

PATRIA

Relatório Gerencial

LVBI11

FII VBI Log

Julho 2025

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](#)



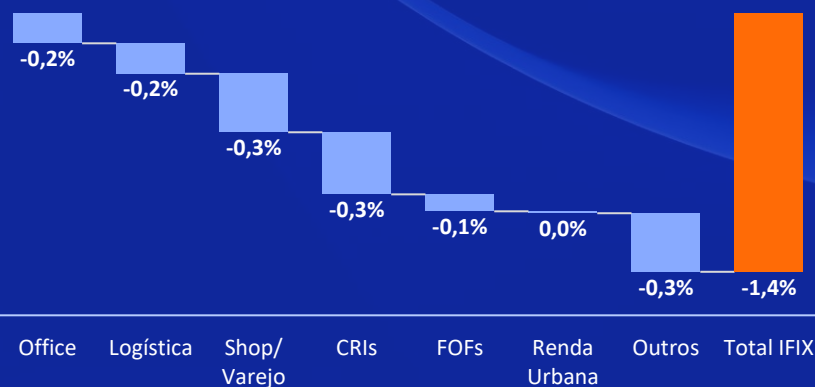
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Patria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o LVBI) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Patria no Brasil.

É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores.

Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,88/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,75/cota**, sem qualquer impacto não recorrente no resultado do Fundo. O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,75/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 07 de agosto de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência junho, tivemos a entrada de 4 novos locatários: Principia e DT Comércio no ativo Itapevi, Vyttra em Extrema, e a expansão do locatário Atakarejo no ativo Aratu. Desta forma, a **vacância** do Fundo **caiu** para **9,3%** (física) e **7,0%** (financeira).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.896,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 117,65

Valor de Mercado*

R\$ 1.647,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 102,22

P/VP*

0,87x

ADTV*

R\$ 2,9 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Julho 2025

Concluimos duas novas locação durante o último mês: a **DP World**, que ocupará **9.555 m²** de ABL no ativo **Cajamar** a partir da competência julho, e a **Engage Eletro**, que assumirá os **6.711 m²** a serem devolvidos pela Nestlé em **Extrema** na competência agosto.

A Gestão também tem mapeado, em Extrema, a saída da Solistica, que devolverá o módulo que ocupa até outubro. Após essas movimentações, a vacância física projetada é de 3,0% a partir da competência outubro. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

- Ainda, durante o último mês, tivemos **importantes atualizações nos processos de locação em andamento no portfólio**:

- (i) **Extrema**: Conforme informamos nos últimos relatórios, temos negociações avançando para a área que vagará nos próximos meses;
- (ii) **Cajamar**: Com a locação para a DP World, resta apenas um módulo vago no galpão, que segue em tratativas comerciais.

A Gestão segue dedicada na condução das negociações e mantém uma visão positiva para alcançar uma potencial vacância zero no próximo trimestre, reforçando seu compromisso com a performance e geração de valor do Fundo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de ativos	Nº de locatários
10	35
ABL (m²)*	WALE*
517.912	4,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
9,3%	7,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.516/m²	R\$ 28,54/m²

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 92.440 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

