

Relatório de Gestão

LVBI11 | FII VBI LOGÍSTICO



Informações Gerais LVBI11

Março 2025

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

Cotas Emitidas

16.118.565

Prazo

Indeterminado

Gestor

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total

Taxa efetiva (competência) janeiro de 2025: 0,8% do patrimônio líquido

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 FIs listados na B3 e 2 FIs negociados em ambiente CETIP. Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Março 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 2.011,4 milhões

Valor Patrimonial
da Cota¹

R\$ 124,79

Market Cap

R\$ 1.682,8 milhões

Cota de Fechamento

R\$ 104,40

P/B¹

0,84x

ADTV

R\$ 2,4 milhões

Número de Cotistas

131.797

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em fevereiro, ocorreu a desocupação do ativo Aratu pelo locatário Infracommerce. Com essas movimentação, a vacância física do Fundo aumentou de 10,3% para 10,7%. A equipe de gestão continua empenhada em locar, com a maior brevidade possível, os espaços vagos, assim como os espaços com perspectivas de desocupação no portfólio. Para saber mais sobre as movimentações do Fundo, [clique aqui](#).
- Referente á tratativas comerciais, temos um total de 5 módulos em negociação em estágio de minutas, sendo 2 em Itapevi, 1 em Aratu, 1 em Extrema e 1 em Cajamar.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de março (competência fevereiro), foram realizados reajustes em 58.276 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- O Fundo possui apenas a alavancagem do Ativo Aratu.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA:

- O Fundo possui aproximadamente R\$0,17/cota de inadimplência de períodos anteriores. Para mais informações, acesse aqui, para mais detalhes [clique aqui](#).

RENDIMENTOS:

- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,75/cota, ajustando o nível de rendimentos para refletir exclusivamente o resultado recorrente. Dessa forma, ao final do mês, o Fundo acumulava uma reserva de R\$ 0,28/cota.

¹Com base no valor da cota patrimonial em 31/03.

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,75

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

7,2%

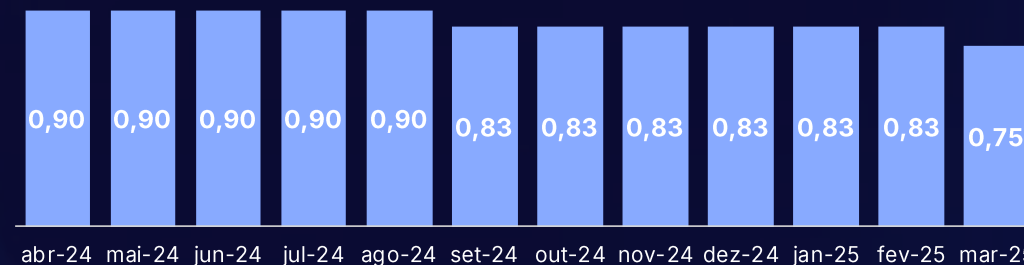
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

