

PATRIA

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Abril 2025

Informações Gerais LVBI11

Abril 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

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

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

PL Médio 12M*

R\$ 1.995,3 milhões

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

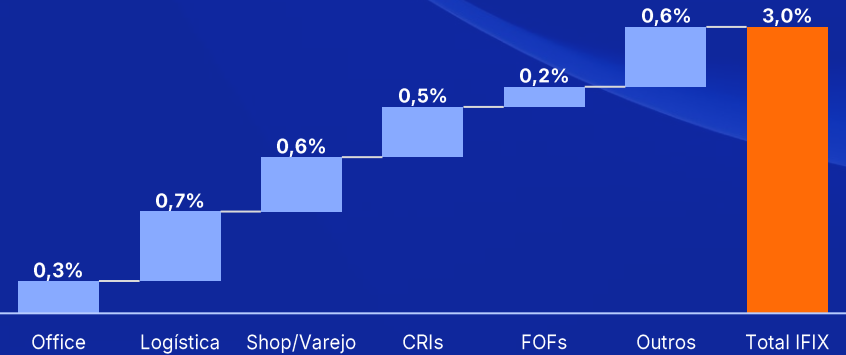


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a Abril. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,4%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o já IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar segue se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o yield médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2025

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ri.re@patria.com).

Com a saída do Dia% no Ativo Mauá e a conclusão da compra do Ativo Cajamar, esta é a primeira vez que a vacância financeira do Fundo fica acima dos 5%, desde o início do Fundo. Desta forma, o **foco da Gestão** está **100% voltado a comercializar as áreas disponíveis do Fundo**. No momento, estamos evoluindo com **importantes negociações em ambos os ativos**: em Mauá, uma negociação que contempla a totalidade do imóvel está em discussão contratual; em Cajamar, um módulo segue em minuta e o outro em negociação inicial. Além disso, temos também duas locações em Itapevi e uma em Extrema bem avançadas para assinatura. **Adicionalmente, mantemos visitas e tratativas comerciais em todos os imóveis enquanto tivermos áreas disponíveis**. Caso estes negócios se concretizem, o Fundo retornará a vacância próxima a zero e com isso devemos rever o atual patamar de rendimentos, considerando o incremento de renda que será auferido com o término das carências.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2.011,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 124,79

Valor de Mercado*

R\$ 1.658 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 102,84

P/VP*

0,82x

ADTV*

R\$ 2,3 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,8% a. a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,2% a. a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2025

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência março, desta forma a vacância do Fundo permaneceu em 10,7% (física) e 8,0% (financeira).¹ A Gestão tem mapeado a saída da Nestlé no ativo Extrema ao término de seu contrato, em agosto. Da mesma forma, a Solistica devolverá, em outubro, o módulo que ocupa em Extrema. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 15.414 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 possui aproximadamente R\$ 0,17/cota de inadimplência de períodos anteriores. Para mais informações, [clique aqui](#).

RENDIMENTOS:

- Neste mês, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota, em linha com o último mês. Este é o resultado recorrente do Fundo, considerando o atual patamar de vacância do Fundo. O pagamento ocorreu no dia 08 de maio de 2025.

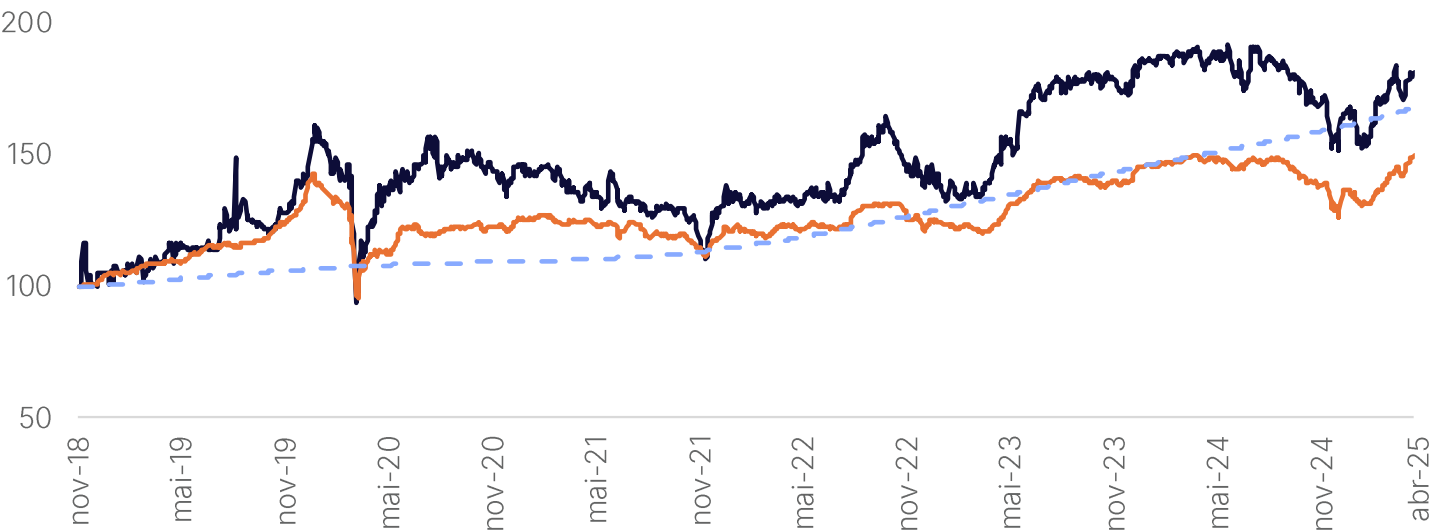
Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	32
ABL (m ²)*	WALE*
519.483	4,5 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
10,7%	8,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.520/m ²	R\$ 29,59/m ²

