

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Julho 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	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,93/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,77/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi negativamente impactado de maneira não recorrente pela taxa de comercialização referente às locações da Ollie Cosméticos e WGL (R\$ 0,02/cota).
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, pago no dia 07 de agosto de 2026. Considerando as movimentações previstas para o Fundo e o contexto da consolidação dos Fundos de Logística geridos pelo Patria, **estimamos que o patamar de distribuição para o segundo semestre de 2026 deve se elevar para R\$ 0,80/cota**, em linha com o aumento de 6,4% observado nos rendimentos do HGLG, a ser refletido no LVBI em proporção similar, de forma a preservar a equidade entre os cotistas de ambos os fundos.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência junho, desta forma a **vacância permaneceu em 0,4%** (física) **e 0,3%** (financeira). Durante o mês, concluímos uma nova locação: a **Medilar**, que ocupará **1.761 m²** no ativo **Itapevi** a partir da competência agosto. A gestão tem mapeado a devolução do módulo ocupado pela Elfa Medicamentos no ativo Aratu, prevista para setembro de 2026. Considerando as movimentações, a **vacância física projetada sobe para 0,8% a partir de setembro/26**. Para mais detalhes sobre estas movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.941,6 milhões	R\$ 120,39
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.659,9 milhões	R\$ 102,98
P/VP*	ADTV*
0,86x	R\$ 2,9 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,7% a.a.	7,5% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2026

- Do lado comercial, seguimos em estágio de minuta contratual para o espaço que será deixado pela Elfa Medicamentos no ativo Aratu. Caso a tratativa seja concluída conforme esperado, a vacância projetada deverá voltar a zero, reforçando a resiliência e a liquidez do portfólio.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 131.764 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 (m²)*	WALE*
517.860	3,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,4%	0,3%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.553/m²	R\$ 29,0/m²

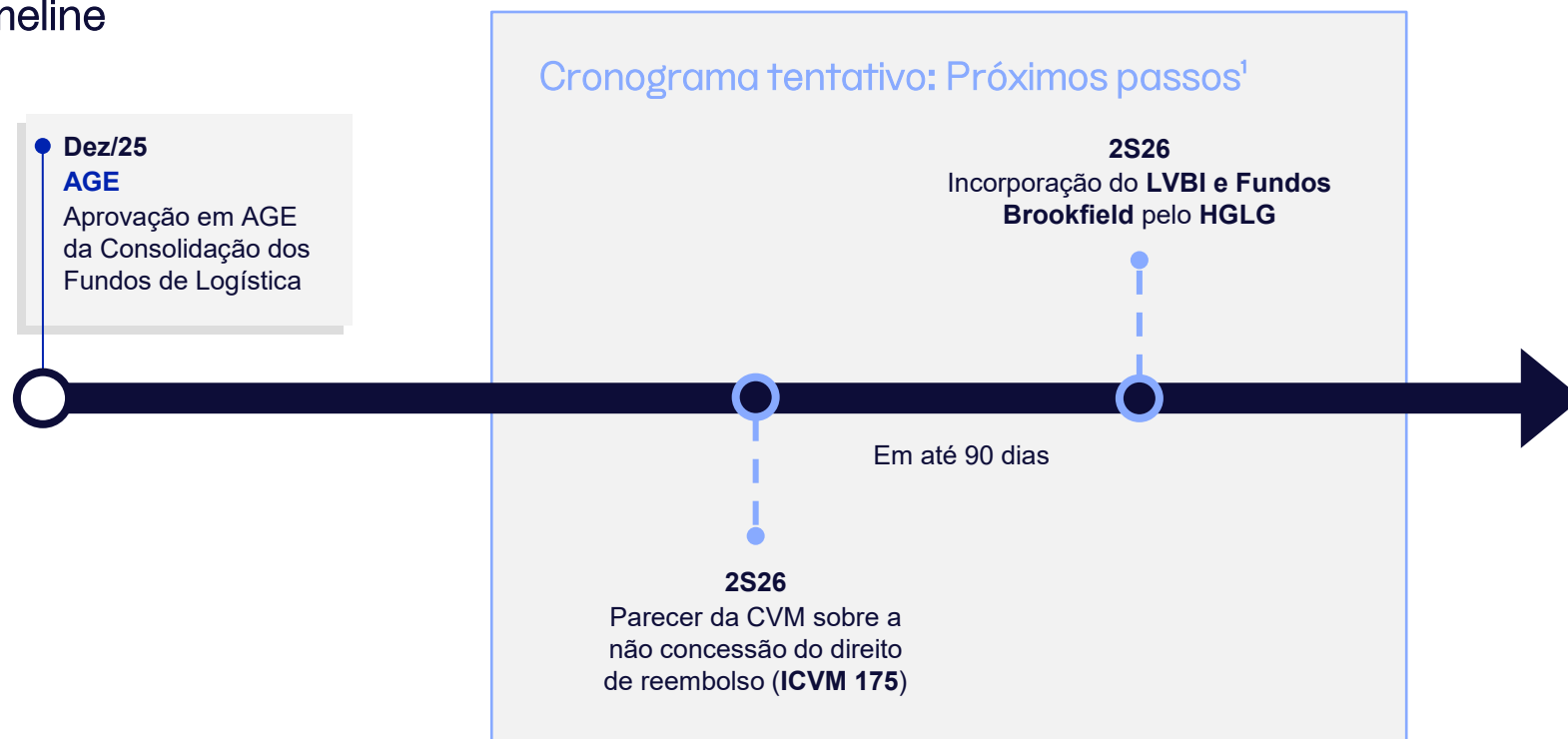
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

