

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Janeiro 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*	Varição Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

Comentários da Gestão (1/2)

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,87/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,74/cota**, sem qualquer impacto não recorrente.
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 06 de fevereiro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência dezembro, a locatária Gocase a expandiu sua operação no ativo Extrema. Desta forma, a **vacância caiu** para **2,4%** (física) e **1,2%** (financeira). Durante o mês, concluímos duas novas locações: a **WGL**, que assumirá **8.962 m²** de ABL em **Cajamar**, e a **Ollie Cosméticos**, que ocupará **3.307 m²** de ABL em **Extrema**, **zerando a vacância dos ativos e do Fundo** a partir da próxima competência. A gestão também tem mapeada 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 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 152.726 m² de ABL do portfólio do Fundo.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.939,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 120,34

Valor de Mercado*

R\$ 1.797,1 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 111,49

P/VP*

0,93x

ADTV*

R\$ 4,5 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 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	36
ABL (m²)*	WALE*
517.964	4,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
2,4%	1,2%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.802/m²	R\$ 28,2/m²

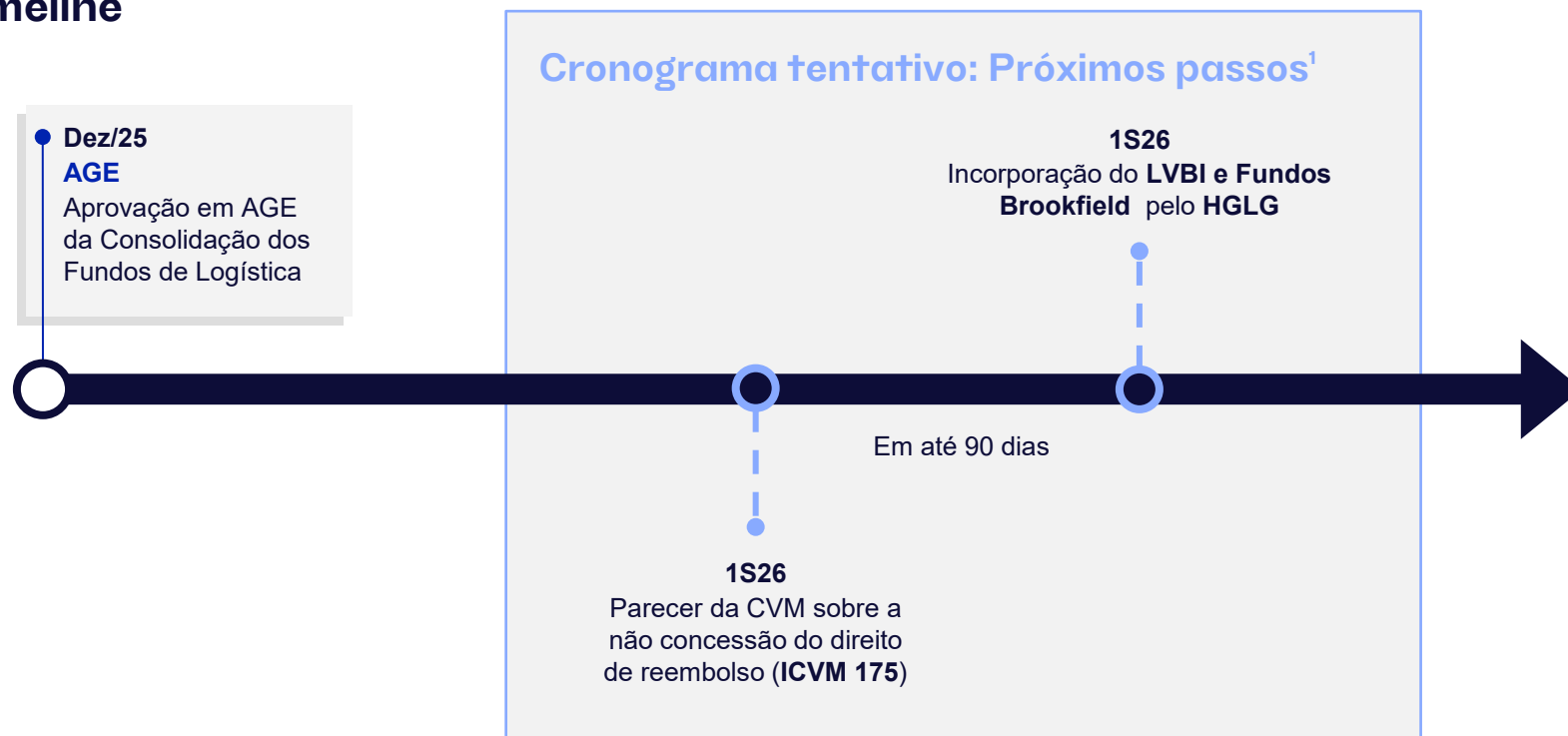
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação do LVBI pelo HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI