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.¹ A partir desse mês, estamos padronizando a metodologia de cálculo de vacância financeira nos relatórios dos fundos Patria.

Performance

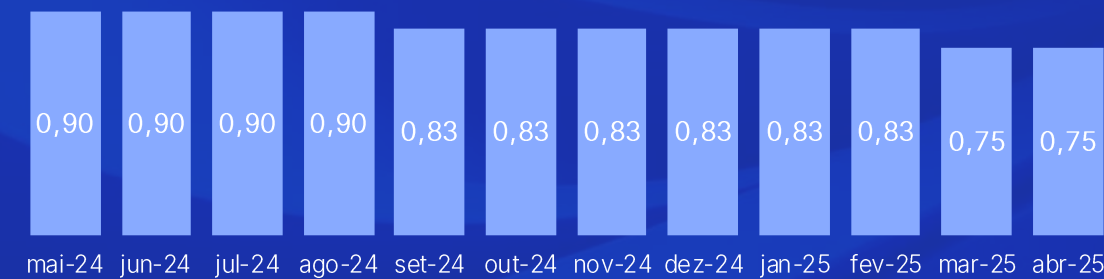
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ LVB111 ¹	-0,8%	9,5%	81,9%	9,9%
■ IFIX	3,0%	9,5%	49,8%	6,6%
■ CDI Bruto	1,1%	4,1%	67,9%	8,5%

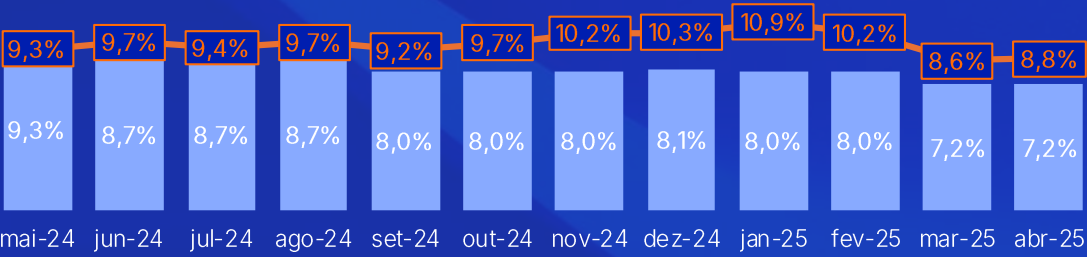
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,84



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.