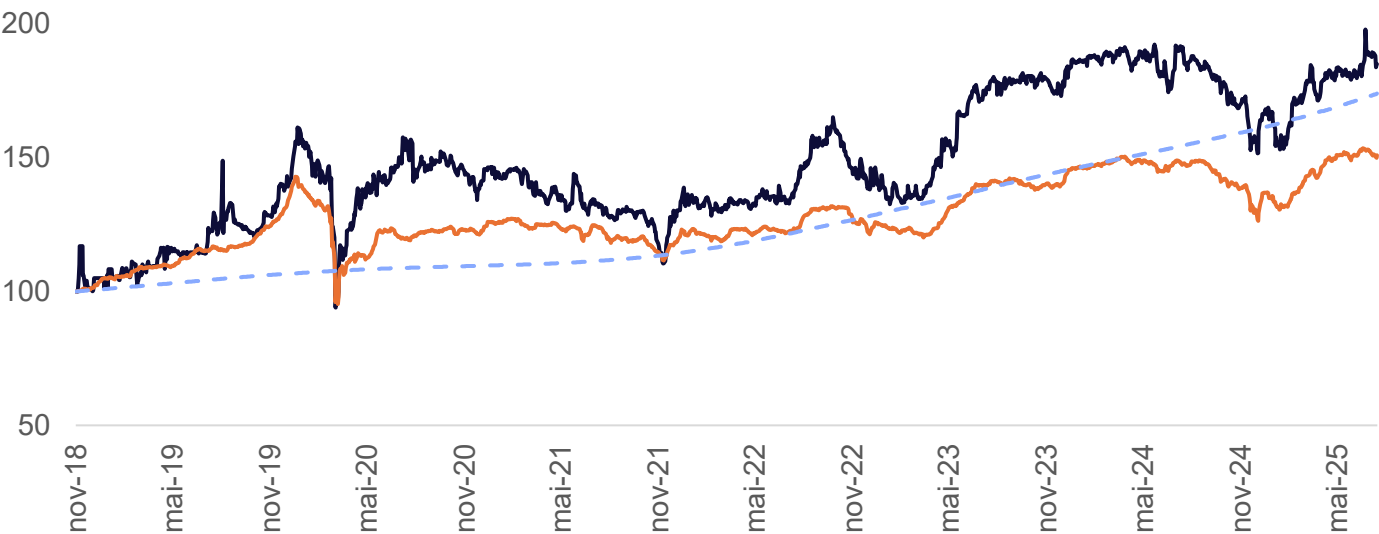
- O Fundo possui apenas a dívida do Ativo Aratu. Esta é uma dívida pequena (0,6% PL) com uma taxa baixa que entendemos saudável manter no longo prazo.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA:

- O Fundo possui aproximadamente R\$ 0,17/cota de inadimplência de períodos anteriores, envolvendo três locatários: Sequoia (Extrema), com R\$ 0,04/cota em aberto, atualmente em processo de Recuperação Extrajudicial; Dia% (Mauá), com R\$ 0,11/cota em aberto, atualmente em processo de Recuperação Judicial; e Americanas (Extrema), com R\$ 0,02/cota em aberto, também em processo de Recuperação Judicial.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
LVBI111 ¹	0,1%	11,3%	84,9%	9,7%
IFIX	-1,4%	10,3%	50,9%	6,4%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	73,9%	8,7%

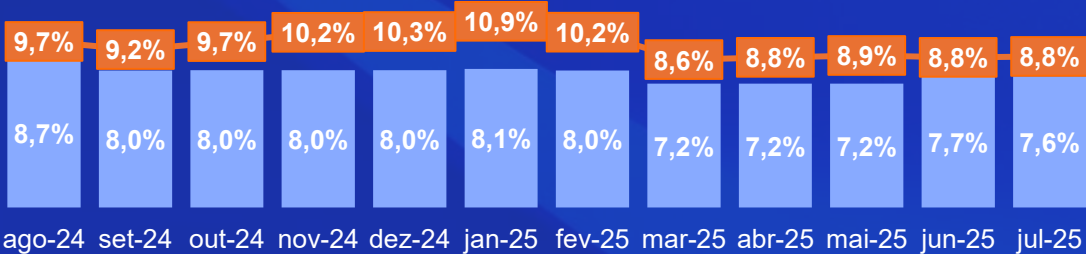
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | 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

