

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Março 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](#)



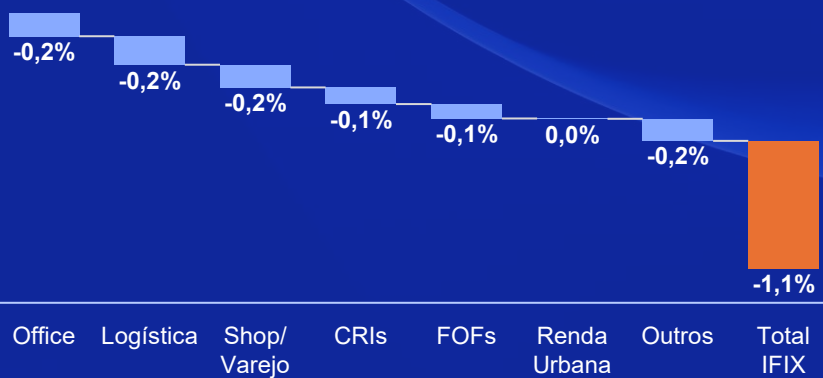
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14% em menos de um mês**, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,90/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,72/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela taxa de comercialização referente à locação da Interbrands Foods (R\$ 0,05/cota).
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 08 de abril de 2026. Considerando as movimentações previstas para o Fundo, **nossa expectativa é manter o patamar de distribuição em R\$ 0,75/cota até o final do primeiro semestre**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência fevereiro, desta forma a **vacância permaneceu em 0,0%** (física e financeira). Durante o mês, o locatário QUBIT iniciou o processo de distrato do espaço ocupado no ativo Itapevi, com saída prevista para abril de 2026. Considerando as movimentações mapeadas, a **vacância física projetada sobe para 1,1% a partir de setembro/26**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.936,0 milhões	R\$ 120,11
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.764,7 milhões	R\$ 109,48
P/VP*	ADTV*
0,91x	R\$ 3,7 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,2% a.a.	7,5% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/03. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 14.263 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 saudável manter no longo prazo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	38
ABL (m ²)*	WALE*
517.964	3,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.750/m ²	R\$ 28,5/m ²

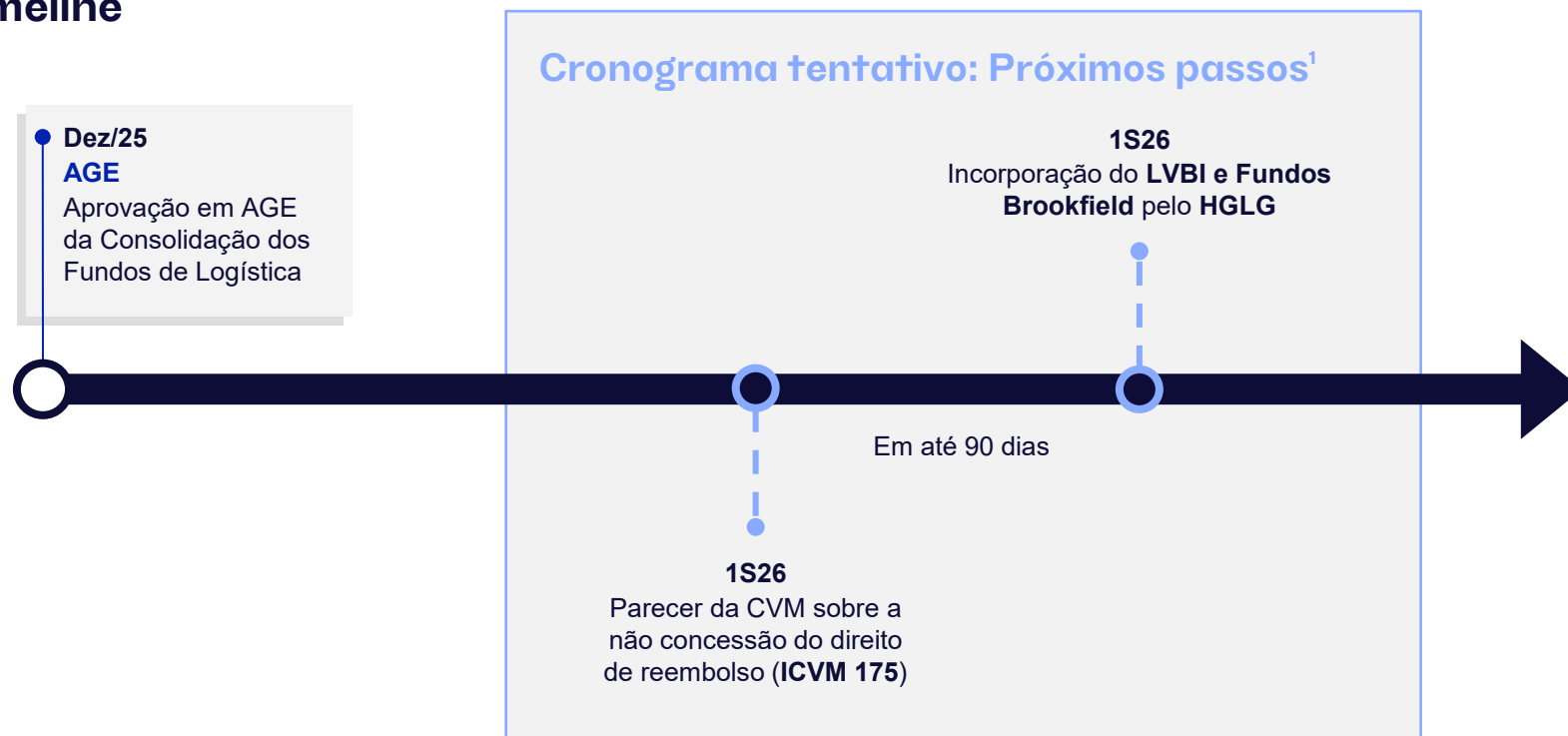
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação do LVBI pelo HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI