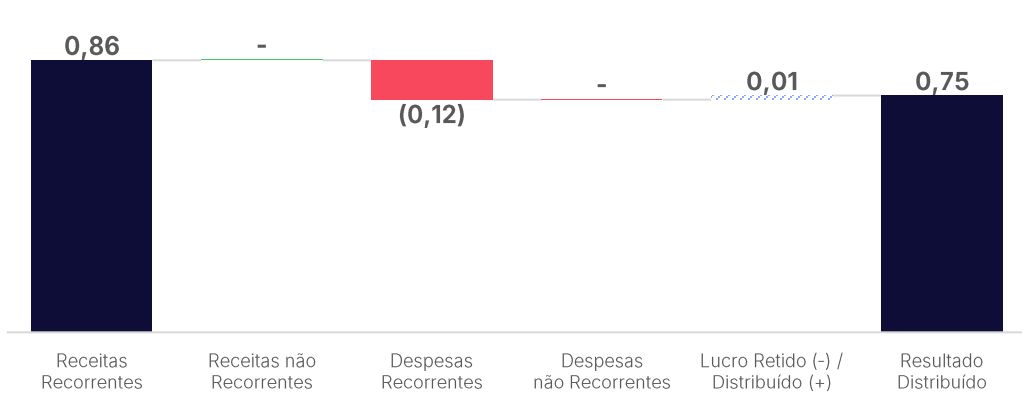
Resultado

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

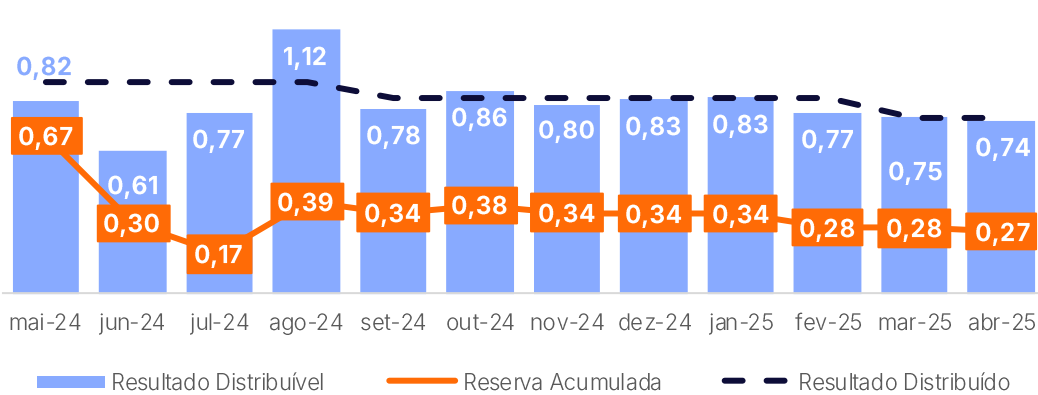
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13,4	54,1	168,5
Receitas Mobiliárias*	0,5	2,6	12,3
Receitas Extraordinárias	0,0	0,0	0,0
Receitas – Total	13,9	56,6	180,7
Despesas Imobiliárias*	(0,3)	(0,5)	(0,9)
Despesas Operacionais*	(1,7)	(6,4)	(20,4)
Despesas Financeiras*	0,0	0,0	(5,0)
Despesas – Total	(2,0)	(6,9)	(26,3)
Resultado Distribuível*	11,9	49,7	154,4
Resultado Distribuído	12,1	50,9	160,8
Dist. Extraordinária LVBI13 e LVBI15	0,0	0,0	(1,2)

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



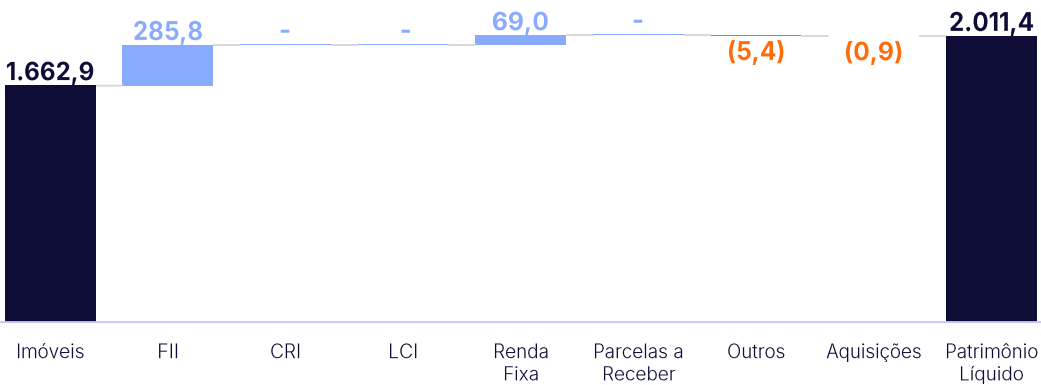
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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, e 3% em Caixa. O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sendo R\$ 12 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 na SPE.