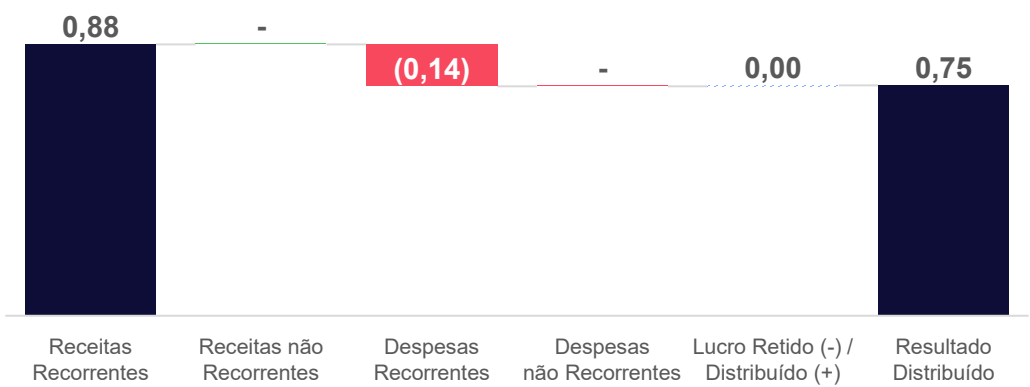
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.602.581	0,84	94.593.752	163.994.954
Receitas Mobiliárias*	640.559	0,04	4.402.766	10.689.484
Receitas Extraordinárias	-	-	362.483	4.607.871
Receitas – Total	14.243.140	0,88	99.359.001	179.292.310
Despesas Imobiliárias*	(418.051)	(0,03)	(1.562.749)	(1.720.984)
Despesas Operacionais*	(1.785.683)	(0,11)	(11.970.695)	(20.986.656)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.203.735)	(0,14)	(13.533.444)	(22.707.640)
Resultado Distribuível*	12.039.405	0,75	85.825.558	156.584.670
Resultado Distribuído	12.088.924	0,75	87.201.437	155.221.781

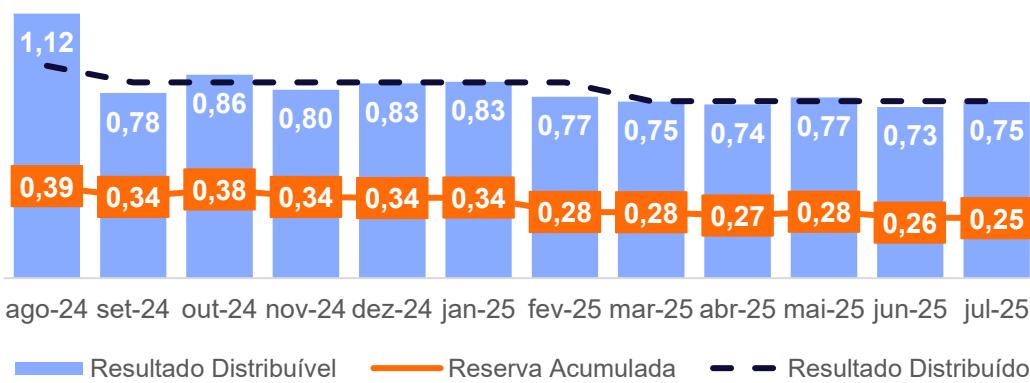
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



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 LCI e 2% em Caixa. O Fundo mantém apenas a dívida do Ativo Aratu, sendo que nesta data, o saldo devedor é de 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 no veículo.



