



inVista Brazilian Business Park FII

FEVEREIRO - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Fevereiro | 2025

349,56M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

388

Total de cotistas

COTA ORDINÁRIA

267,13M

Valor de
Mercado(R\$)

230,07M

Patrimônio
Líquido(R\$)

383

Número de
Cotistas

8,75

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

7,54

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

1,16x

P/VP

0,071

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

11,00%

Dividend Yield
Cota Ordinária

30.528.842

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

119,49M

Patrimônio
Líquido(R\$)

9,66

Cota Patrimonial
Sênior(R\$)

5

Número de
Cotistas

0,080

Distribuição por
Cota Sênior(R\$)

10,44%

Dividend Yield
Cota Sênior

12.357.188

Número de Cotas
Emitidas



PANORAMA

Cenário Macro

Em fevereiro de 2025, o IFIX registrou a primeira alta do ano e avançou 3,34% aos 3.121,48 pontos – o índice permaneceu lateralizado na primeira metade do mês e passou a subir a partir do dia 13. Na contramão, os demais índices de renda variável recuaram: o IBOV caiu -2,64% e o IMOB, -3,57%.

No cenário doméstico, fevereiro se passou sem grandes novidades, ainda com a alta desconfiança do mercado em relação à sustentabilidade fiscal do país. O IPCA se manteve acima do limite da meta e acumula 4,56% nos últimos 12 meses até janeiro. Na ata da reunião do Copom realizada ao final de janeiro, foi sinalizada mais uma alta de 100 bps na taxa na reunião de março, nada sendo declarado a respeito da de maio. Apesar do tom levemente mais dovish em relação aos últimos comunicados, o comitê reforçou a preocupação com o fiscal, criticou a falta de esforços por parte do governo em cortar gastos e projetou uma inflação acima da meta pelo menos até junho. A alta dos preços de alimentos, principal causa da queda de popularidade do governo Lula, seria também o maior motivo do estouro da meta. Mais para o fim do mês, a indicação de Gleisi Hoffman para a Secretaria de Relações Institucionais ressoou mal no mercado e provocou queda ainda maior nos ativos de risco domésticos – a presidente do PT sempre se mostrou crítica à sustentabilidade das contas públicas e sua ida a um cargo de articulação política traz mais risco fiscal ao país.

No exterior, o presidente norte-americano Donald Trump segue com sua agenda de taxação de produtos importados, embora ainda aquém do que vinha sinalizando em sua campanha eleitoral. Tal incerteza leva a uma postura cautelosa por parte do Fed no que diz respeito ao corte de juros, seguindo atento a qualquer sinal maior de aceleração econômica. Em contrapartida, do ponto de vista de países emergentes, o mercado financeiro continua enxergando tal hesitação com bons olhos, ao menos tendo em vista o que era esperado antes de Trump efetivamente assumir a Casa Branca. Com isso, no Brasil, o dólar operou em queda durante boa parte de fevereiro e voltou a ganhar força frente ao real apenas nos últimos dias do mês, encerrando a 5,92 USD/BRL, puxado principalmente pela discussão entre Trump e o presidente ucraniano Volodymyr Zelenski a respeito da Guerra na Ucrânia.

Fundos Industriais/Logísticos

Em fevereiro, a classe de Fundos Industriais/Logísticos subiu +3,0%, em linha com o IFIX. A retomada do segmento e da classe de FIIs como um todo se deu após meses de alta volatilidade e reações exageradas por parte do investidor de renda variável em geral, na medida em que o cenário macro doméstico se deteriorava a partir do segundo semestre de 2024 quando os juros voltaram a subir. Com a alta do mês, o IFIX, que não performava no campo positivo desde agosto do ano passado, encerrou fevereiro com alta acumulada de +0,17% em 2025.