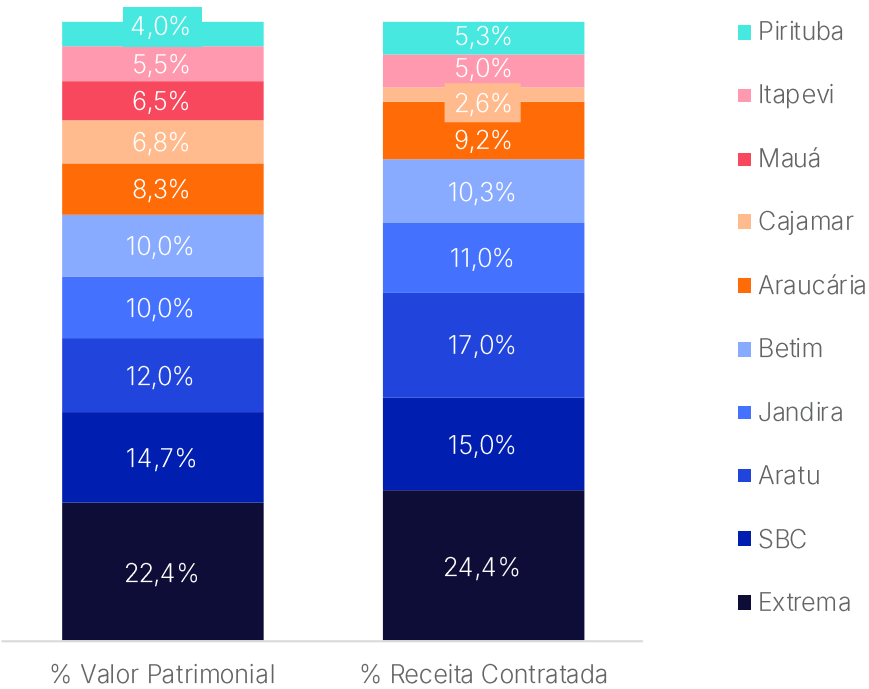
Parcelas a Pagar

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

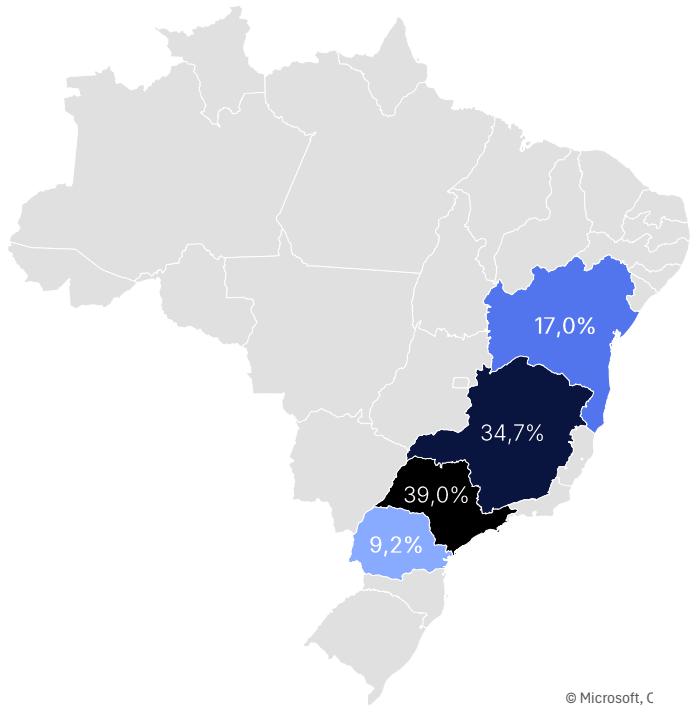
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



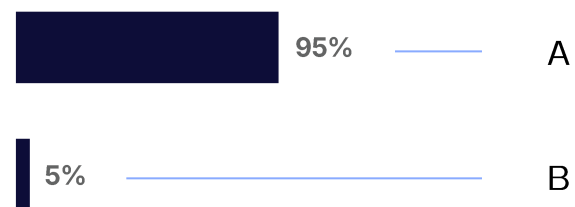
Portfólio com 10 ativos, diversificado em 4 estados e mais de 519 mil m² de ABL

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

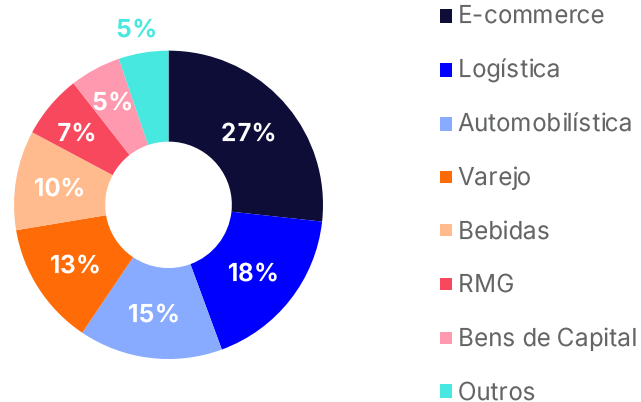
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

