m²	R\$ 28,07/m²

Performance

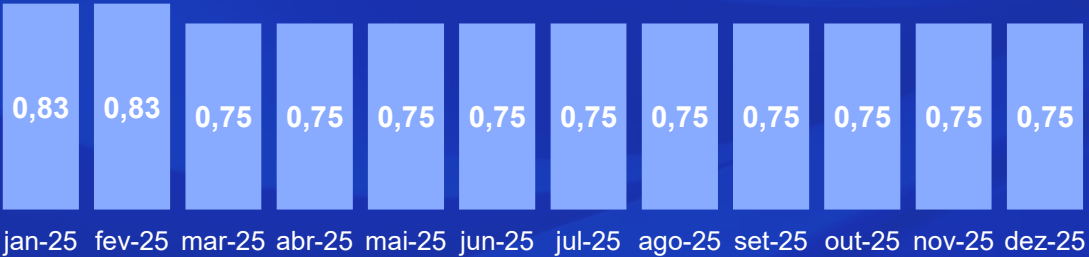
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	2,2%	26,6%	110,3%	11,2%
IFIX	3,1%	21,1%	65,8%	7,5%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	84,4%	9,1%

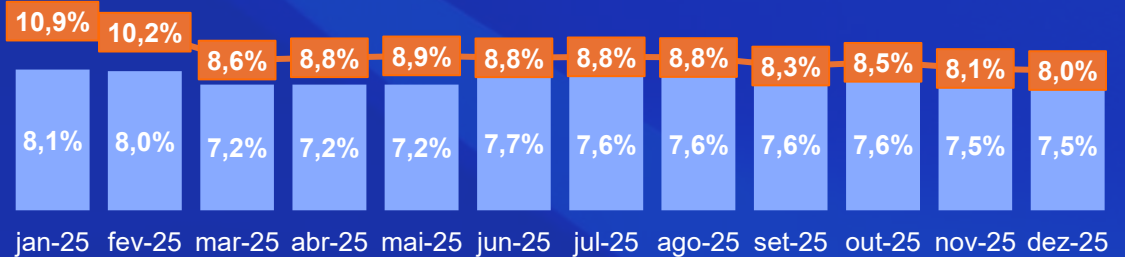
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,76



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.

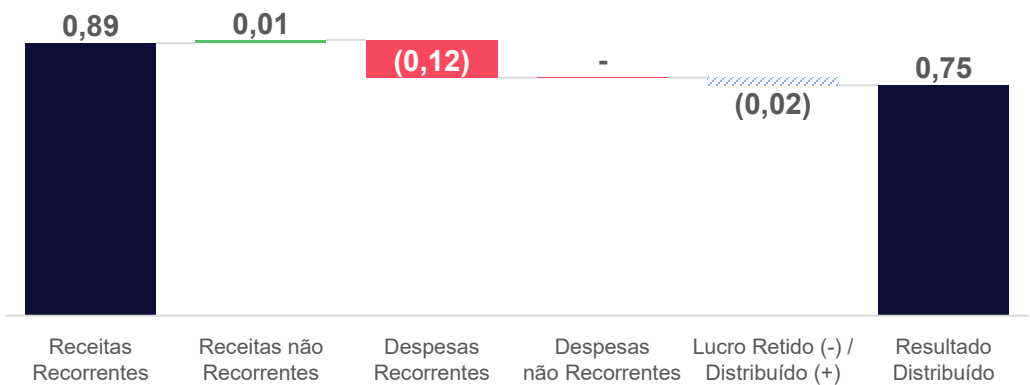
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