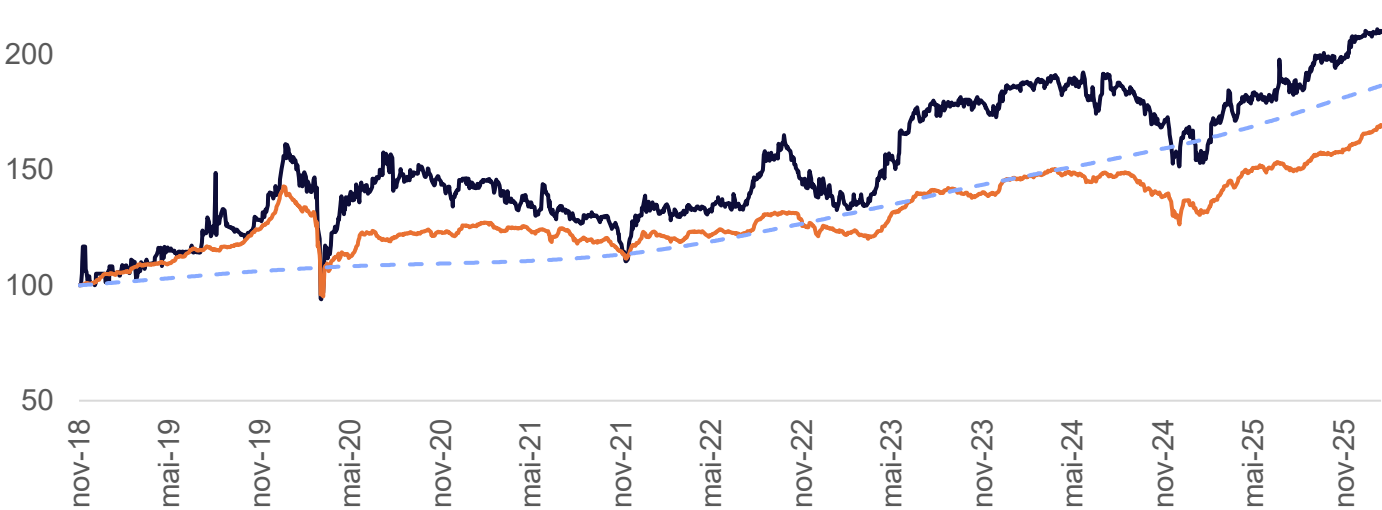
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo 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	0,0%	0,0%	110,3%	11,0%
IFIX	2,3%	2,3%	69,5%	7,7%
CDI Bruto	1,2%	1,2%	86,6%	9,2%

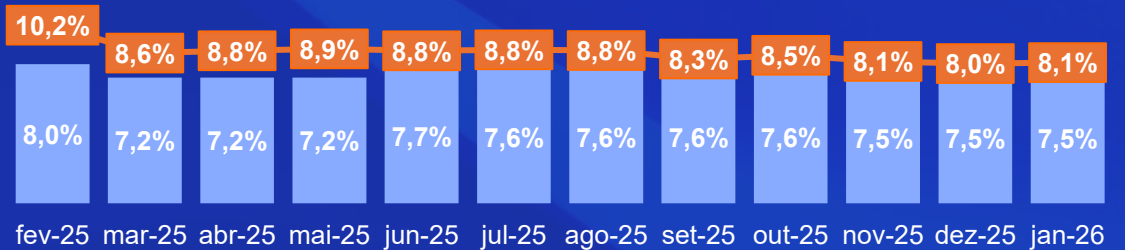
Distribuições por Cota (R\$)

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.