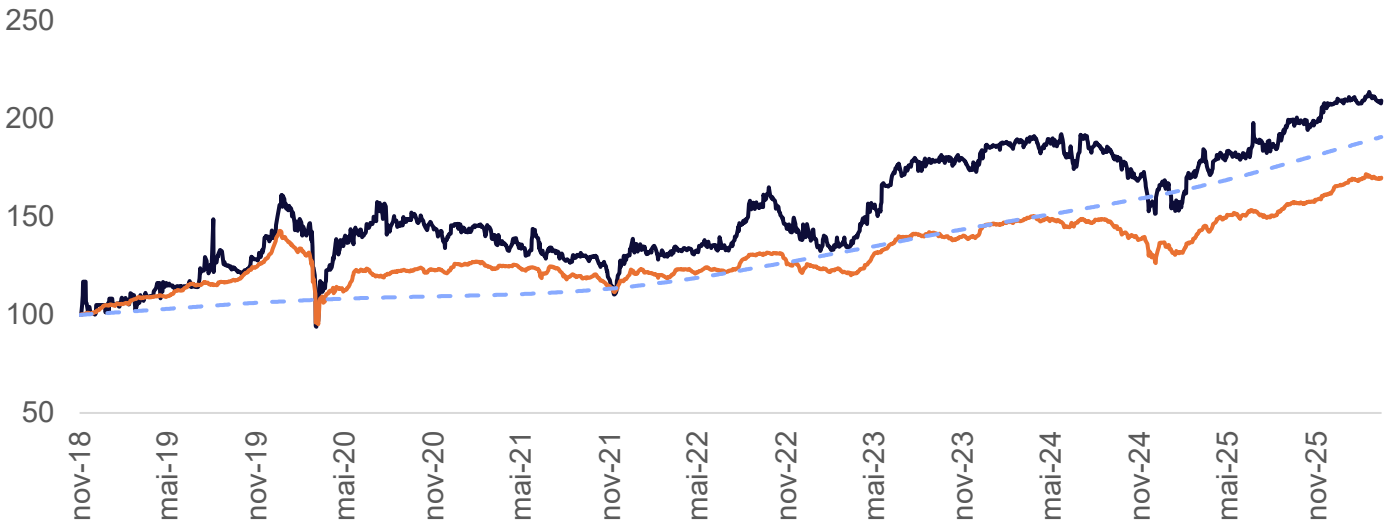
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo 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