8,6%

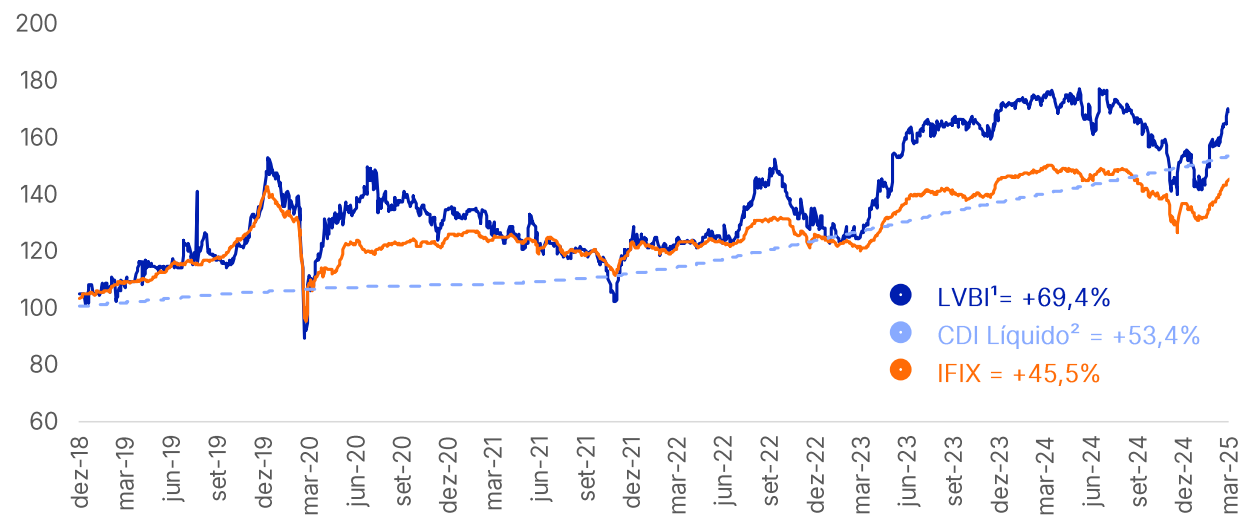
Reserva Acumulada

R\$ 0,28/Cota

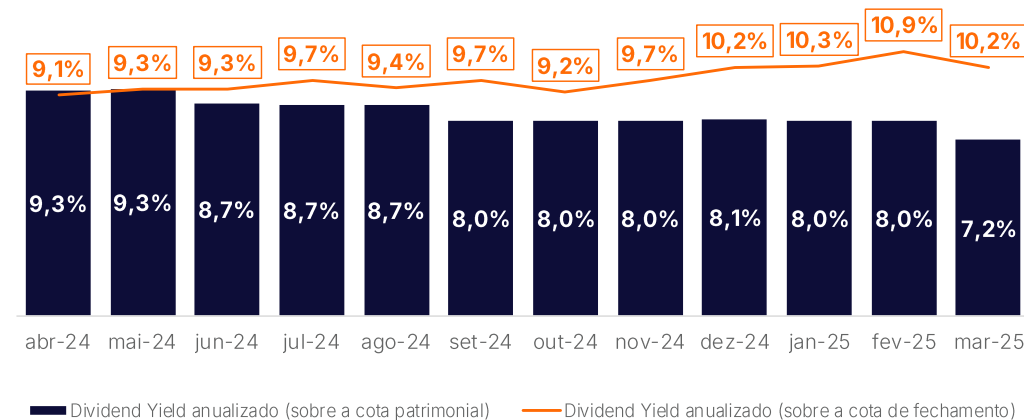
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