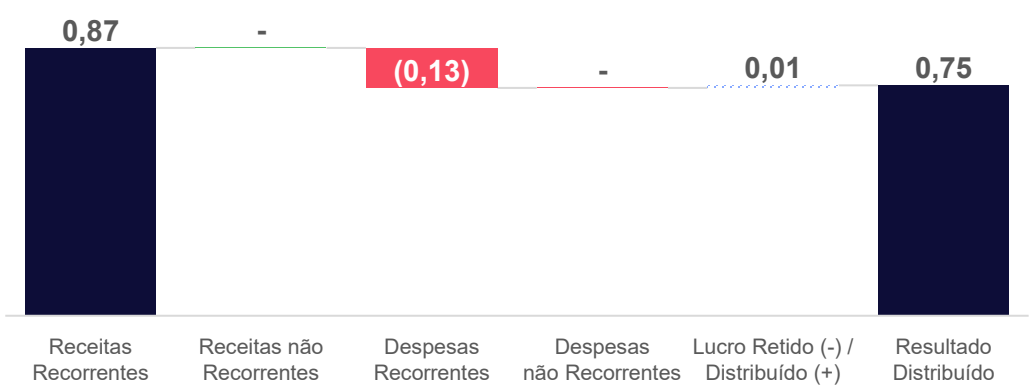
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

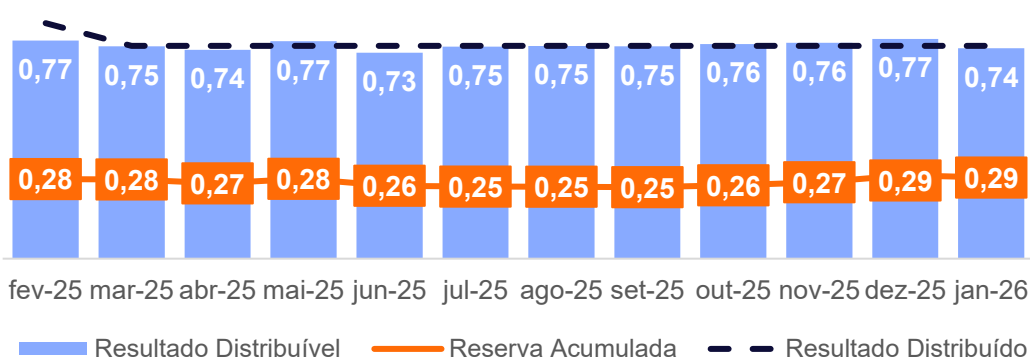
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.261.747	0,82	13.261.747	160.834.382
Receitas Mobiliárias*	793.567	0,05	793.567	7.688.254
Receitas Extraordinárias	-	-	-	-
Receitas – Total	14.055.313	0,87	14.055.313	169.354.945
Despesas Imobiliárias*	(193.458)	(0,01)	(193.458)	(2.517.800)
Despesas Operacionais*	(1.902.996)	(0,12)	(1.902.996)	(21.378.035)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.096.454)	(0,13)	(2.096.454)	(23.895.835)
Resultado Distribuível*	11.958.859	0,74	11.958.859	145.459.110
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	12.088.924	146.356.570

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.



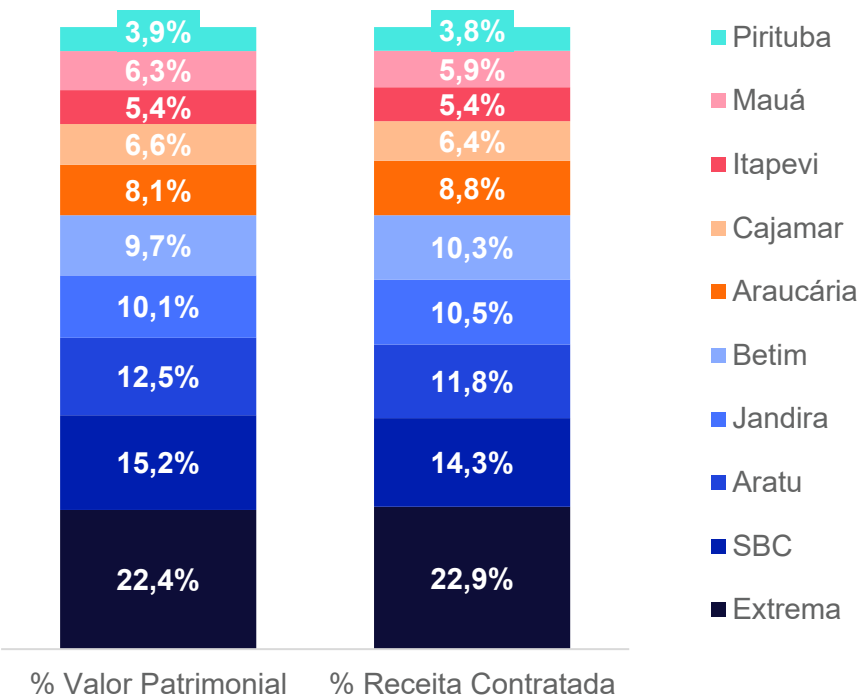
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(10,9)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(10,9)	