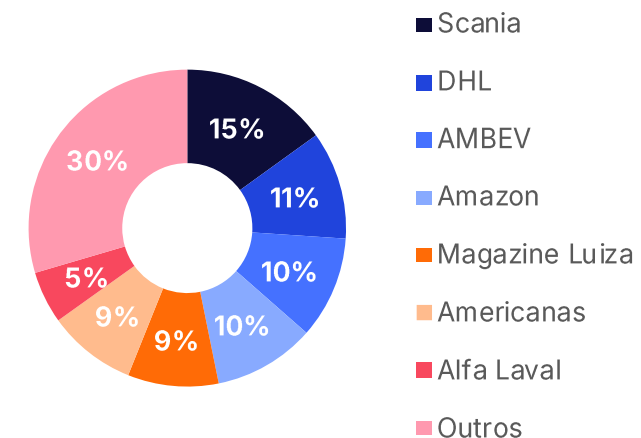
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

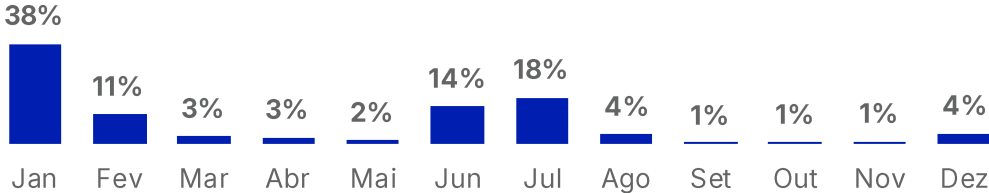


Alocação por Indexador

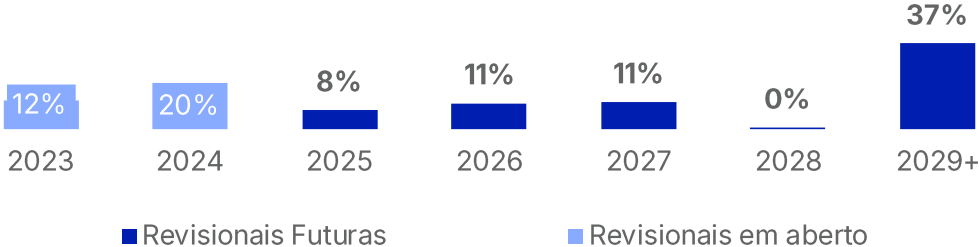


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

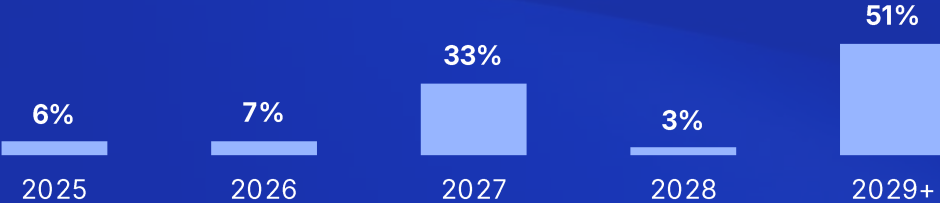
Mês de Reajuste



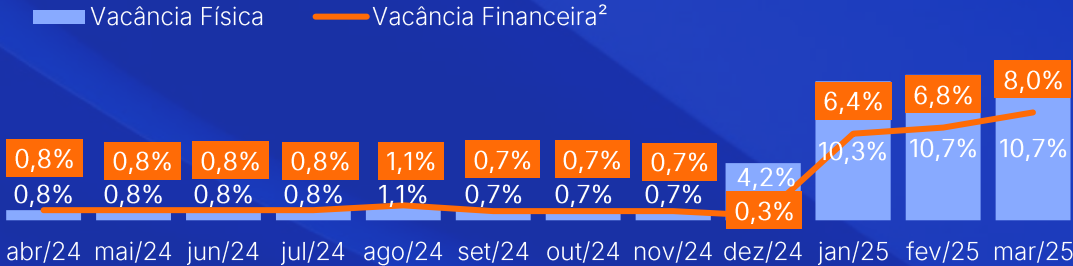
Concentração das Revisionais*



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. ²A partir desse mês, estamos padronizando a metodologia de cálculo de vacância financeira nos relatórios dos fundos Patria RE. Para mais informações, consulte o glossário. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do LVBII1 [→](#)