Neste contexto, destaca-se especialmente o segmento Industrial/Logístico, que oferece um dividend yield atrativo de 11,9%, livre de impostos, reforçando sua posição como uma das melhores opções no mercado imobiliário. Reconhecido pela resiliência e estabilidade mesmo em cenários econômicos desafiadores, esse setor oferece aos investidores contratos longos, imóveis estratégicos localizados próximos aos principais centros de distribuição e logística, e um fluxo constante de receitas, representando uma oportunidade estratégica para quem busca segurança patrimonial aliada a retornos elevados.

PERSPECTIVAS

Para o restante do ano, o cenário permanece desafiador para ativos de risco brasileiros, especialmente pela insegurança do mercado quanto ao equilíbrio das contas públicas do país e pelas incertezas relacionadas à política externa dos Estados Unidos.

No âmbito doméstico, hoje temos mais indícios de desaceleração econômica, conforme o avanço do PIB do quarto trimestre de 2024 em 0,2%, abaixo das expectativas. Com os juros em patamares elevados e menor espaço para estímulos fiscais por parte do governo, a expectativa é que em 2025 haja menor crescimento da economia – hoje, já se começa a falar no mercado sobre um fim do ciclo de alta dos juros a partir do terceiro trimestre. O Banco Central, que reconhece essa desaceleração, ainda mantém em seu radar pressões inflacionárias persistentes pelo menos até a metade do ano.

No exterior, a imprevisibilidade de Trump leva o Fed a adotar uma postura cautelosa e altamente dependente de dados na condução da política monetária. A expectativa é que os juros por lá permaneçam na faixa dos 4,25% a 4,50% pelo menos até o fim do primeiro semestre. Em paralelo, a mera possibilidade das medidas protecionistas do presidente se concretizarem de fato torna a recente queda do dólar frente ao real pouco robusta e, neste sentido, o próprio debate acerca do fim de alta de juros por aqui ganha mais um fator contra.

Em paralelo, continuamos destacando as oportunidades que surgem para o investidor de longo prazo e de perfil rentista em cenários de maior incerteza. FIIs do segmento Industrial/Logístico se destacam como uma boa alternativa, dada a solidez do setor, contratos de locação estruturados e exposição a um mercado com tendências estruturais de crescimento. Especificamente, os Fundos focados em ativos industriais oferecem uma vantagem adicional, pois tendem a ser mais descorrelacionados com o mercado imobiliário tradicional, oferecendo maior diversificação ao portfólio de qualquer investidor e consolidando se como uma opção estratégica em momentos desafiadores.

FEVEREIRO | 2025

PORTFÓLIO

ATUALIZAÇÕES - FEVEREIRO 2025

Em fevereiro, o IBBP11 - Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,071 para a Ordinária, a serem distribuídos em 18/03 e 19/03, respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 11/03. O Fundo fechou o mês negociando com ágio de 16% – um múltiplo de 1,16x P/VP, mantendo a boa performance desde o início da negociação no secundário.

No que diz respeito ao portfólio, todos os locatários estão com pagamentos em dia, e as negociações continuam em andamento para renovar ou estender certos contratos existentes. A gestão permanece concentrada na atração de novos locatários para as áreas atualmente vagas, além de novas edificações, visando garantir alta eficiência operacional e maximizar a rentabilidade para os cotistas do Fundo.

POSICIONAMENTO ATUAL

O inVista Brazilian Business Park FII é um Fundo imobiliário que tem por objetivo obter renda e ganho de capital mediante a construção de galpões industriais e logísticos para posterior locação.

O BBP (Brazilian Business Park) é o maior complexo industrial da América Latina, e todos os seus condomínios estão em localizações privilegiadas, ao longo das principais estradas de São Paulo como Bandeirantes, Dom Pedro I, Anhanguera e Fernão Dias, a 70 Km dos aeroportos de Cumbica e Viracopos, e a 130 Km do Porto de Santos.

O Fundo investe em projetos desenvolvidos pelo BBP, empresa que há mais de 30 anos incorpora e constrói cidades industriais, garantindo a seus inquilinos acesso diferenciado a infraestrutura de energia, telecomunicações, Gestão ambiental, alimentação, administração de propriedades, RH, transporte compartilhado, rede de água e esgoto, ambulatórios, entre outros serviços agregados. Essa estrutura permite o formato plug & play em que indústrias se instalem rapidamente e se concentrem em suas operações principais, enquanto o BBP cuida de todo o resto.