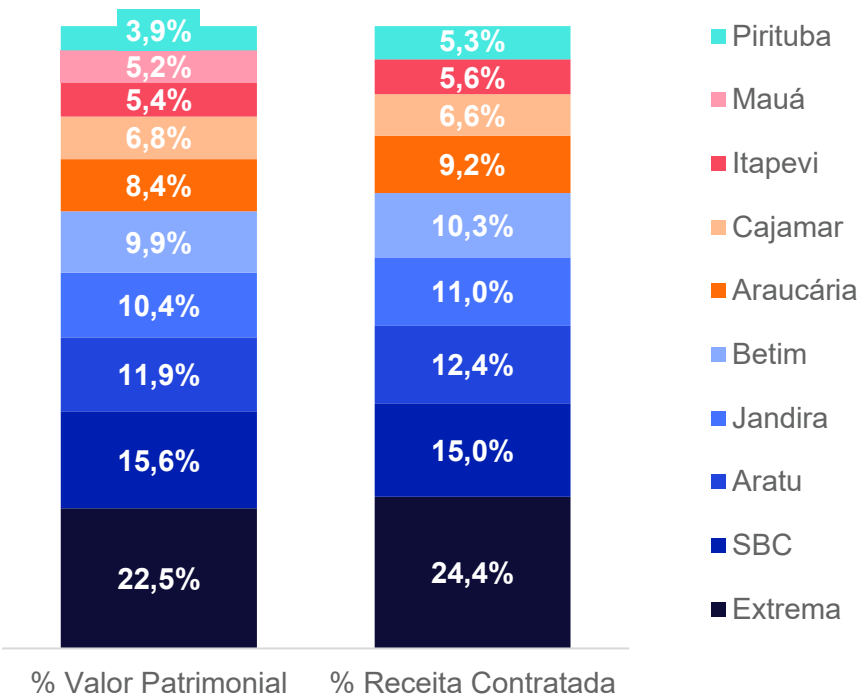
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Ativo Aratu ¹	(11,7)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(11,7)	

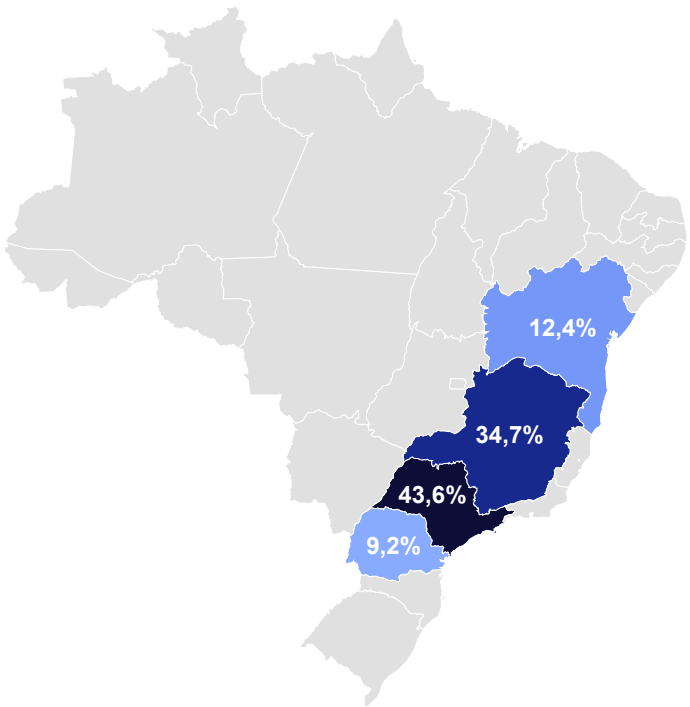
¹Instrumento de dívida no nível da SPE que detém o imóvel, juros são pagos por meio integralização de capital realizados na SPE.

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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



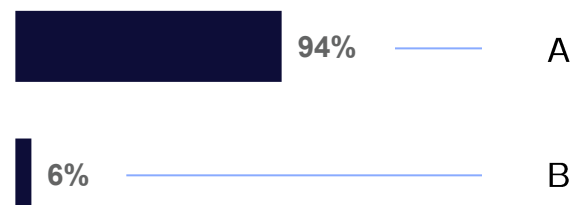
Portfólio com 10 ativos, diversificado em 4 estados e mais de 517 mil m² de ABL