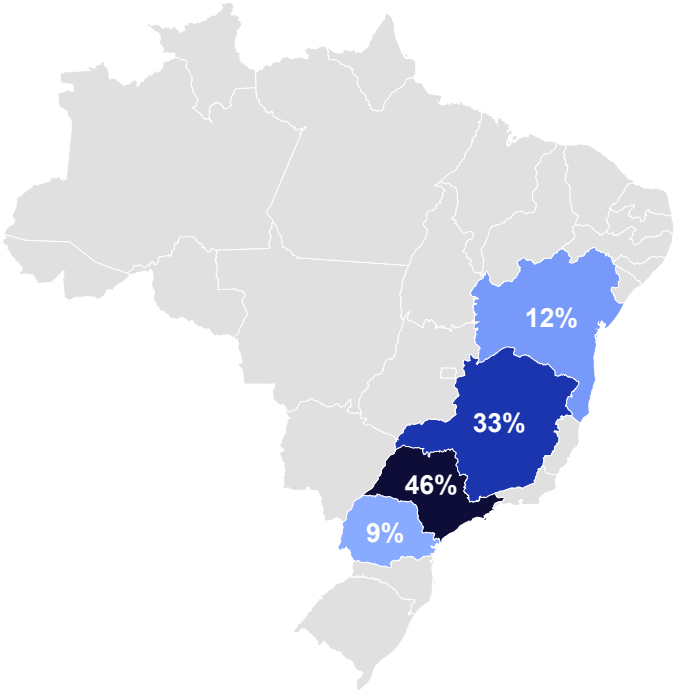
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



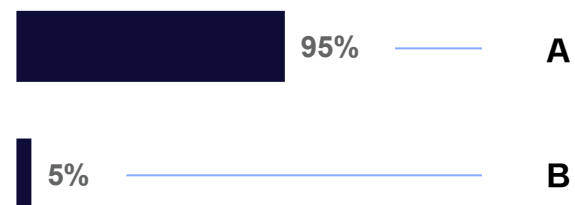
Portfólio com **10 ativos**, diversificado em **4 estados** e mais de **517 mil m²** de ABL

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

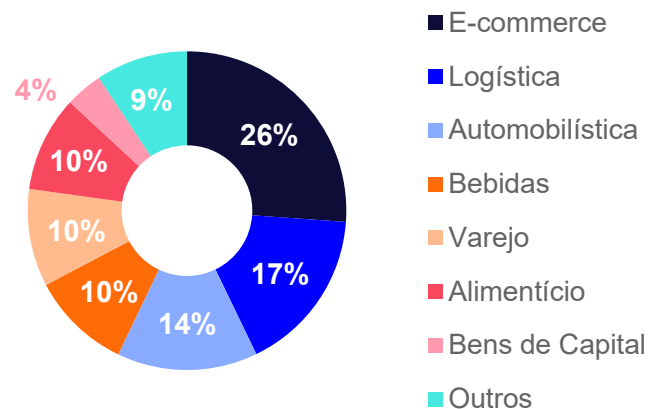
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

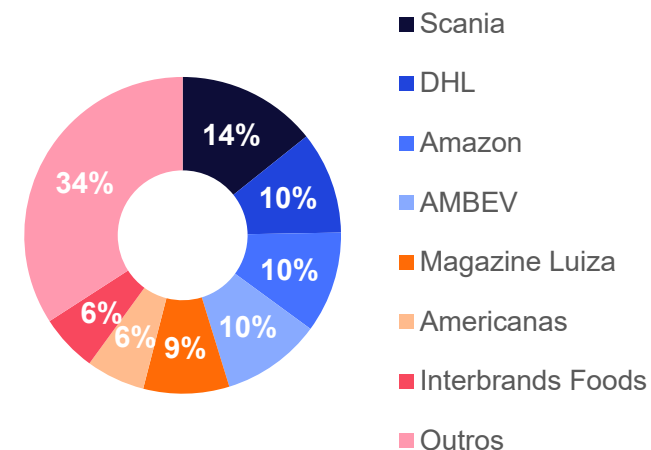
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