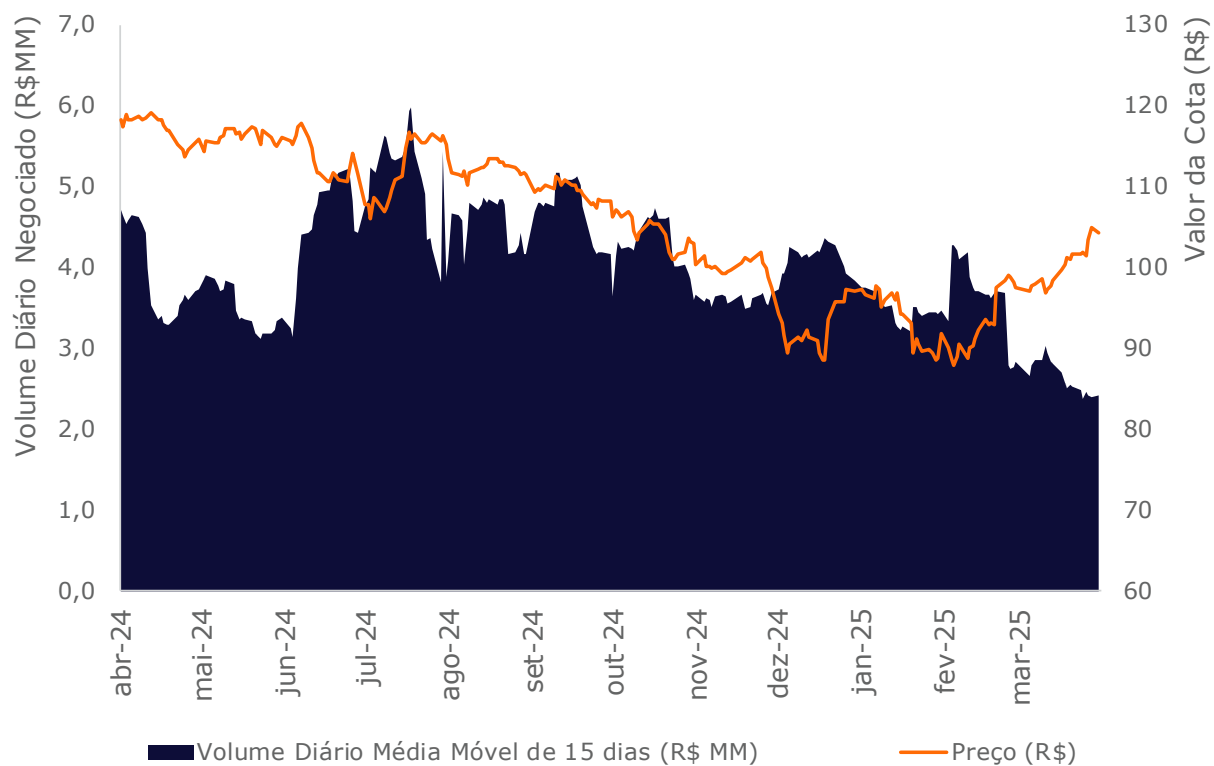


Dividend Yield

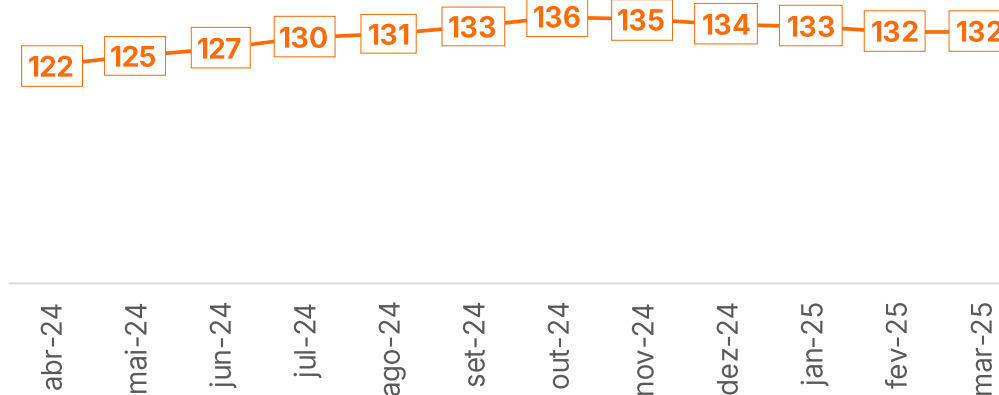


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

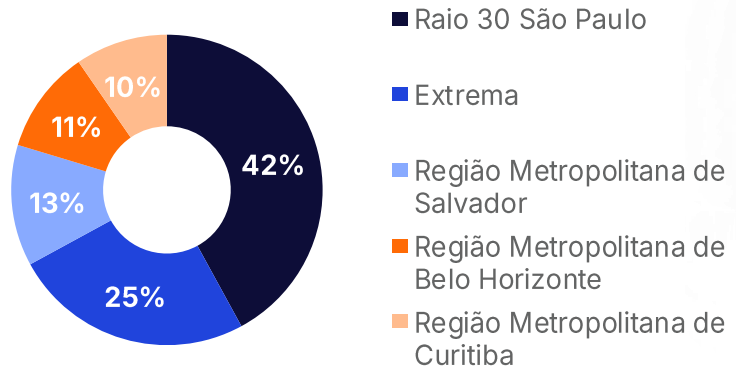
Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m²)	ABL Total % do Fundo (m²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
Extrema	100%	12	122.460	122.460	0%	37	25%
SBC	100%	1	65.024	65.024	0%	127	14%
Aratu	70%	7	102.462	71.723	3%	40	13%
Betim	100%	1	53.563	53.563	0%	62	11%
Jandira	100%	1	45.555	45.555	0%	23	10%
Araucária	100%	1	48.488	48.488	0%	25	10%
Cajamar	100%	1	35.690	35.690	57%	9	7%
Pirituba	100%	1	12.340	12.340	0%	61	6%
Itapevi	100%	9	34.922	34.922	10%	14	5%
Mauá ²	100%	0	29.718	29.718	100%	0	0%
TOTAL		34	550.221	519.483	10,7%	49	100%

Fundo com 10 ativos no portfólio e mais de 500 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