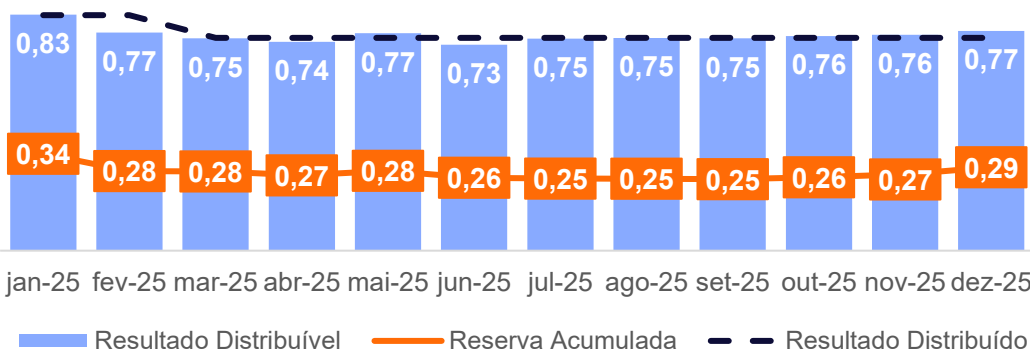
	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.353.580	0,83	161.626.197	161.626.197
Receitas Mobiliárias*	948.062	0,06	7.909.744	7.909.744
Receitas Extraordinárias	167.836	0,01	884.876	884.876
Receitas – Total	14.469.478	0,90	170.420.817	170.420.817
Despesas Imobiliárias*	(259.342)	(0,02)	(2.364.010)	(2.364.010)
Despesas Operacionais*	(1.724.323)	(0,11)	(21.142.861)	(21.142.861)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.983.666)	(0,12)	(23.506.871)	(23.506.871)
Resultado Distribuível*	12.485.813	0,77	146.913.946	146.913.946
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	147.646.055	147.646.055

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, 3% em FII e 1% 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.



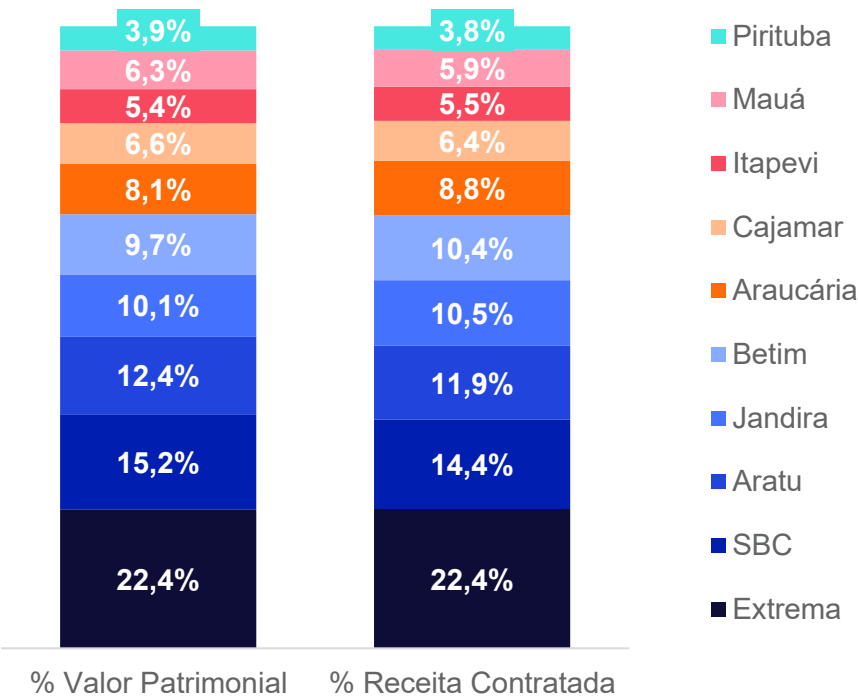
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(11,2)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(11,2)	

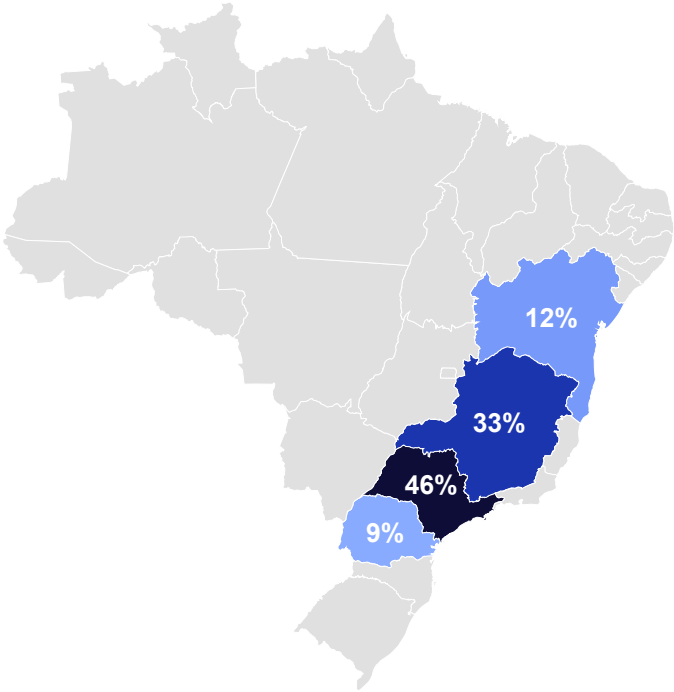
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