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 era de o processo acontecesse no 1S26, o que não foi concretizado, desta forma, alteramos nossa expectativa para 2S26, embora, não tenhamos 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

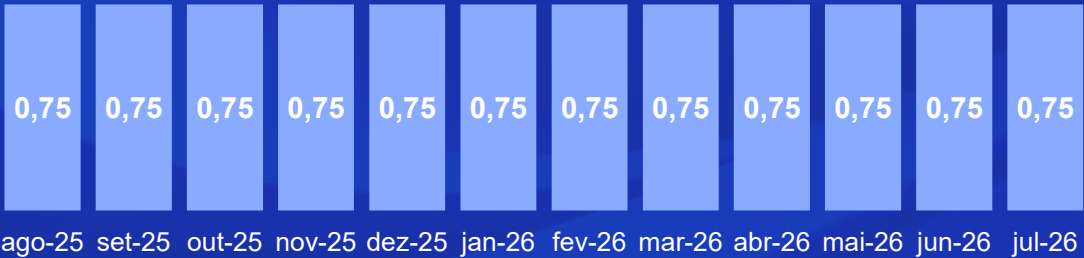
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	-0,9%	-3,7%	102,5%	9,7%
IFIX	-0,3%	1,1%	67,7%	7,0%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	99,5%	9,5%

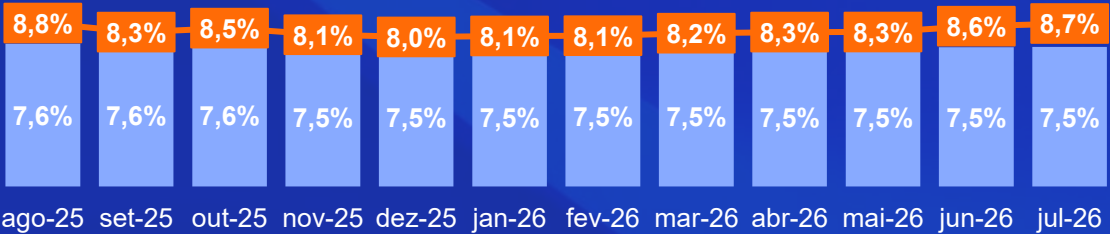
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,75
Guidance 2S | R\$ 0,80



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.