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.460	0,0%	2,8	22,4%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	10,6	14,7%
3	Aratu	A	70%	71.723	3,4%	4,5	12,0%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	1,8	10,0%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	5,1	10,0%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,9	8,3%
7	Cajamar	A	100%	35.690	56,3%	9,3	6,8%
8	Mauá	A	100%	29.718	100,0%	0,0	6,5%
9	Itapevi	B	100%	34.922	9,8%	1,1	5,5%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	3,8	4,0%
Total				519.483	10,7%	4,5	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

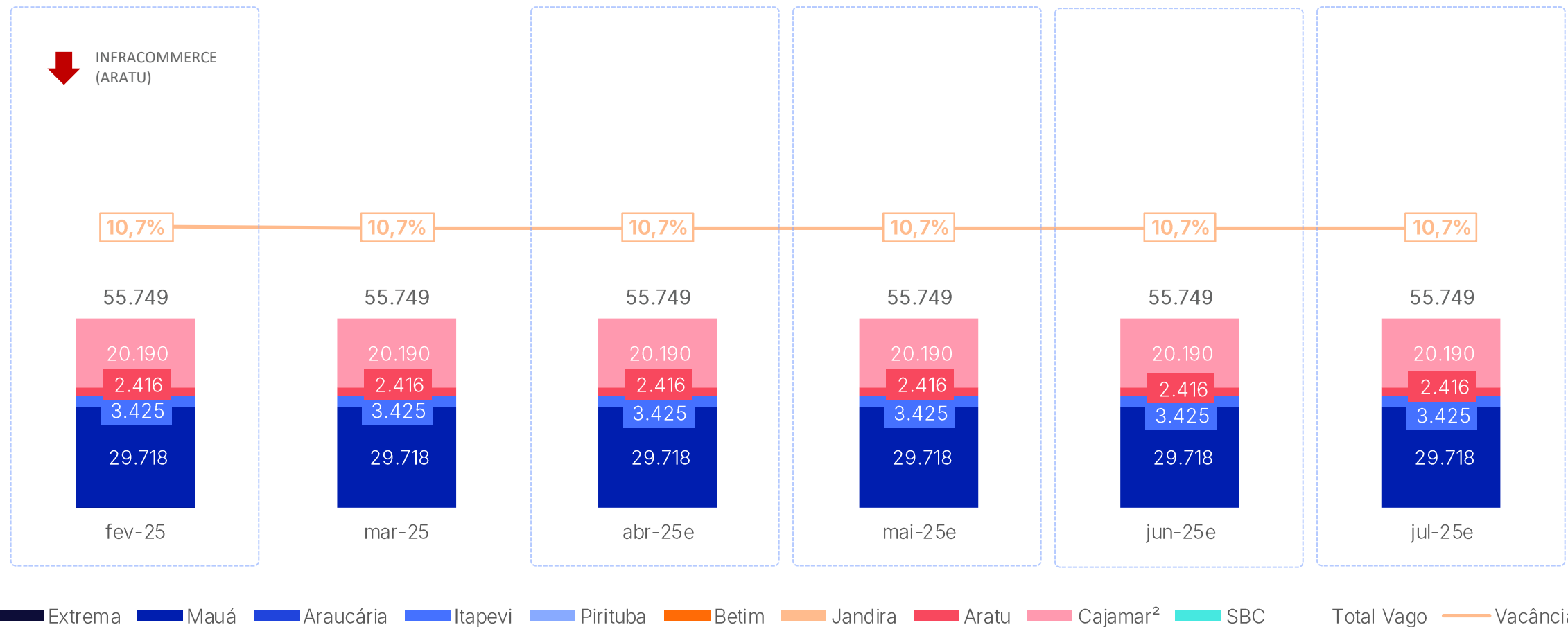


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

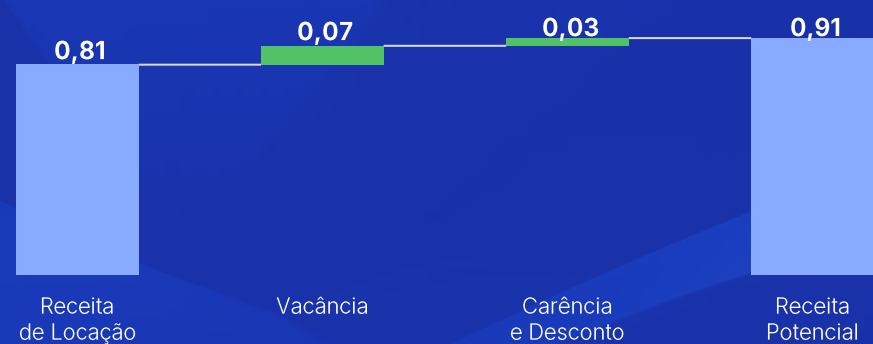
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações abaixo, a Nestlé informou que desocupará o ativo Extrema ao término de seu contrato, em agosto. Da mesma forma, a Solistica notificou que devolverá, em outubro, o módulo que ocupa em Extrema, o que elevará a vacância física para 13,3%