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

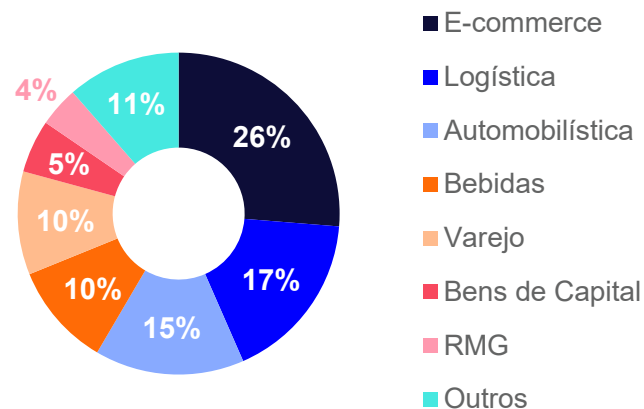
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

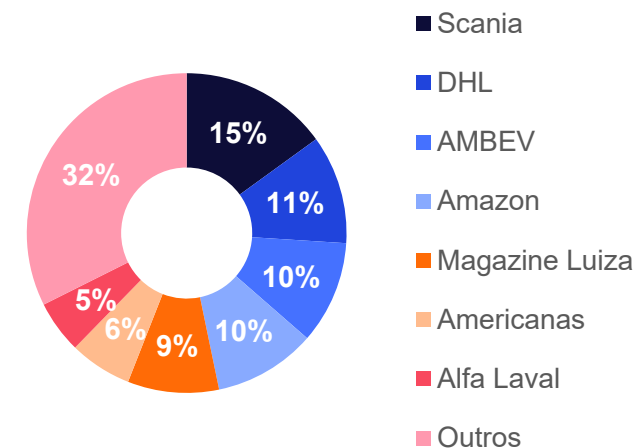
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