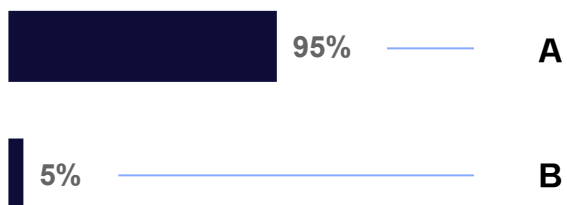
Portfólio com **10 ativos**, diversificado em **4 estados** e mais de **517 mil m²** de ABL

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

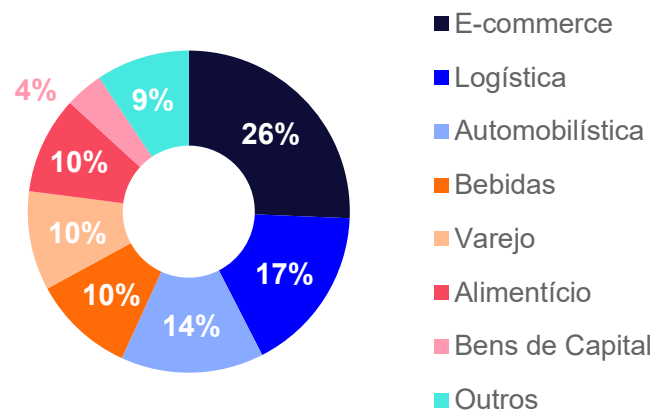
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

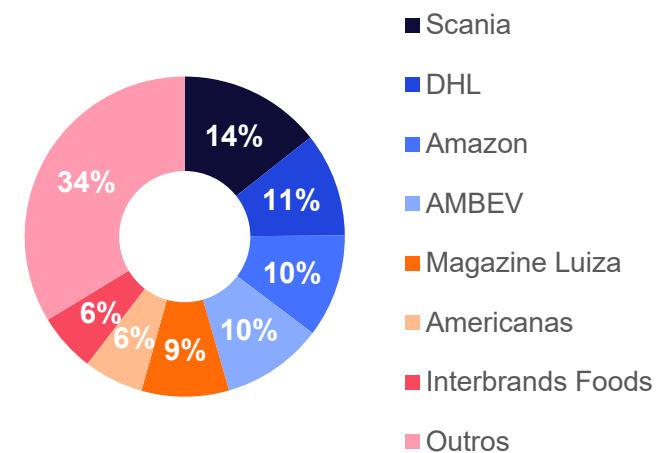
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