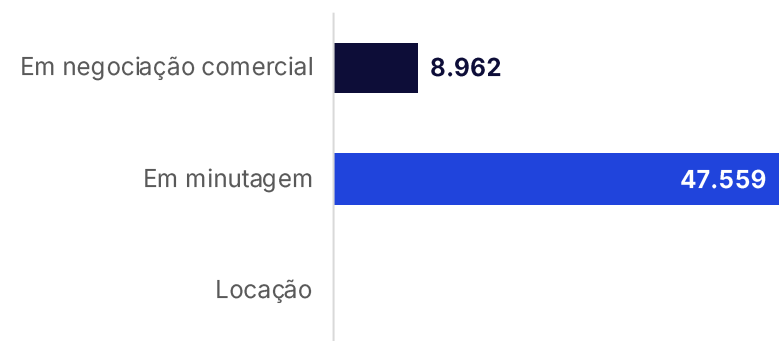


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Atualmente todas as áreas vagas do fundo estão em discussão de contrato ou negociação comercial, sendo esta última para um módulo do ativo de Cajamar, que caso concretizada não gerará impacto financeiro uma vez que a renda mínima garantida se estende até o final deste ano sobre o ativo.

Desta forma, caso tenhamos sucesso na assinatura dos contratos em discussão, o fundo terá a vacância zerada. Por outro lado, teremos nos próximos meses duas saídas de locatários em Extrema que somarão 12 mil metros quadrados, espaços que já estão sendo comercializados e recebendo diversas consultas e visitas. Acreditamos que não teremos problemas na locação destes espaços.

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.

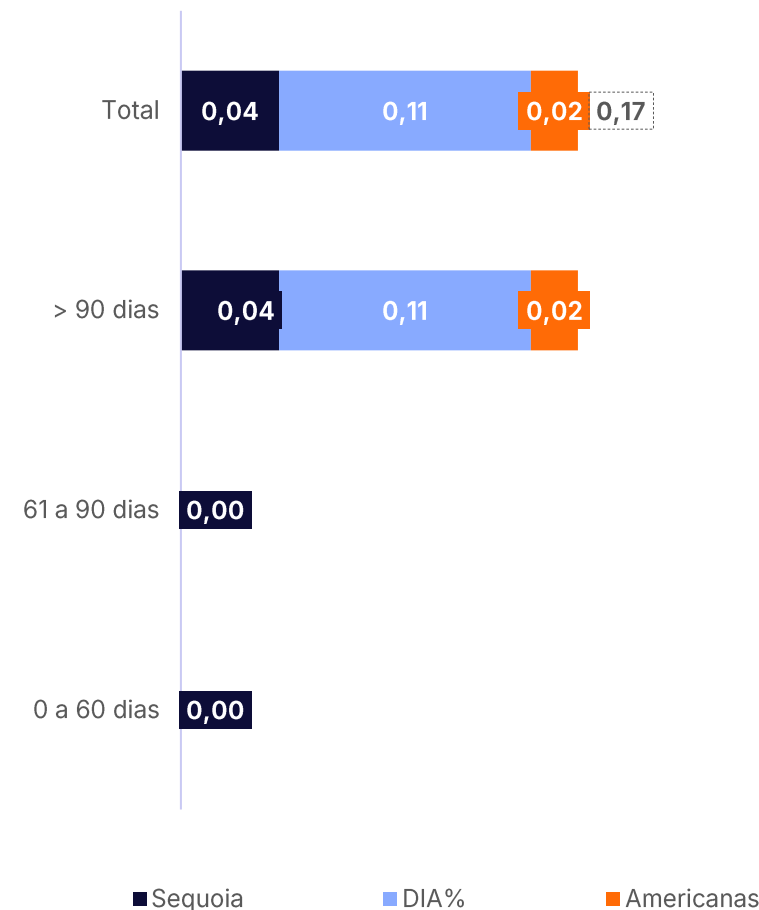
- **Dia% – Antigo locatário do ativo Mauá**