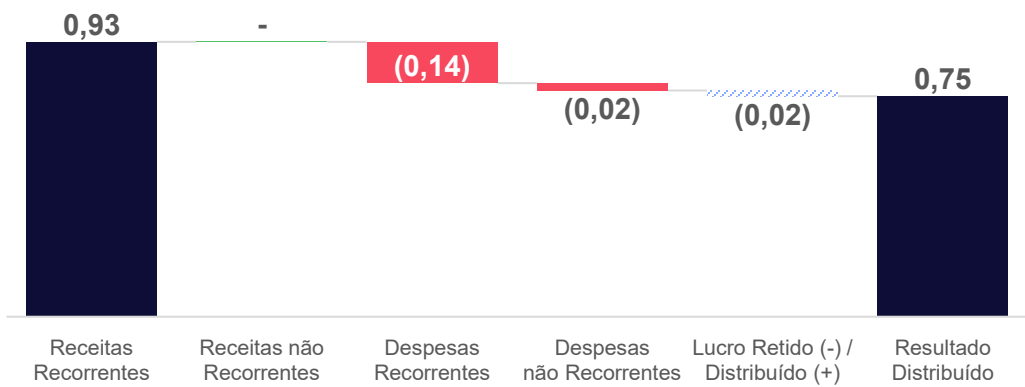
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

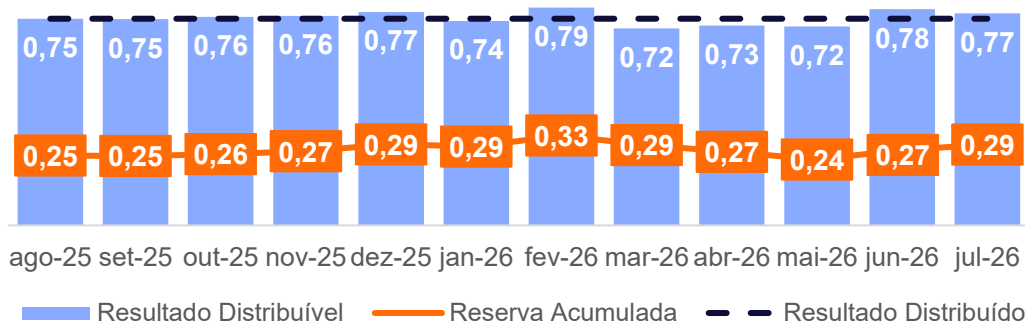
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	14.559.045	0,90	98.909.292	165.941.736
Receitas Mobiliárias*	495.260	0,03	4.380.085	7.887.062
Receitas Extraordinárias	-	-	22.034	544.427
Receitas – Total	15.054.304	0,93	103.311.410	174.373.226
Despesas Imobiliárias*	(500.992)	(0,03)	(3.633.562)	(4.434.823)
Despesas Operacionais*	(2.150.330)	(0,13)	(15.064.359)	(24.236.526)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.651.321)	(0,16)	(18.697.921)	(28.671.348)
Resultado Distribuível*	12.402.983	0,77	84.613.489	145.701.878
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	84.622.466	145.067.085

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



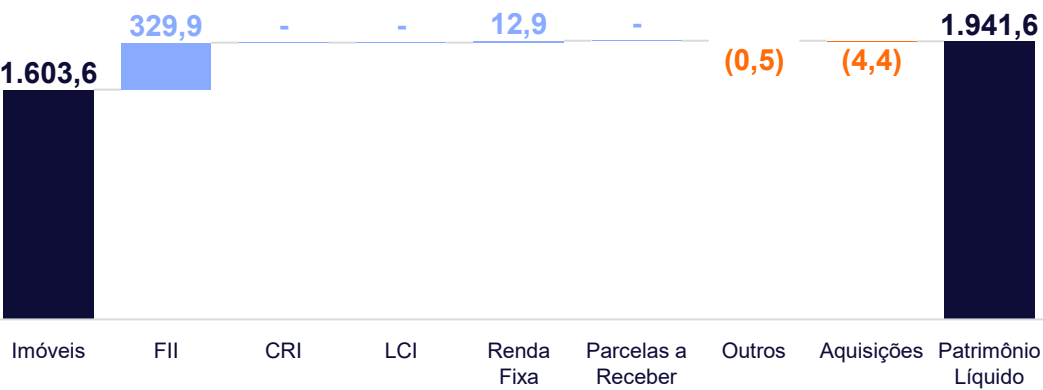
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis, levando em conta que o Fundo detém o ativo SBC através de um FII, 2% 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\$ 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.