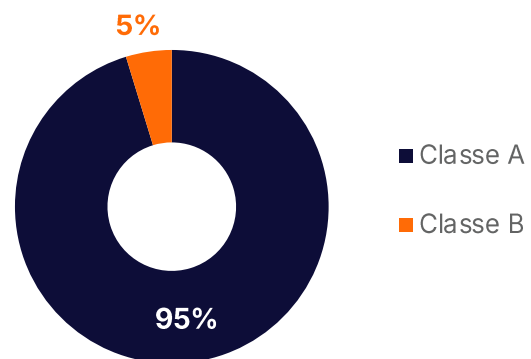
¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março). ²Imóvel não compõe a receita, dado que foi desocupado.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)



Alocação por Classe (% Receita)



Alocação por Micro Região

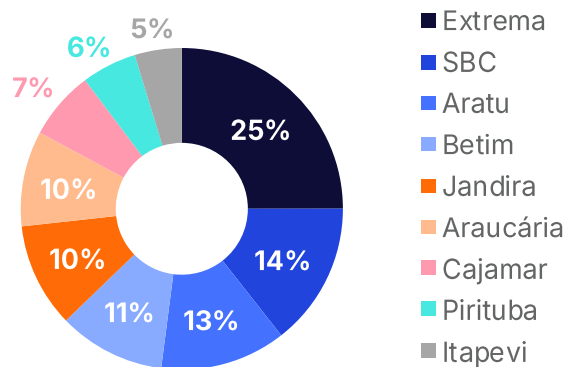


¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

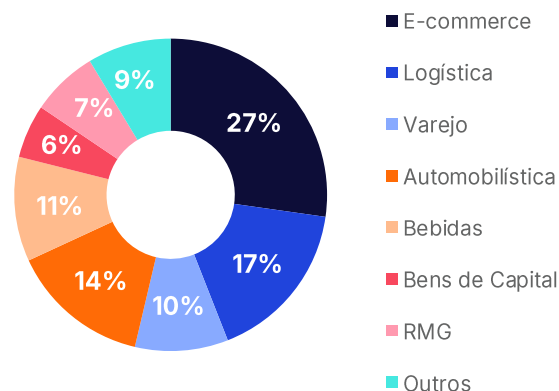
Carteira de Ativos¹

PATRIA

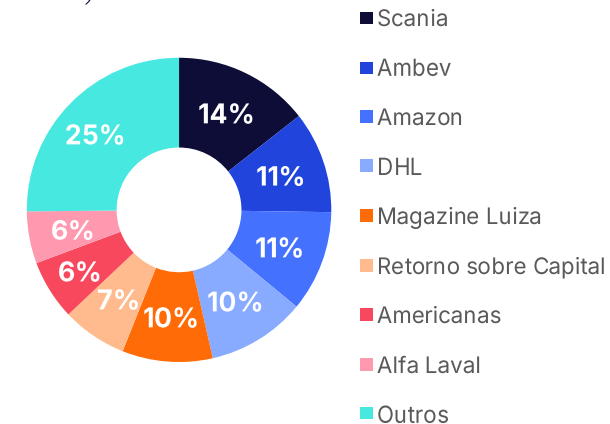
Alocação por Ativo (% Receita)



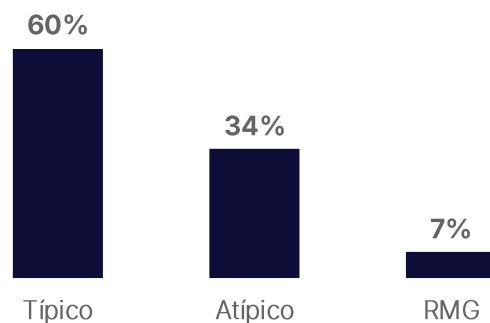
Alocação por Segmento de Locatários (% Receita)



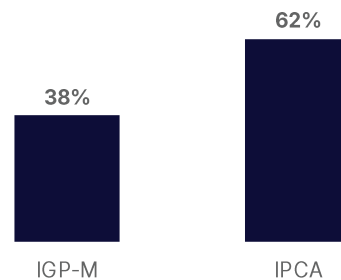
Alocação por Inquilino (% Receita)



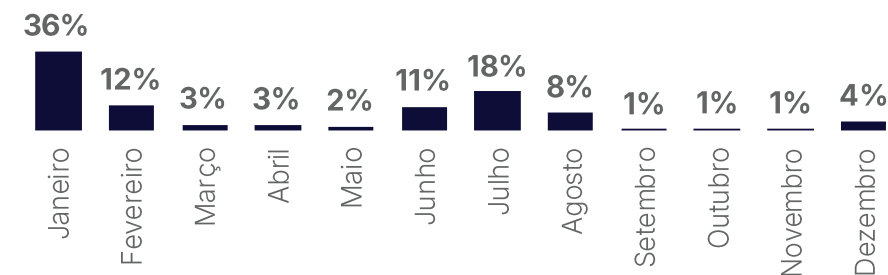
Alocação Natureza dos Contratos (% Receita)



Alocação por Indexador (% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita)



¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

Carteira de Ativos¹

Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

EXTREMA: Foram realizados reajustes em 8.123 m².