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**

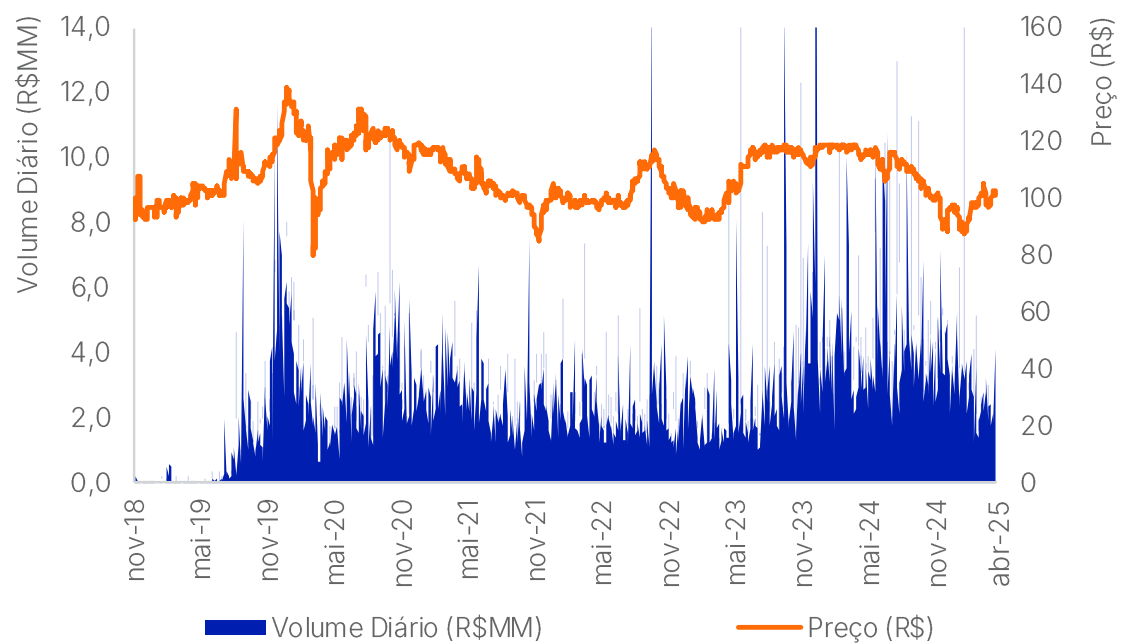
Os valores em aberto referente a 12 dias da competência jan/23 estão dentro do processo de Recuperação Judicial.

Inadimplência por prazo (R\$/cota)

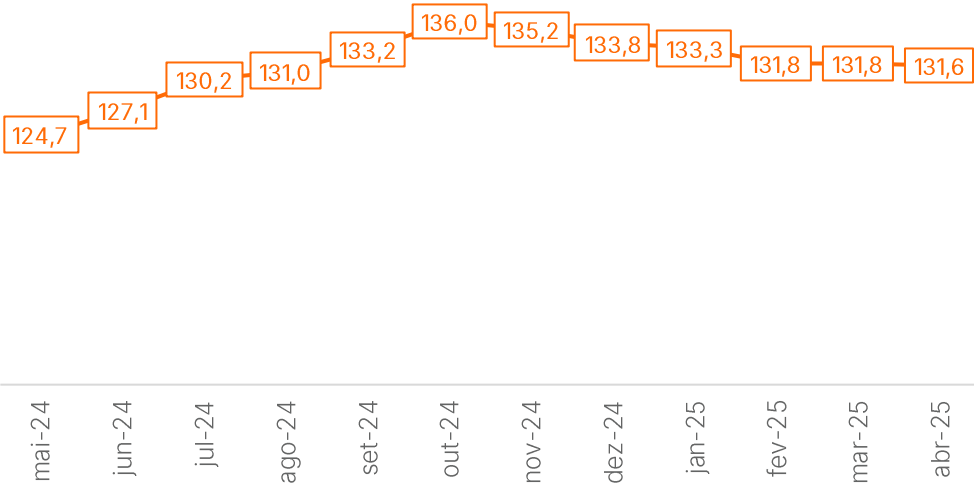


Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,3	2,9	3,8
Giro*	2,9%	15,3%	57,2%



*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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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. 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.