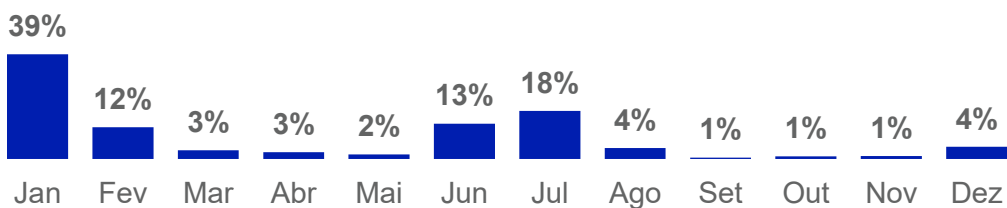


Alocação por Indexador

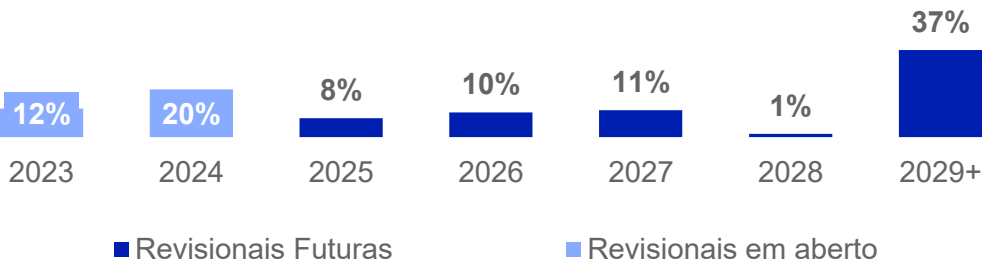


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

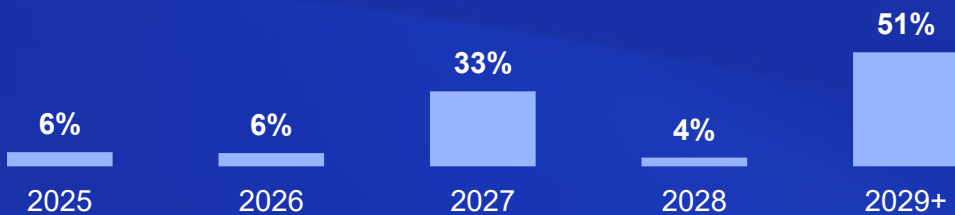
Mês de Reajuste



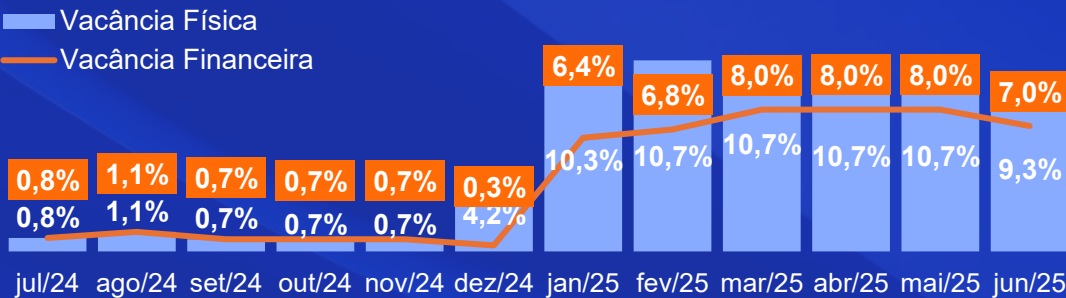
Concentração das Revisionais*



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 [➔](#)

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Extrema	A	100%	122.460	0,0%	2,7	22,5%
2	SBC	A	100%	65.024	0,0%	10,4	15,6%
3	Aratu	A	70%	71.724	0,0%	4,2	11,9%
4	Jandira	A	100%	45.555	0,0%	1,6	10,4%
5	Betim	A	100%	53.563	0,0%	4,9	9,9%
6	Araucária	A	100%	48.488	0,0%	1,7	8,4%
7	Cajamar	A	100%	34.119	54,3%	3,6	6,8%
8	Itapevi	B	100%	34.922	0,0%	1,2	5,4%
9	Mauá	A	100%	29.718	100,0%	0,0	5,2%
10	Pirituba	A	100%	12.340	0,0%	3,6	3,9%
Total				517.912	9,3%	4,1	100%