No presente momento, o Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Jundiaí I/II, dotados de infraestrutura condominial propícia à melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500km, ou um dia de escoamento de carga, de aproximadamente 60% do PIB nacional, incluindo a Região Metropolitana de São Paulo, de Campinas, do Rio de Janeiro e de Curitiba, interior de São Paulo, sul de Minas e do Rio de Janeiro e estado do Paraná.

Com uma ABL total de 80 mil m² construídos e 39 mil m² em construção, o portfólio possui como inquilinos empresas multinacionais de altíssima qualidade de crédito, originários de países como Estados Unidos, Canadá, Alemanha, Itália e Japão. O Fundo possui, ainda, 163 mil m² de área de platôs, para o desenvolvimento de projetos futuros.

Os principais destaques do portfólio são:

- 99% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 8,5 anos;
- Receita pulverizada em 24 inquilinos.

FEVEREIRO | 2025

Atualmente, o segmento de galpões industriais ainda é pouco explorado no mercado de FIIs. Enquanto há 44 Fundos de imóveis logísticos, existem apenas três do segmento industrial no mercado com patrimônio superior a R\$ 300 milhões. O segmento industrial apresenta algumas vantagens significativas em relação ao logístico. Em geral, os contratos com inquilinos industriais tendem a ser de longo prazo, o que confere uma maior previsibilidade de receita e reduz o risco de vacância. Além disso, a localização e a infraestrutura, embora importantes em ambos os segmentos, são ainda mais críticas para os galpões industriais, visto que a adaptação e o custo de mudança para os inquilinos são elevados, o que promove uma maior permanência e fidelização dos locatários.

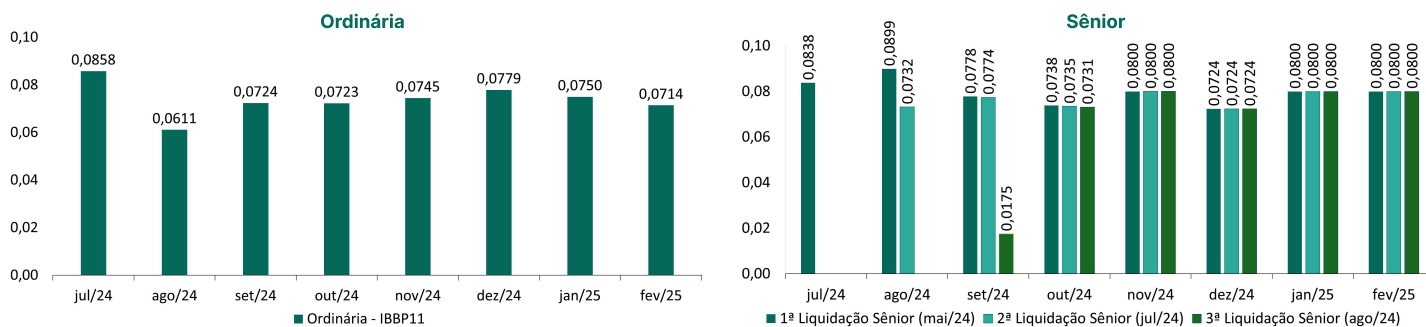
Outro ponto relevante é que o perfil de inquilinos dos galpões industriais é predominantemente de grandes empresas, o que, em geral, oferece maior estabilidade financeira e menos risco de inadimplência.

Além disso, a importância das certificações ESG no segmento industrial é maior, refletindo um alinhamento com práticas sustentáveis que se tornam cada vez mais exigidas pelo mercado e pelos investidores, o que, por sua vez, eleva a barreira de entrada de novos players.