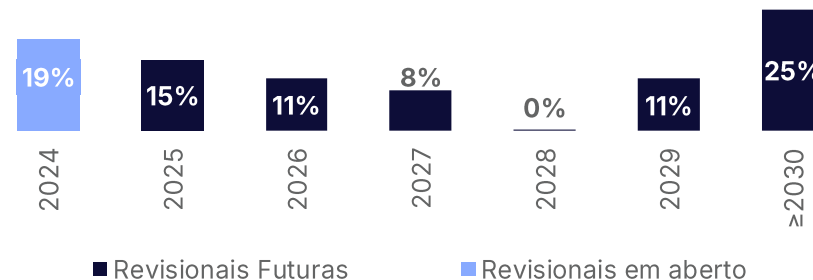
ARAUCÁRIA: Foram realizados reajustes em 48.488 m².

ITAPEVI: Foram realizados reajustes em 1.664 m².

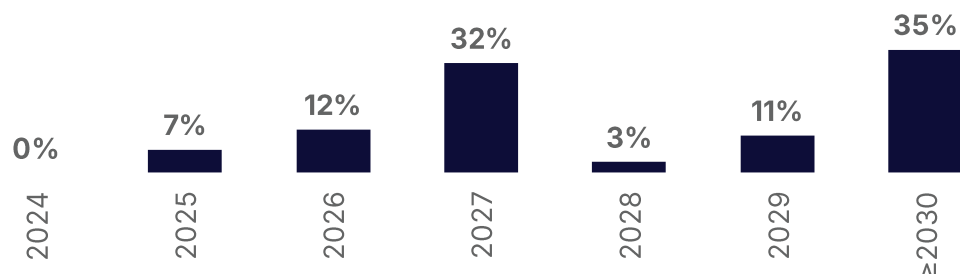
ARATU: Conforme informado nos últimos relatórios, o locatário Infracommerce desocupou o Ativo no mês de fevereiro. A equipe de gestão continua empenhada em locar as áreas vagas.

PATRIA

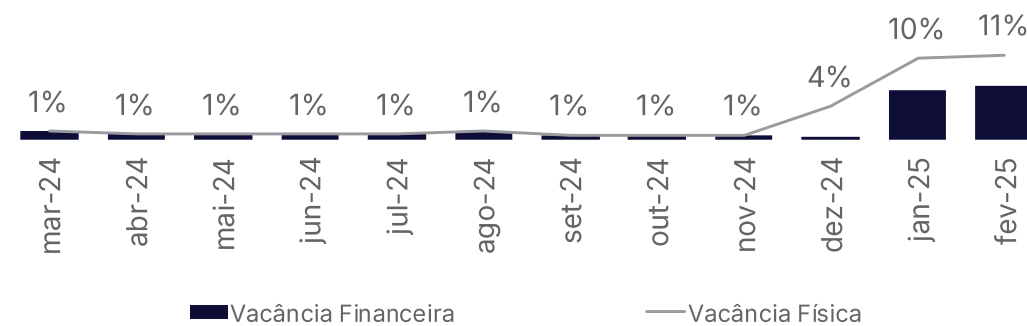
Revisonal dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Histórico de Vacância Física (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de fevereiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Além das movimentações abaixo, a Solistica notificou que entregará os módulos dela em Outubro, levando a vacância física para 11,7%.