EXTREMA



SBC



ARATU



JANDIRA

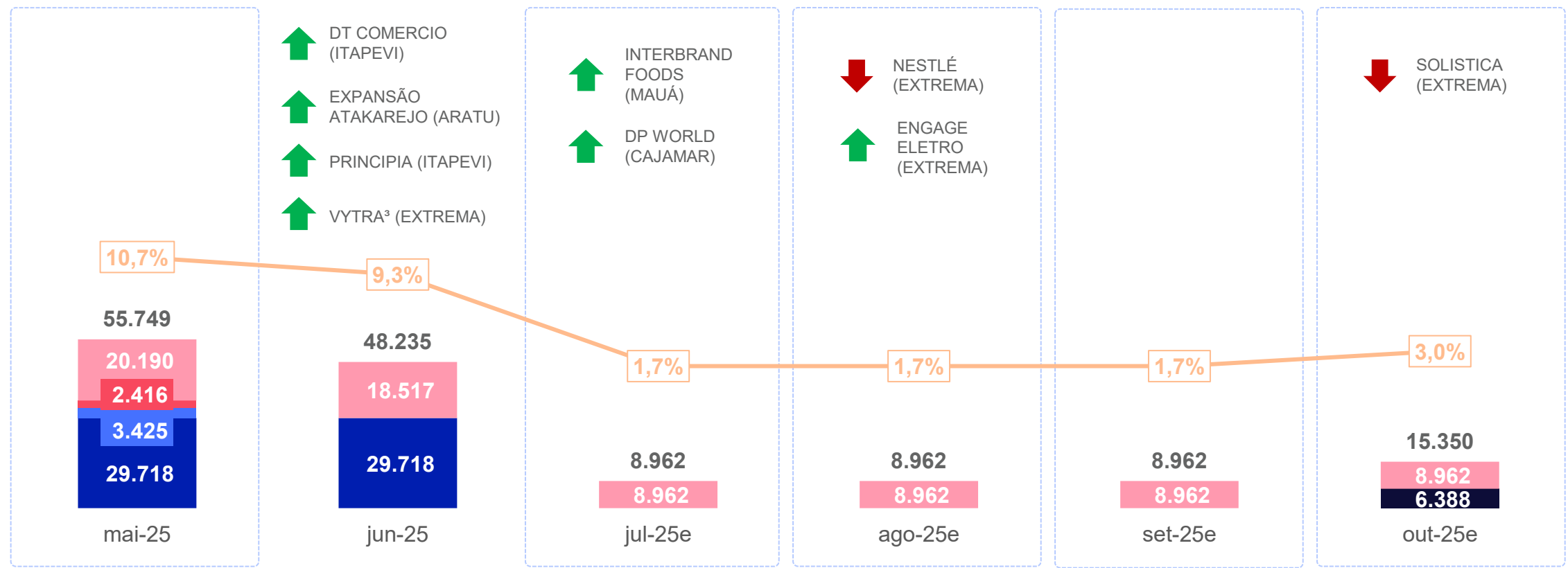


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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



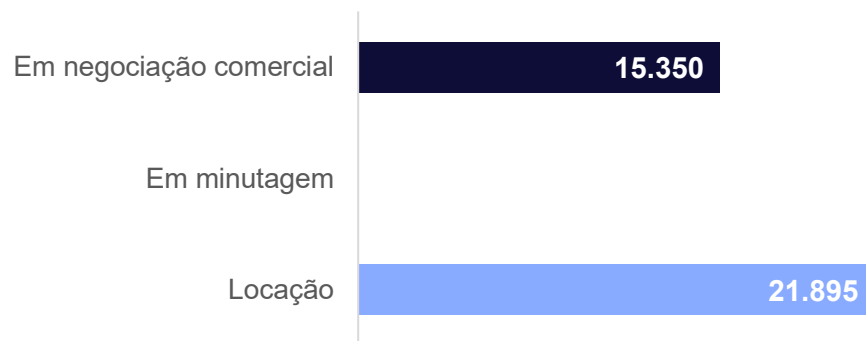
Extrema Mauá Araucária Itapevi Pirituba Betim Jandira Aratu Cajamar² SBC Total Vago Vacância

*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; ³Passou a ocupar o espaço da locatária Gocase, que está em distrato, então não há impacto na vacância do Fundo. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