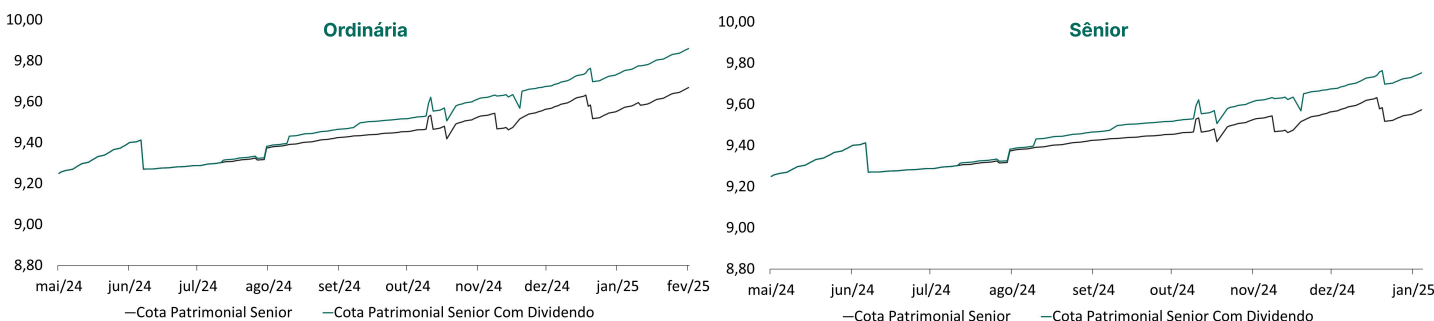
Outra vantagem importante é o maior poder de barganha dos Fundos industriais frente aos logísticos em termos de preços de aluguel e reajustes. O custo do aluguel para inquilinos industriais representa uma parcela menor das suas receitas, pois utilizam o imóvel para atividades produtivas. Além disso, a decisão de um inquilino industrial é mais influenciada pela qualidade dos serviços e da infraestrutura do que por variações nos preços do mercado imobiliário. Isso confere aos Fundos industriais uma vantagem competitiva, permitindo negociações de aluguéis mais favoráveis com os locatários.

A Gestão segue com os melhores esforços para prospectar novos inquilinos de qualidade, buscando sempre a maximização da rentabilidade do portfólio. Buscamos atrair empresas de diferentes setores, com contratos de longo prazo e condições favoráveis, visando a expansão do portfólio existente e ocupação dos platôs.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS

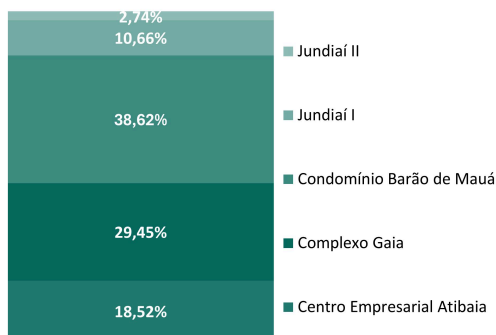


COTA PATRIMONIAL

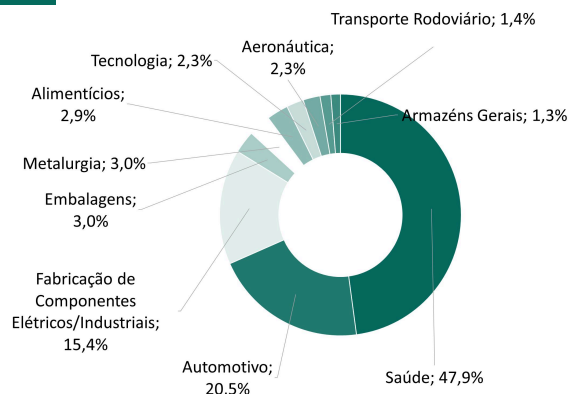


FEVEREIRO | 2025

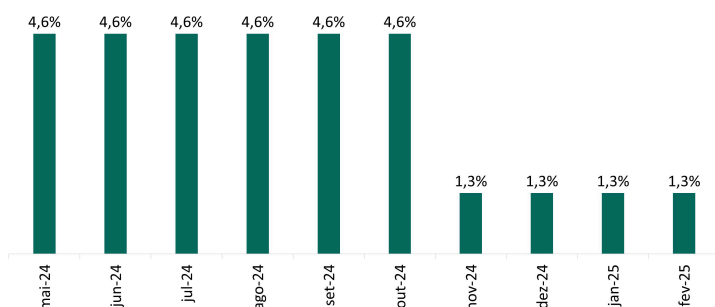
COMPOSIÇÃO FÍSICA CONSOLIDADA (% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