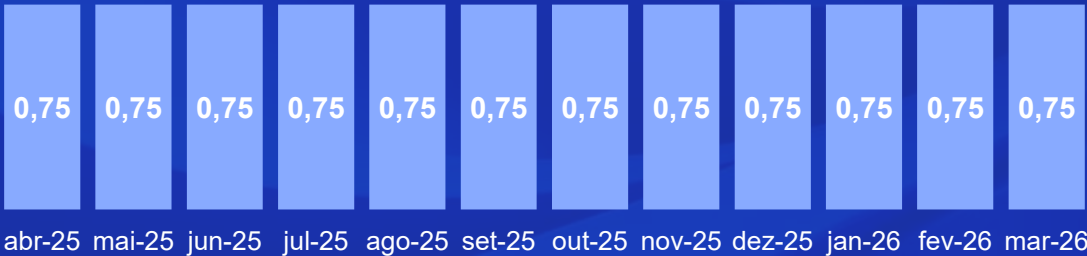
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	-1,0%	-0,5%	109,3%	10,7%
IFIX	-1,1%	2,5%	69,9%	7,6%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	90,8%	9,3%

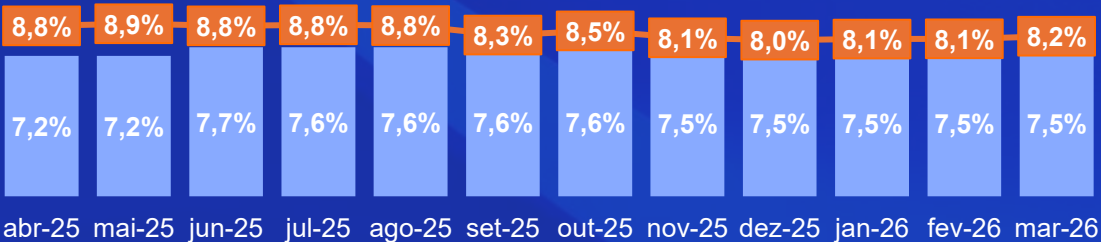
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,75



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.

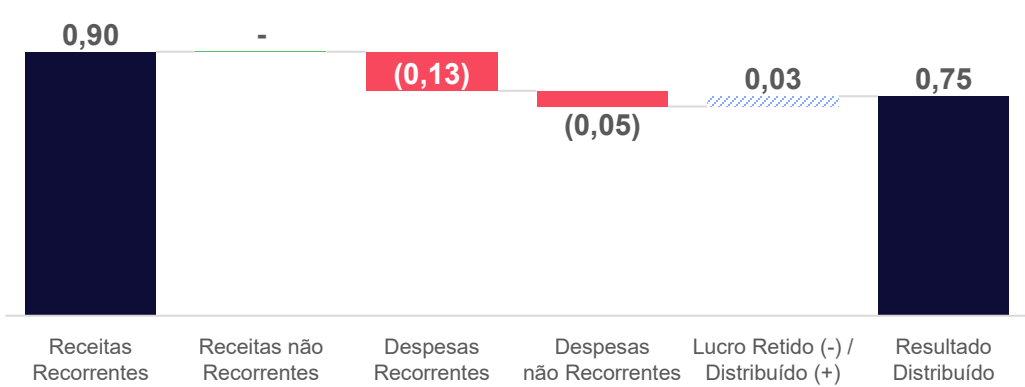
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

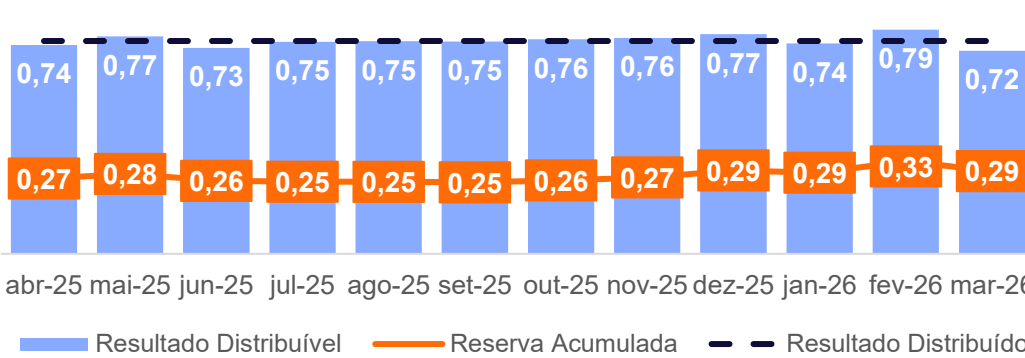
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.987.319	0,87	41.183.580	162.038.302
Receitas Mobiliárias*	554.329	0,03	2.224.599	8.059.589
Receitas Extraordinárias	-	-	11.820	826.501
Receitas – Total	14.541.648	0,90	43.419.999	170.924.392
Despesas Imobiliárias*	(959.760)	(0,06)	(1.293.621)	(3.421.641)
Despesas Operacionais*	(2.055.197)	(0,13)	(5.899.032)	(22.237.901)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(3.014.957)	(0,19)	(7.192.653)	(25.659.542)
Resultado Distribuível*	11.526.692	0,72	36.227.345	145.264.850
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	36.266.771	145.067.085