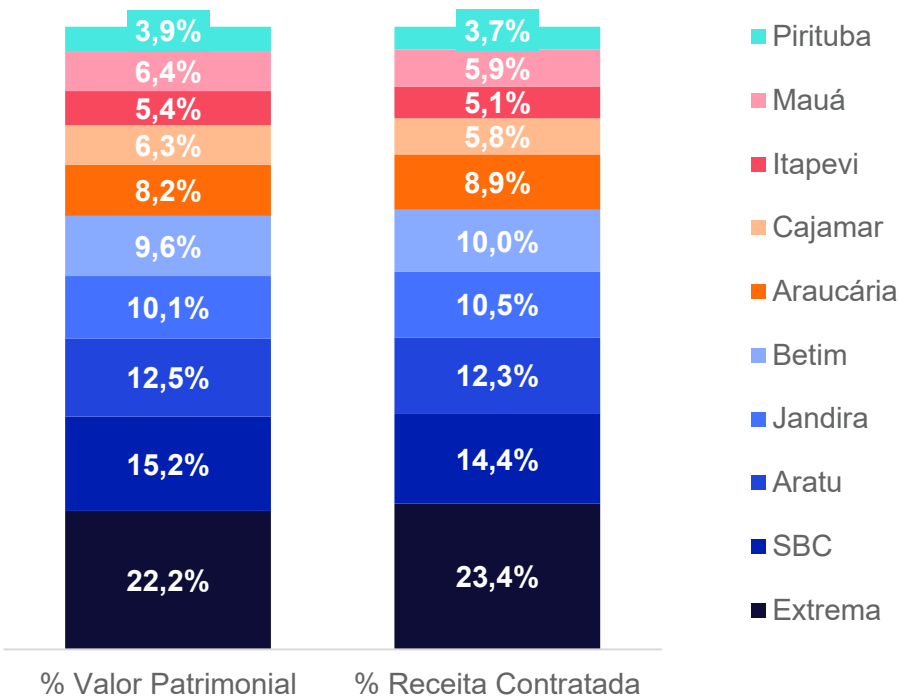
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(10,0)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(10,0)	

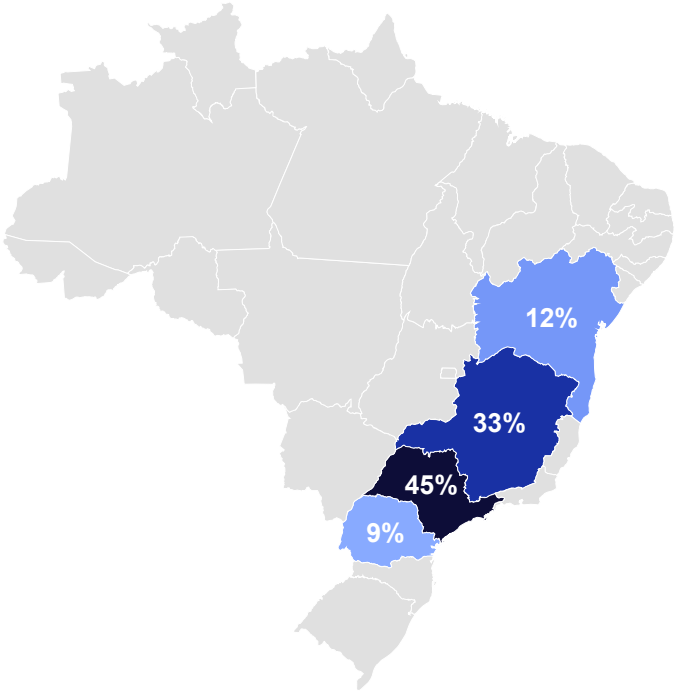
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



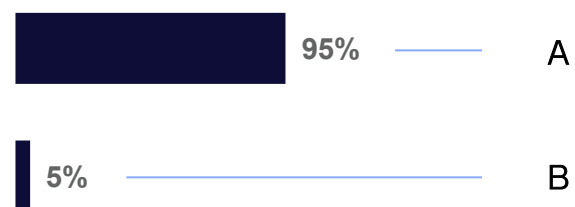
Portfólio com 10 ativos, diversificado em 4 estados e mais de 517 mil m² de ABL