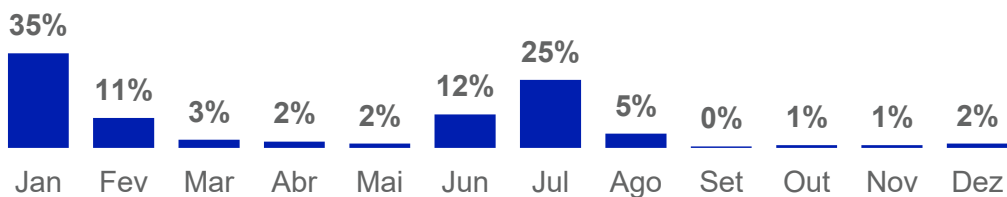


Alocação por Indexador

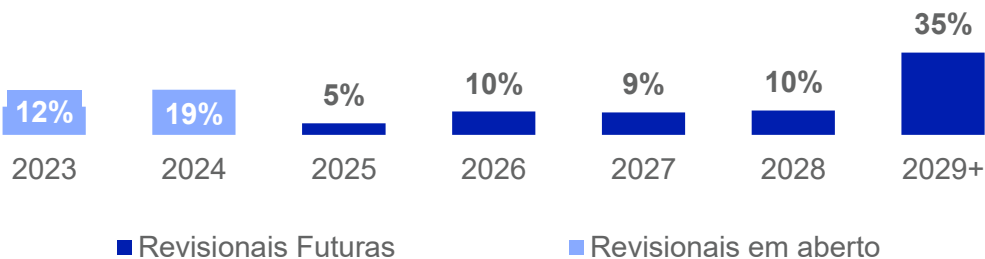


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

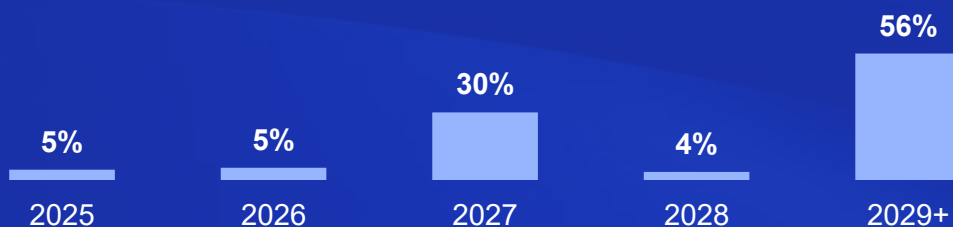
Mês de Reajuste



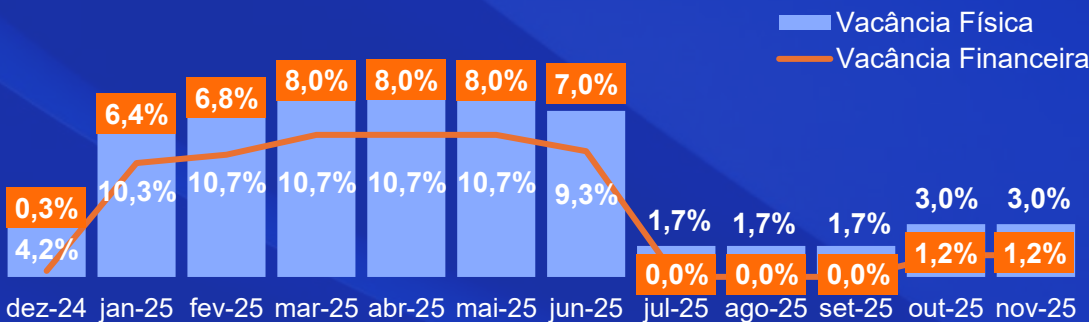
Concentração das Revisionais*



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	5,2%	2,3	22,4%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	10,0	15,2%
3	Aratu	A	70%	71.725	0,0%	3,8	12,4%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	1,2	10,1%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,5	9,7%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,3	8,1%
7	Cajamar	A	100%	34.119	26,3%	4,8	6,6%
8	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,9	6,3%
9	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	0,7	5,4%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,4	3,9%
Total				517.964	3,0%	3,9	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