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



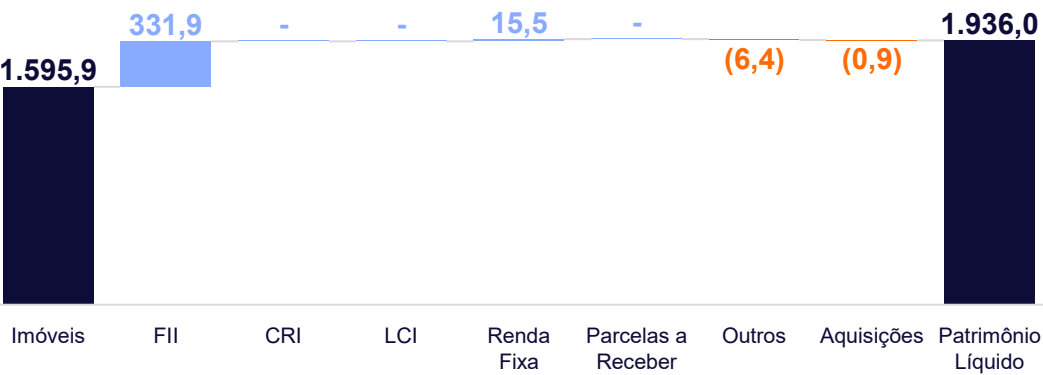
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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 (0,5% 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.



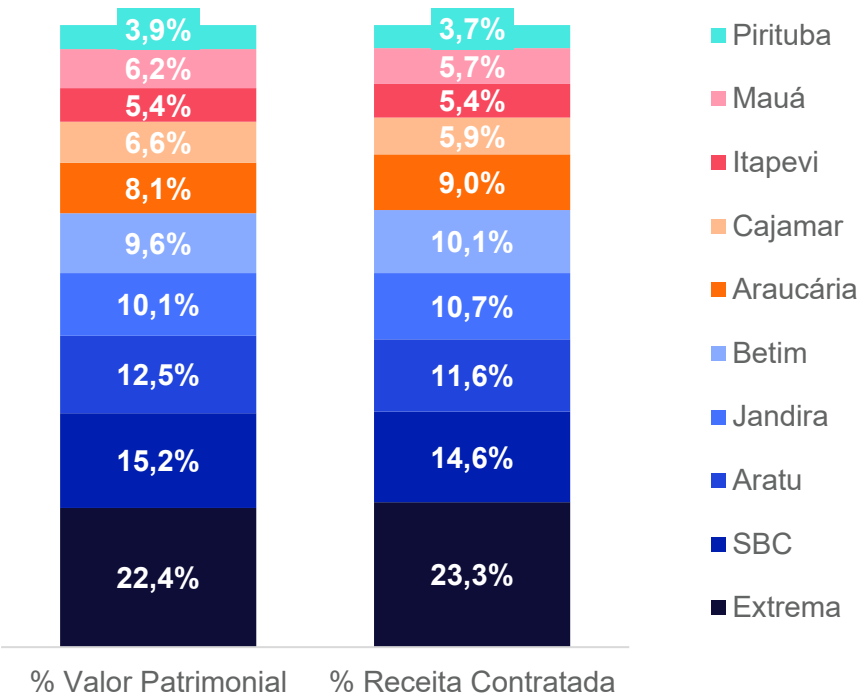
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(10,6)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(10,6)	