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

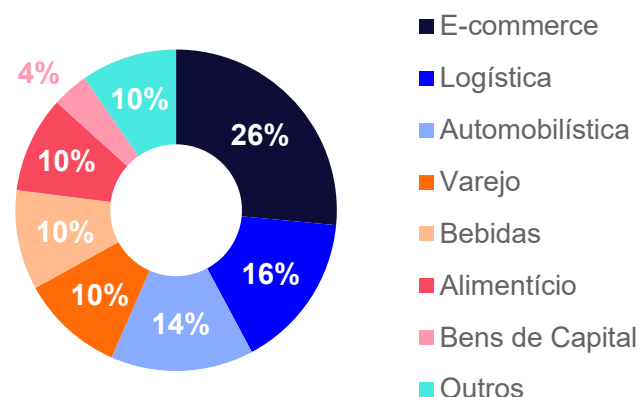
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

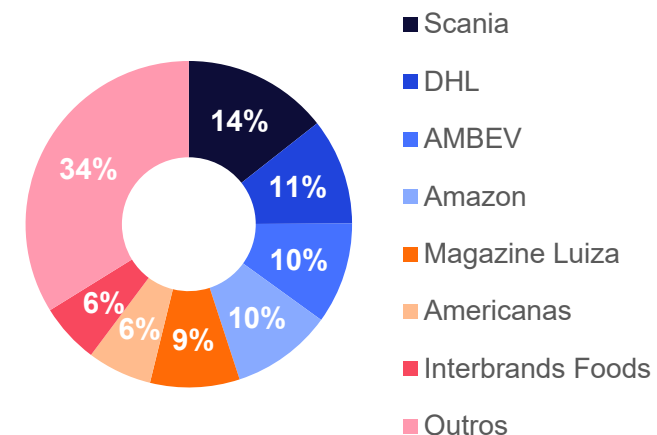
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