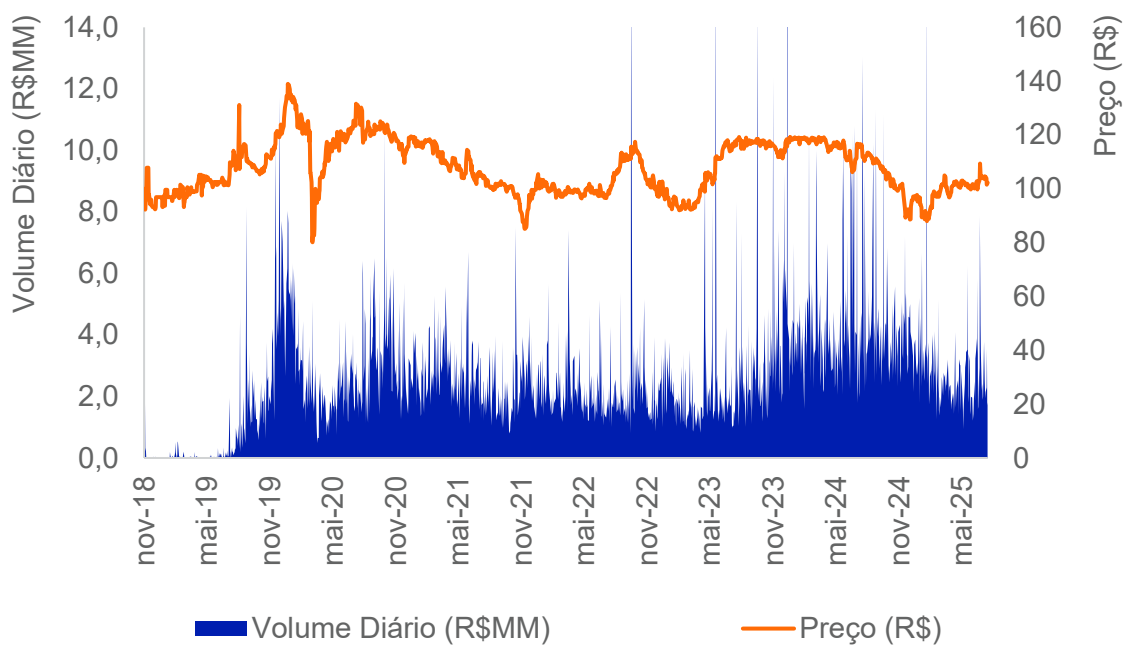
Resumo da Estratégia Comercial

Com a locação de Extrema, resta apenas um módulo de aproximadamente 9 mil m² no ativo Cajamar com disponibilidade em todo o portfólio do Fundo. Embora tenhamos mais 6 mil m² a vagar em Extrema, o mercado está bastante demandado e, assim como ocorreu com a área da Nestlé, temos a expectativa de locar o espaço imediatamente após a desocupação do atual locatário.

No caso de Aratu, seguimos reduzindo gradualmente a exposição às Lojas Americanas, que está reduzindo mais 18 mil m² para viabilizar uma expansão no condomínio. Além do risco menor, as locações celebradas nos espaços devolvidos pelas Lojas Americanas trazem ao fundo uma melhora na renda, já que estamos locando tais áreas a um valor em média 25% superior ao vigente.

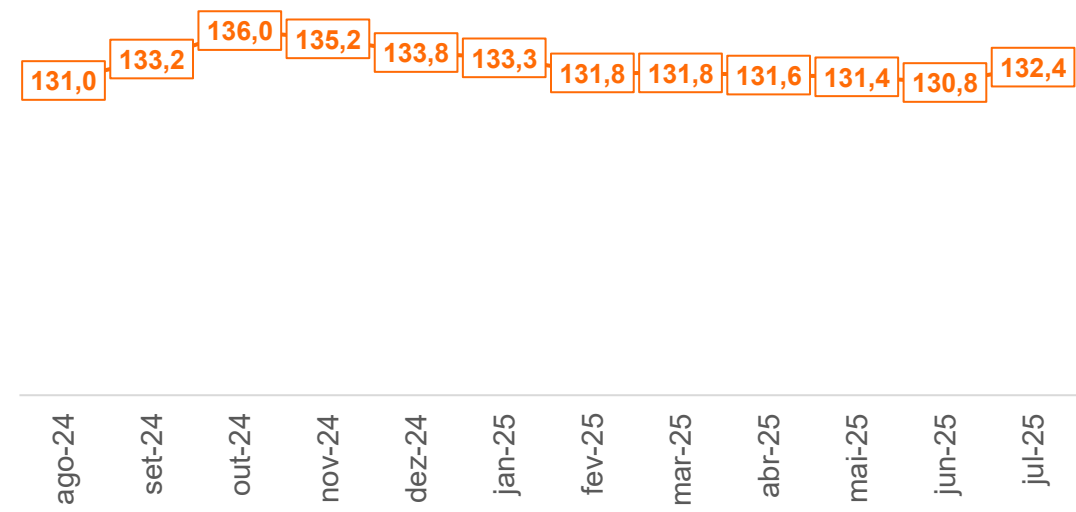
Com o fundo em vacância próxima de zero, o trabalho da gestão será concentrado em potenciais vendas de ativos e revisões de contratos que estiverem abaixo do mercado.

Liquidez



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,9	2,8	3,4
Giro*	4,0%	25,4%	51,7%

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 **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 FIs do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



+20 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. 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.