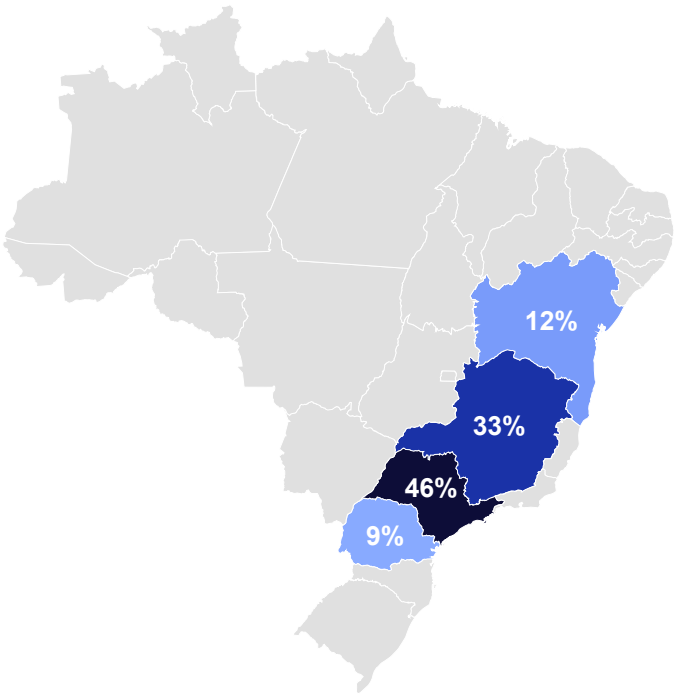
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



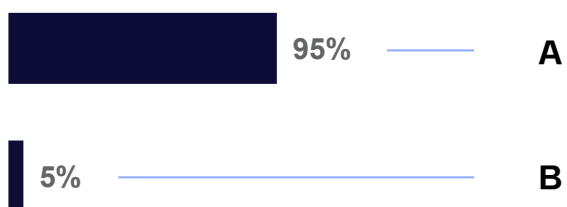
Portfólio com **10 ativos**, diversificado em **4 estados** e mais de **517 mil m²** de ABL

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

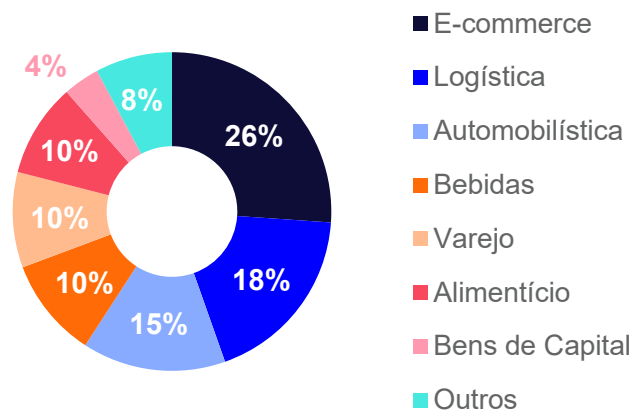
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

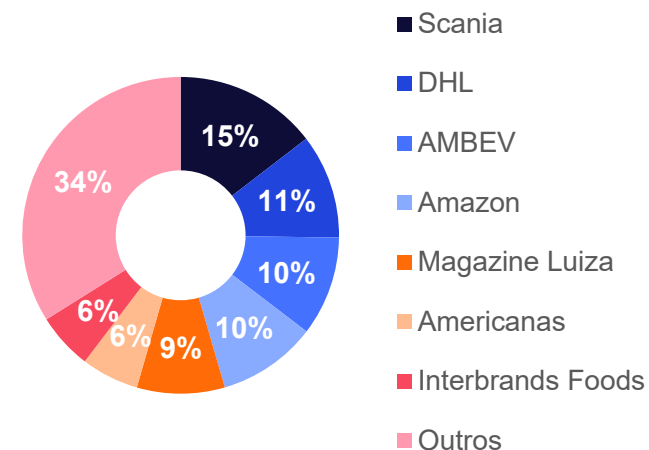
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