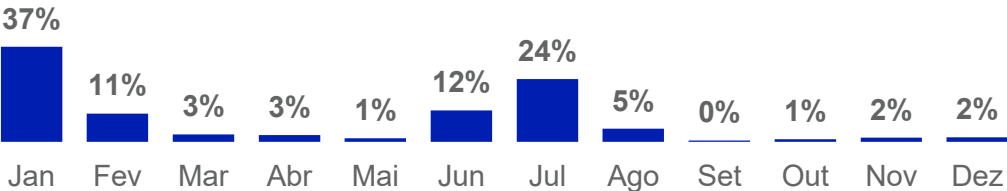


Alocação por Indexador

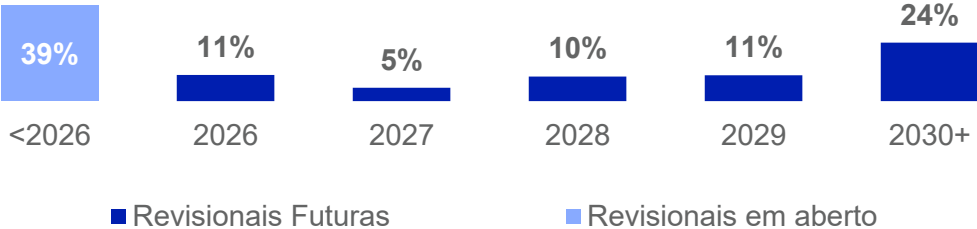


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

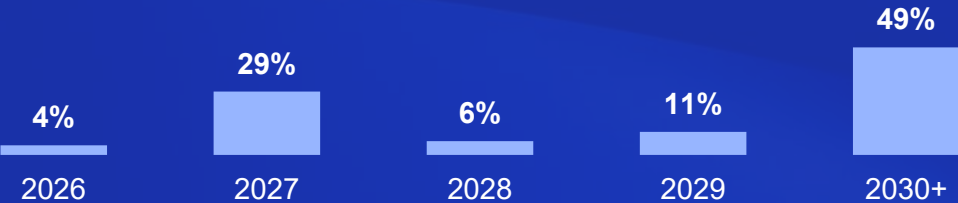
Mês de Reajuste



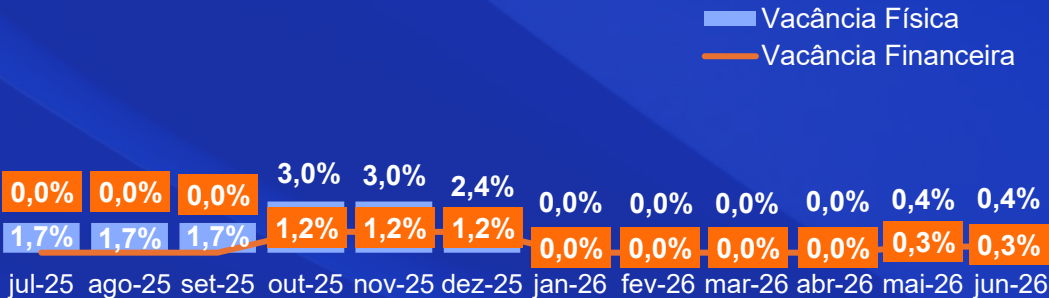
Concentração das Revisionais*



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 ➔

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.384	0,0%	2,4	22,2%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	9,4	15,2%
3	Aratu	A	70%	71.697	0,0%	3,4	12,5%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	0,6	10,1%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	3,9	9,6%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	0,7	8,2%
7	Cajamar	A	100%	34.119	0,0%	5,9	6,3%
8	Mauá	A	100%	29.769	0,0%	4,3	6,4%
9	Itapevi	B	100%	34.922	6,4%	1,4	5,4%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	4,5	3,9%
Total				517.860	0,4%	3,7	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