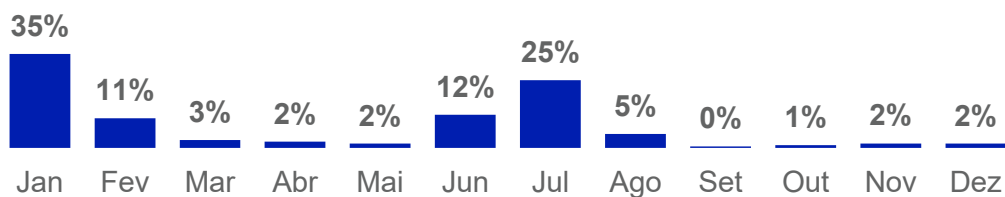


Alocação por Indexador

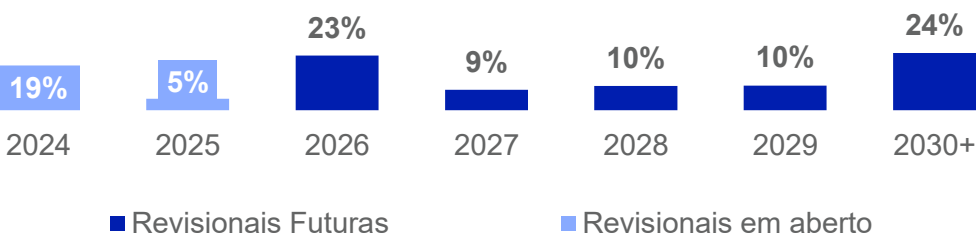


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

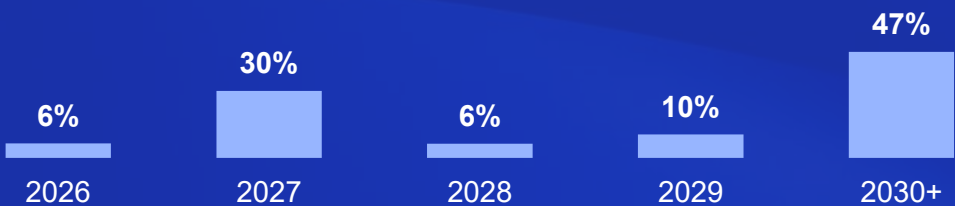
Mês de Reajuste



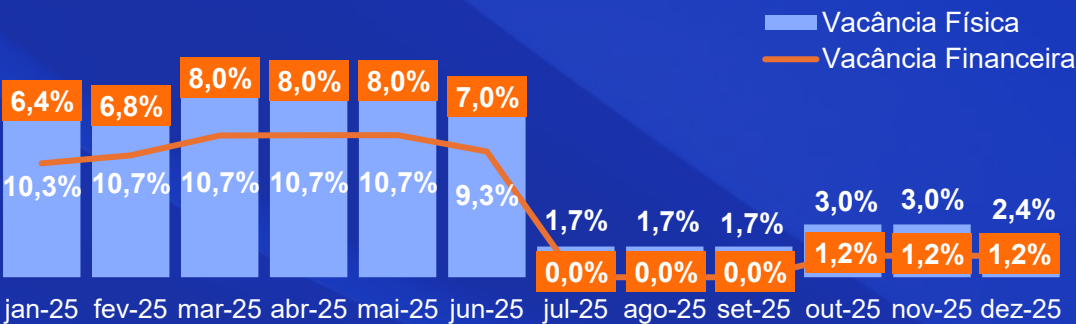
Concentração das Revisionais*



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