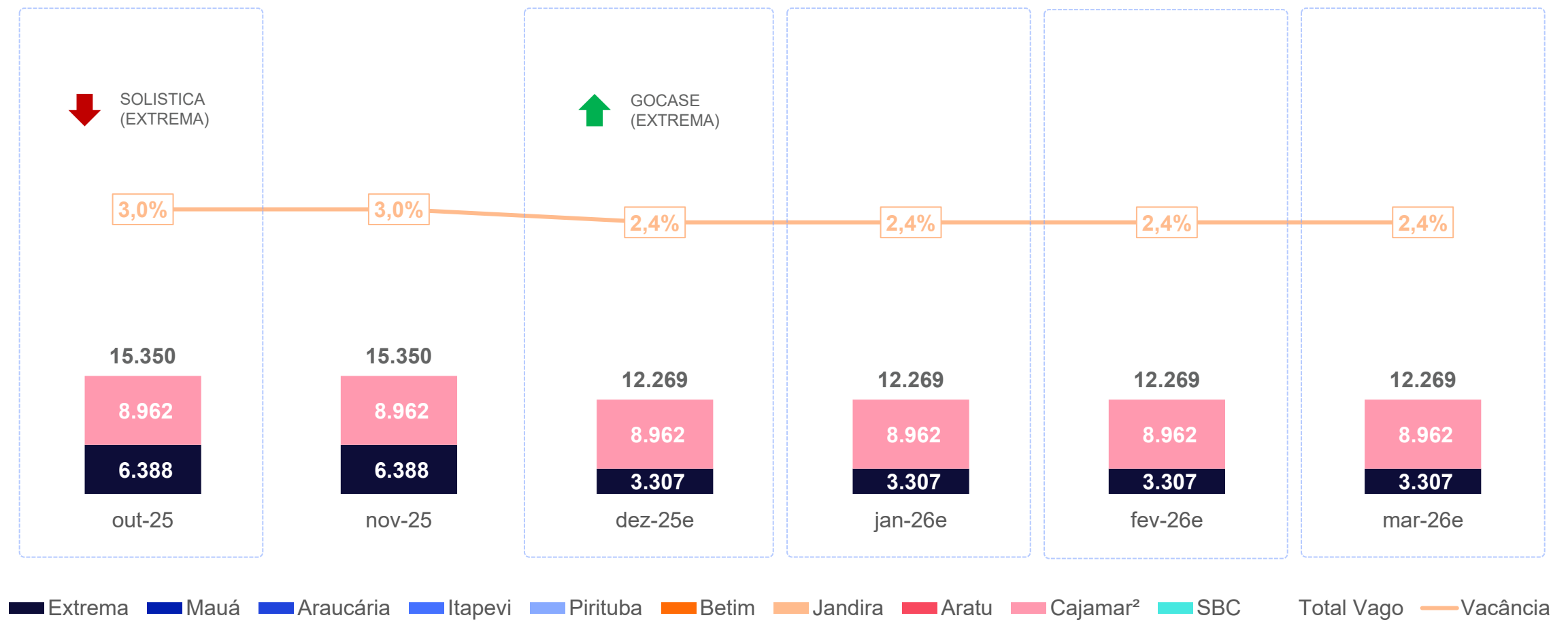


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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 3,0%.

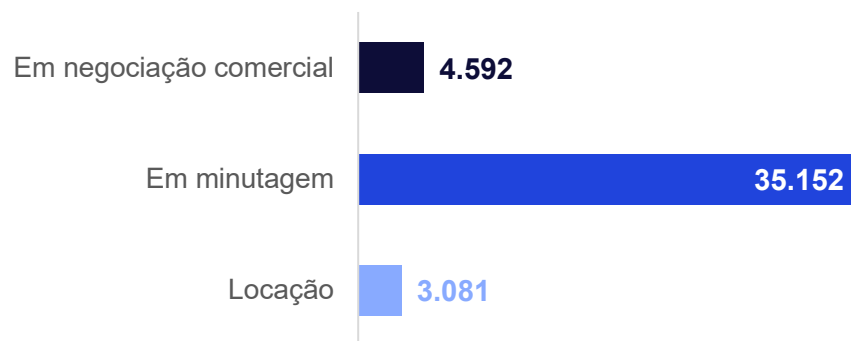


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. ²Vacância física do ativo passou a ser considerada na competência dezembro/24 dado a lavratura da escritura realizada em 30/12/24. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