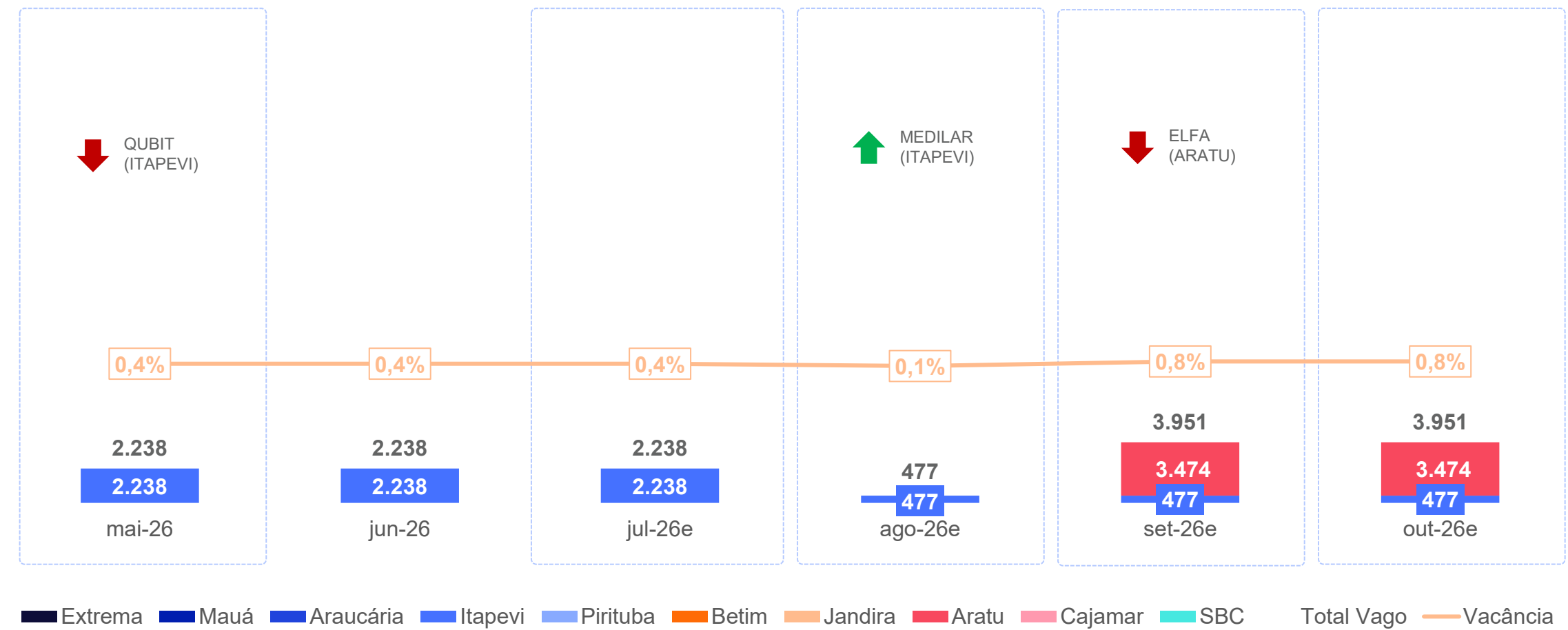


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

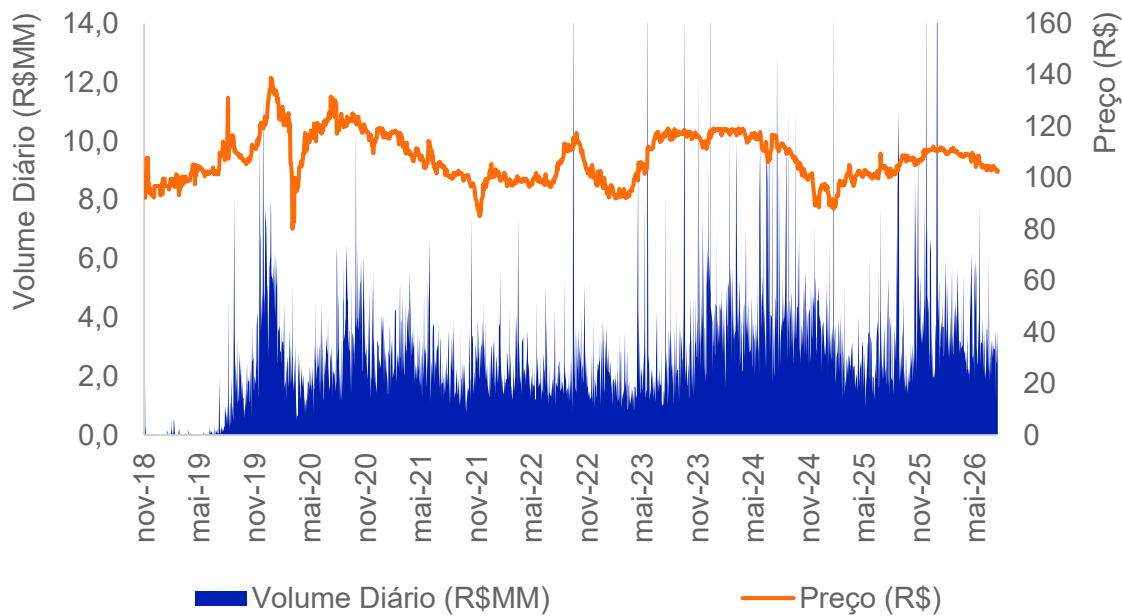
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



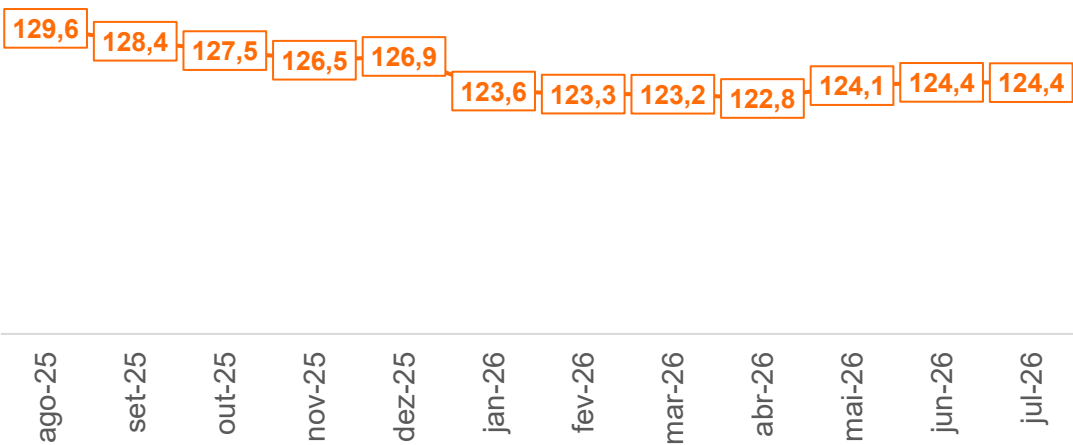
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,9	3,5	3,6
Giro*	4,1%	29,6%	52,4%

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 **37 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.