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

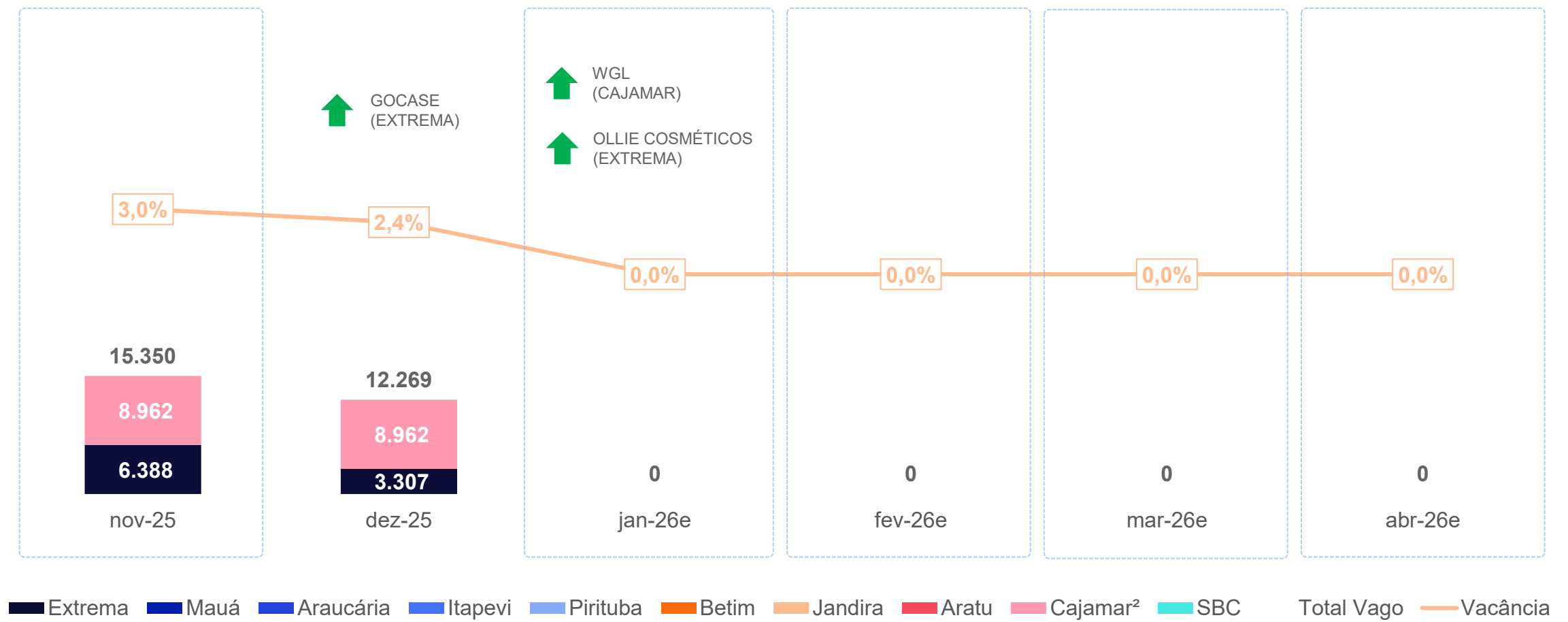


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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%.



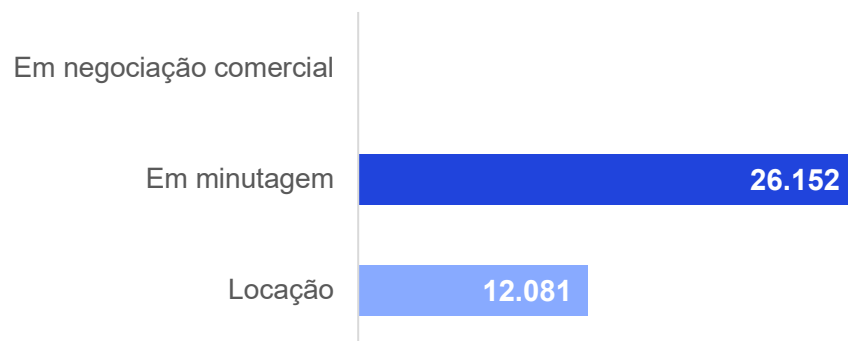
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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.