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 será considerada na competência dezembro dado a lavratura da escritura realizada em 30/12

Resultado

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,28/cota

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

	FEV-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
	MAR-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	13,2	0,82	26,6	168,7
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,01)	(0,2)	(0,5)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,10)	(3,0)	(20,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(1,7)	(0,10)	(3,2)	(20,8)
Resultado Operacional	11,6	0,72	23,4	147,8
Receitas Financeiras	0,5	0,03	1,1	12,0
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	(5,6)
Resultado Financeiro Líquido	0,5	0,03	1,1	6,4
Lucro Líquido	12,1	0,75	24,5	154,2
Reserva de Lucro	0,0	0,00	1,0	7,3
Resultado Distribuído²	12,1	0,75	25,5	161,5
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	0,0	1,3
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		1,58	10,23

¹ Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de março (competência fevereiro), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo seria de R\$ 0,90/cota. Atualmente, o Fundo foi negativamente impactado em R\$ 0,07/cota referente a espaços vagos. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,82/cota de receita imobiliária.

Referente ao mês caixa março (competência fevereiro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,82/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,11/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, e positivamente em R\$ 0,03/cota decorrente das receitas financeiras. Dessa maneira, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,75/cota, o qual foi integralmente distribuído.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



Detalhamento – Inadimplência

PATRIA

- **Sequoia – Antigo locatário do ativo Extrema Contrato I – Módulos C1 a C6 - (6.265m² de ABL)**

Do contrato I temos R\$ 0,04/cota em aberto, que estão dentro do processo de Recuperação Extrajudicial.

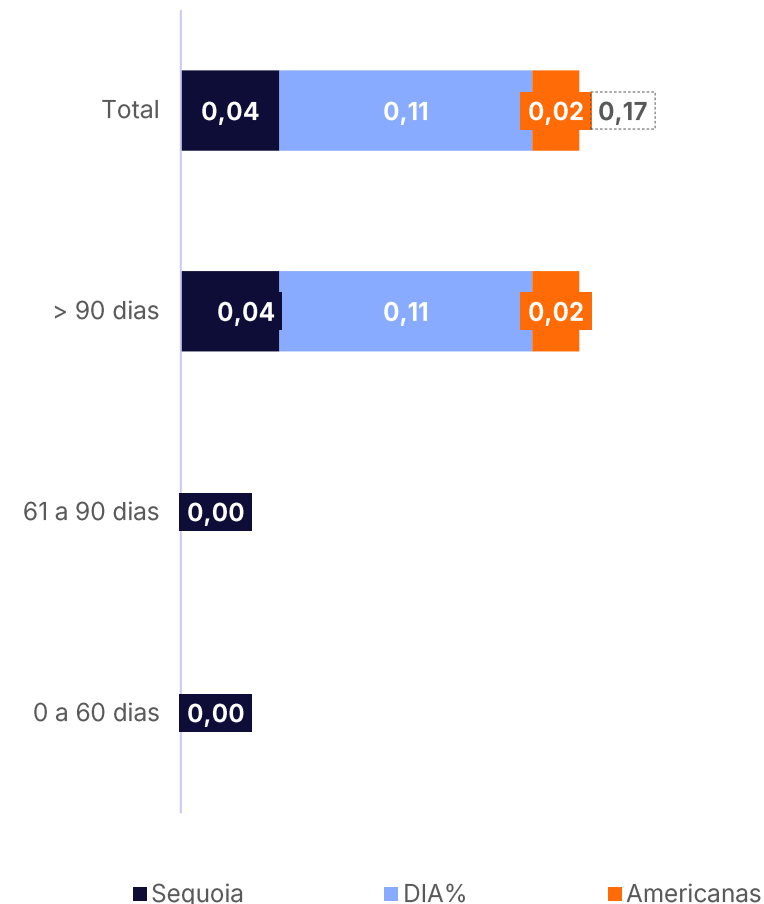
- **Dia% – Antigo locatário do ativo Mauá**

Os valores em aberto referente a competência de fev/24 e 20 dias de mar/24 estão dentro do processo de Recuperação Judicial.

- **Americanas – Locatário do ativo Extrema**

Os valores em aberto referente a 12 dias da competência jan/23 estão dentro do processo de Recuperação Judicial.

Inadimplência por prazo (em R\$/cota)



PATRIA

Anexos

The background of the slide features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular shape is positioned on the right side, with its base extending towards the bottom left. Another darker blue triangular shape is visible behind it, creating a sense of depth. The overall composition is modern and minimalist.

Linha do tempo LVBI11



Conheça os ativos do LVBI11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir todos os ativos do LVBI11, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar ↗

Clique aqui e confira a série que apresenta todos os ativos do **LVBI11**



Inscreva-se no canal do Patria Investimentos para receber todas as novidades

somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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. A 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.