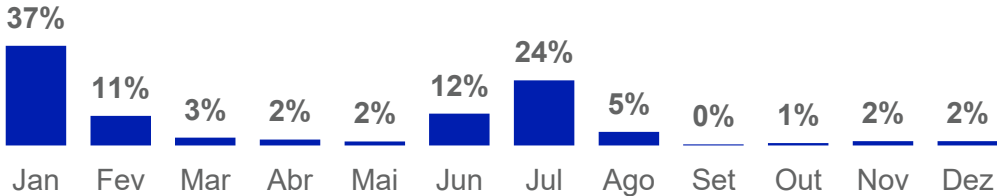


Alocação por Indexador

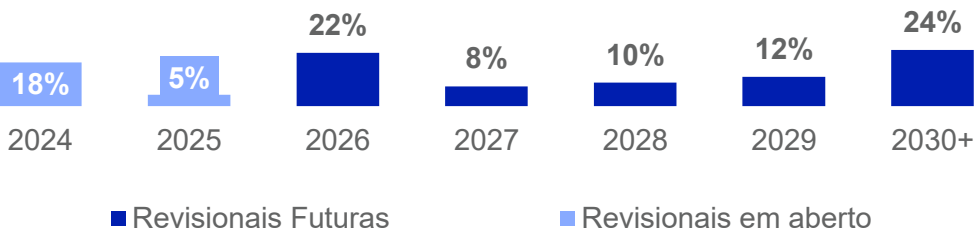


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

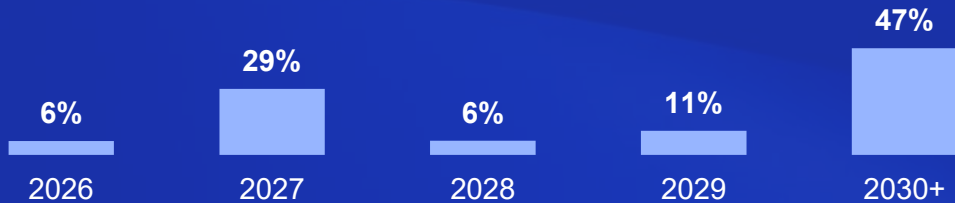
Mês de Reajuste



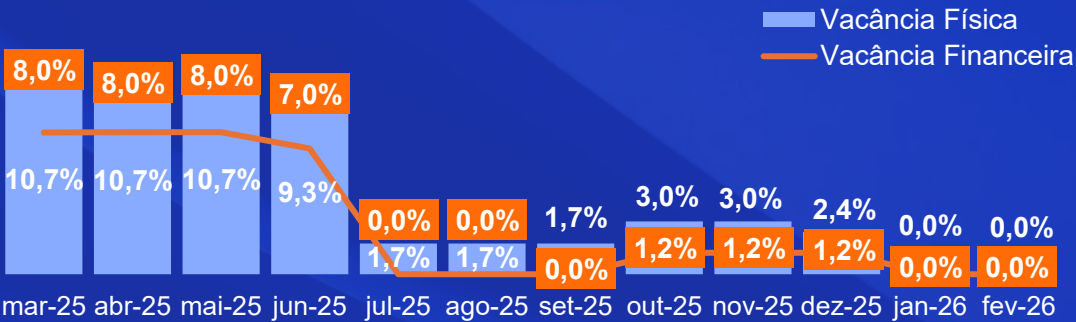
Concentração das Revisionais*



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 LVBI1 [➔](#)

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.460	0,0%	2,4	22,4%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	9,8	15,2%
3	Aratu	A	70%	71.725	0,0%	3,6	12,5%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	0,9	10,1%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,3	9,6%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,1	8,1%
7	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	6,3	6,6%
8	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,7	6,2%
9	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	1,5	5,4%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,8	3,9%
Total				517.964	0,0%	3,9	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