14

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

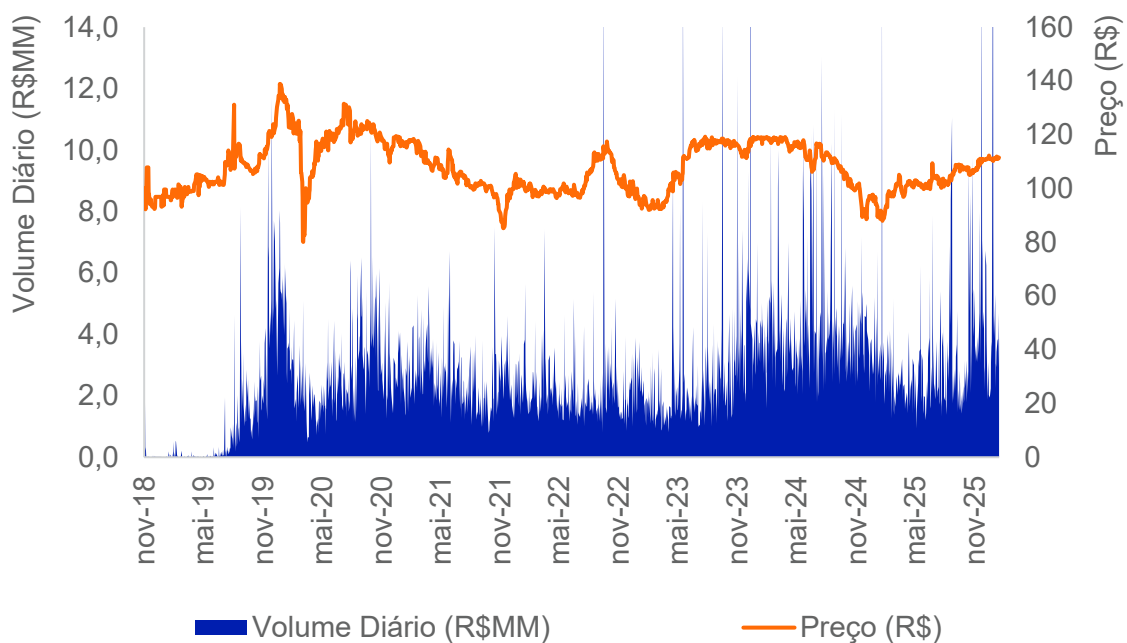
Seguimos próximos aos locatários e potenciais clientes, com ações voltadas à ocupação das áreas disponíveis e redução da vacância. Como resultado, a vacância física está em nível mínimo, apenas 2,4%, com projeção de ir à zero no próximo mês, bem abaixo da média de mercado de 7,5%.

Quanto à ocupação, registramos avanços importantes: em Cajamar e Extrema, os últimos módulos disponíveis foram locados, zerando a vacância dos ativos e do Fundo.

No ativo Aratu, as negociações para a área 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.

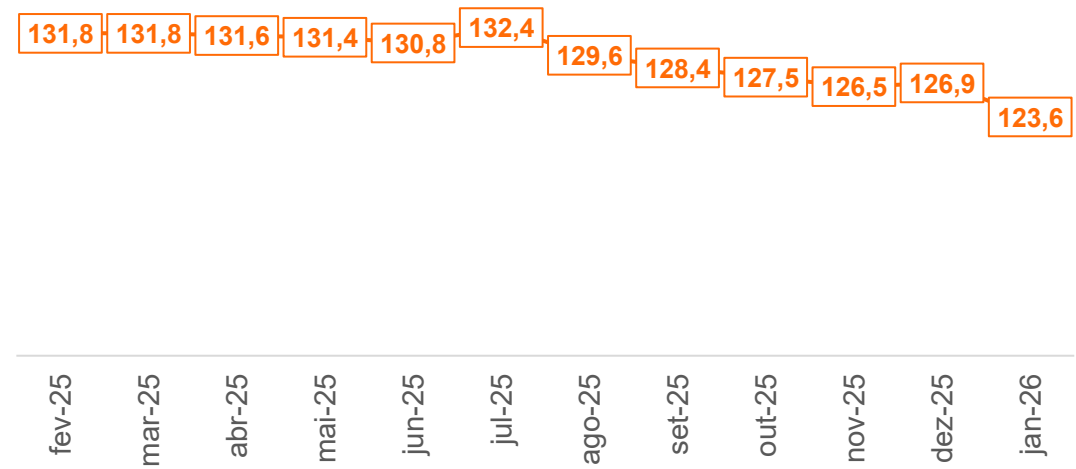
Com a vacância zerada, a gestão permanece focada na revisão de contratos e na avaliação de potenciais desinvestimentos, sempre com o objetivo de fortalecer a performance do fundo e gerar valor aos cotistas.

Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,5	4,5	3,3
Giro*	5,4%	5,4%	48,7%

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



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.