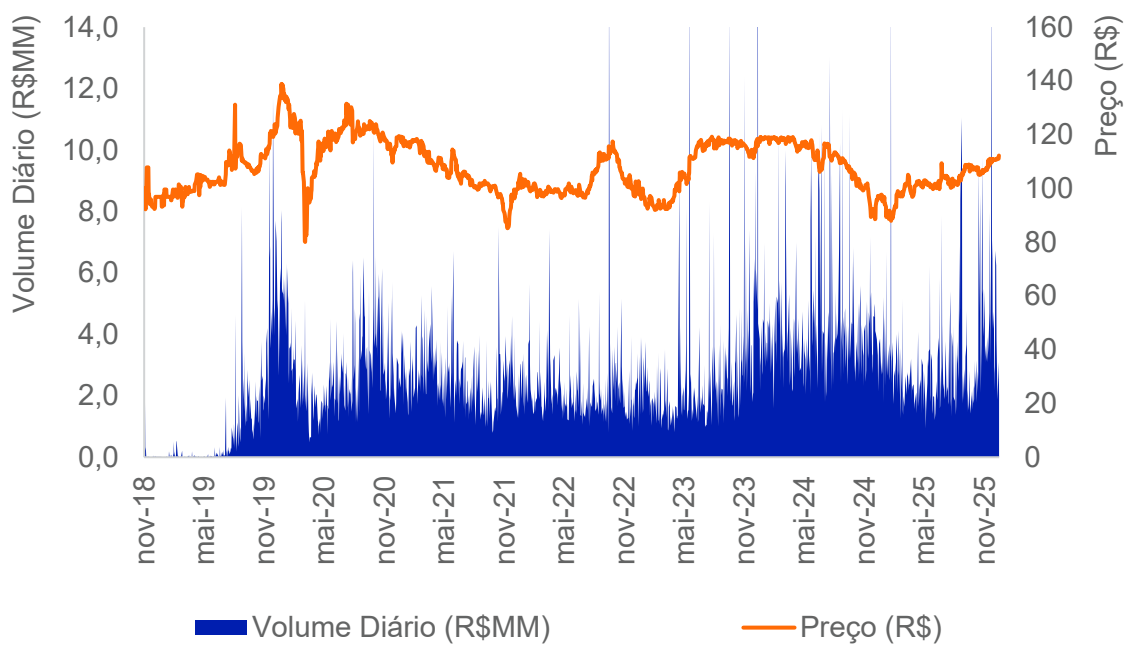
Seguimos próximos aos locatários e potenciais clientes, com ações voltadas à ocupação das áreas disponíveis e redução da vacância. Como resultado, a vacância física está em nível mínimo, apenas 3,0%, com projeção de 2,4% para o próximo mês, bem abaixo da média de mercado de 7,5%.

Quanto à ocupação, registramos avanços importantes: em Cajamar, o último módulo disponível já está em fase de minuta, o que deve resultar na ocupação total do ativo em breve. Em Extrema, a área devolvida pela Solística em outubro foi parcialmente absorvida pela expansão da Gocase, e o espaço remanescente segue em minuta avançada, confirmando a boa tração comercial do ativo.

No ativo Aratu, as negociações para a área anteriormente utilizada pela Americanas (cerca de 18 mil m²) estão em estágio avançado, com expectativa de incremento significativo no valor de locação. Além disso, a Elfa, que havia sinalizado saída para dezembro, decidiu prorrogar sua permanência até agosto de 2026.

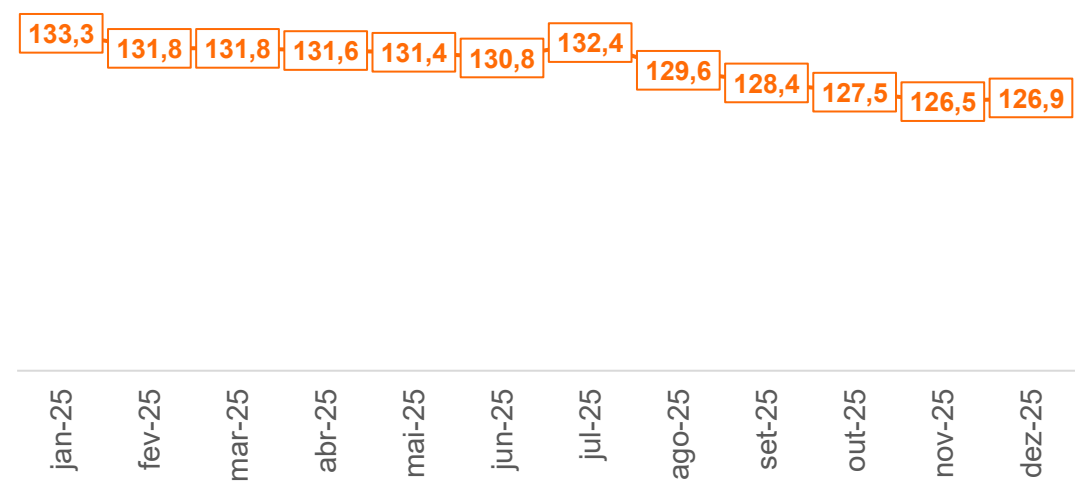
Com a vacância próxima de zero, a gestão permanece focada na revisão de contratos e na avaliação de potenciais desinvestimentos, sempre com o objetivo de fortalecer a performance do fundo e gerar valor aos cotistas.

Liquidez



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	5,0	3,2	3,2
Giro*	5,6%	48,2%	48,2%

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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 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 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.