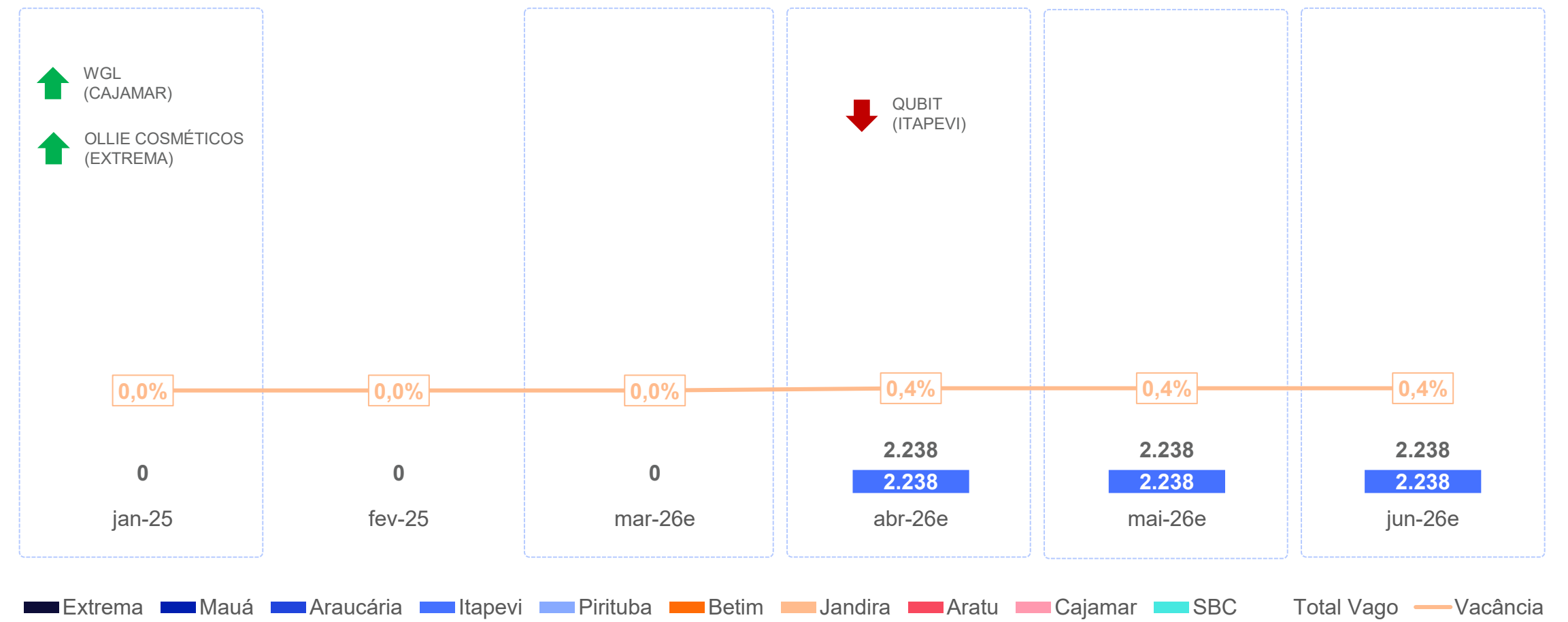


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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 1,1%.

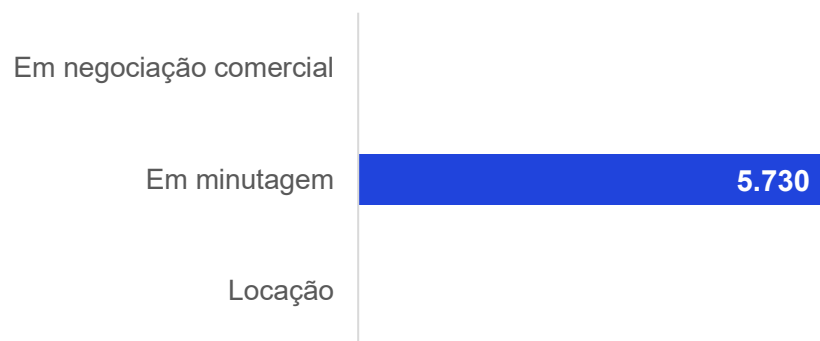


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não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

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

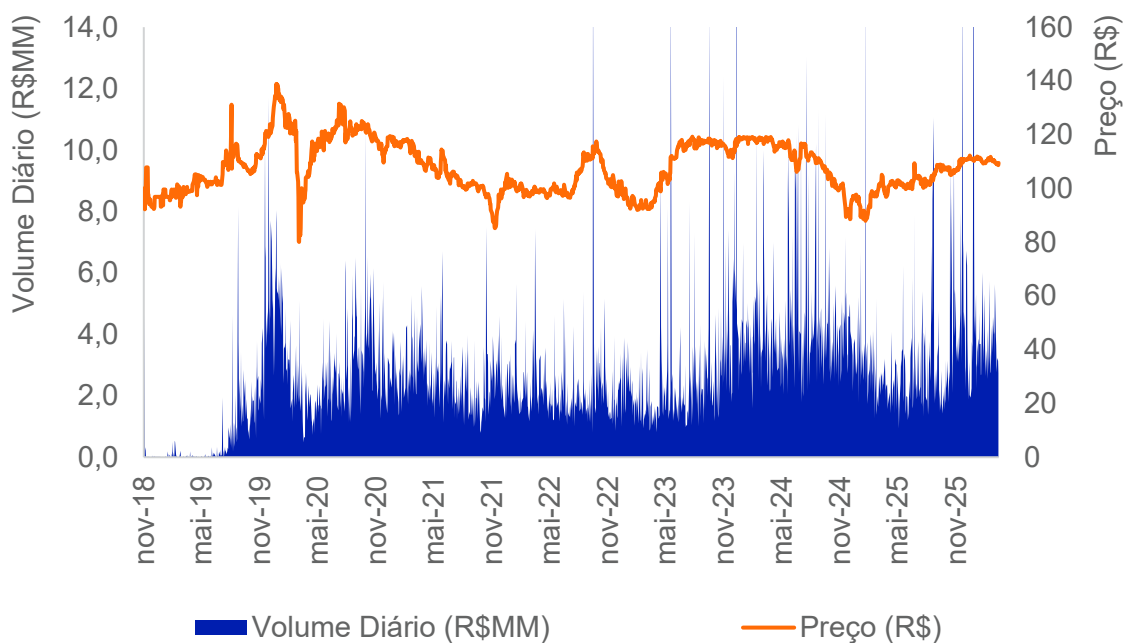
O Fundo possui um portfólio de 10 ativos bem localizados, com elevada resiliência e foco nos segmentos logístico e industrial. Cerca de 46% dos imóveis estão em São Paulo e 34% em Minas Gerais, sendo o restante em mercados estratégicos, como Salvador e Araucária. Essa diversificação tem favorecido a gestão comercial, com renovações e revisões contratuais, em sua maioria, acima da inflação e extensões relevantes de prazo, contribuindo para maior previsibilidade das receitas do Fundo.

Mesmo com 100% de ocupação, há poucas previsões de saída de locatários, restritas a áreas menores (Itapevi e Aratu). Para esses espaços, já há minutas em andamento para recomposição da ocupação, com valores superiores aos atuais.

Em Aratu, seguimos com a negociação de redução de área ocupada pela Americanas e a entrada de um novo espaço por um locatário já presente no parque, resultando em aumento relevante na receita do ativo. Já para a área da Elfa, cujo contrato se encerra em agosto, estamos em fase de minuta com um novo locatário - também com incremento no valor de aluguel.

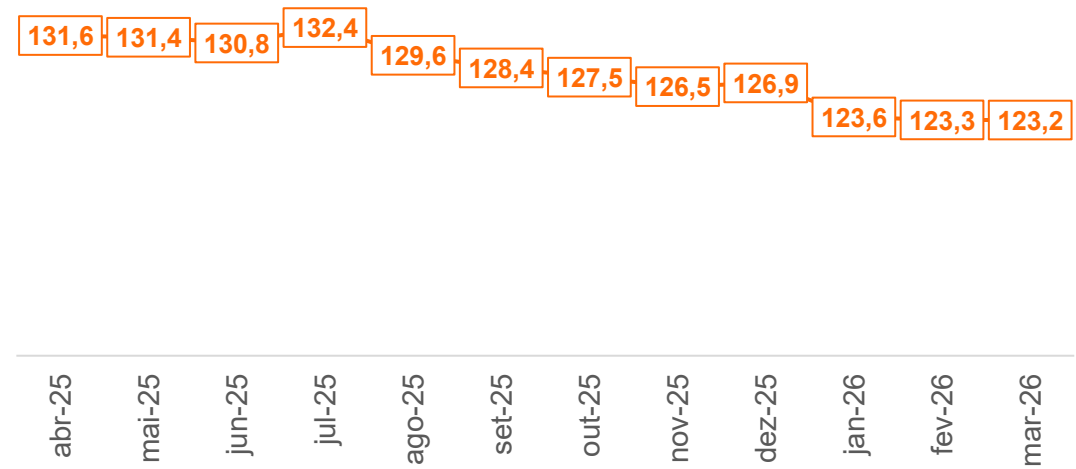
Paralelamente, avaliamos potenciais desinvestimentos estratégicos que possam gerar valor adicional e fortalecer a capacidade do fundo de ampliar sua geração de receita.

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,7	3,9	3,4
Giro*	4,6%	13,5%	49,3%

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



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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.