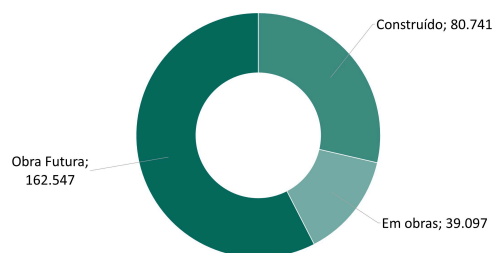
SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS (% ABL)



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA ÚLT. 12 MESES (% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



STATUS (ÁREA EM M²)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

(R\$ mil, ex. quando indicado)	fev/25	3 Meses	2024	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	2.421,7	7.304,6	4.898,9	18.279,0
FII - Proventos	1.079,3	3.235,7	2.202,0	3.929,4
Aplicações Financeiras	134,8	415,8	271,1	3.401,2
Receitas - Total	3.635,8	10.956,2	7.372,0	25.609,6
Despesas Operacionais	(376,5)	(1.129,4)	(731,6)	(2.498,4)
Resultado Líquido	3.259,3	9.826,8	6.640,4	23.111,2
Distribuição	3.168,6	9.719,3	6.446,8	22.701,2
Ordinária (R\$/cota)	0,071	0,224	0,146	0,530
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,232	0,160	0,528

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



FEVEREIRO | 2025

DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de Contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Althaia	São Paulo	Atibaia	2.760	Saúde	Típico	Março	IPCA	mar/2030	0,98%
Smart	São Paulo	Atibaia	2.741	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	out/2028	0,97%
SPLack	São Paulo	Atibaia	3.574	Embalagens	Típico	Julho	IGPM	jun/2034	1,27%
Terumo	São Paulo	Atibaia	2.792	Saúde	Típico	Novembro	IPCA	out/2027	0,99%
Zhonding	São Paulo	Atibaia	3.031	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Abril	IPCA	abr/2025	1,07%
Centro Empresarial Atibaia - SubTotal			14.898						5,28%
Johnson Industrial do Brasil	São Paulo	Jarinu	9.912	Saúde	Típico	Janeiro	IPCA	jul/2034	3,51%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	11.451	Automotivo	Típico	Janeiro	IPCA	fev/2034	4,06%
Petfive	São Paulo	Jarinu	16.056	Saúde	Típico	Junho	IPCA	mai/2040	5,69%
Solventum	São Paulo	Jarinu	25.363	Saúde	Típico	Outubro	IPCA	set/2040	8,99%
Complexo Gaia - SubTotal			62.782						22,26%
Alle	São Paulo	Atibaia	1.051	Metalurgia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/2027	0,37%
APS	São Paulo	Atibaia	2.693	Aeronáutica	Típico	Janeiro	IPCA	abr/2025	0,95%
Vago	São Paulo	Atibaia	1.031						0,37%
Fricke	São Paulo	Atibaia	1.347	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Junho	IPCA	abr/2034	0,48%
G.A.W	São Paulo	Atibaia	292	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,10%
Garopaba	São Paulo	Atibaia	1.221	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,43%
Hanon	São Paulo	Atibaia	7.154	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	jan/2030	2,54%
Litens	São Paulo	Atibaia	5.769	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	jan/2028	2,05%
Norma	São Paulo	Atibaia	5.925	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Agosto	IGPM	out/2028	2,10%
Rema Tip Top	São Paulo	Atibaia	2.085	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Janeiro	IPCA	dez/2030	0,74%
Vago/Ismafer	São Paulo	Atibaia	2.492	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Janeiro	IPCA	out/2029	0,88%
Condomínio Barão de Mauá - SubTotal			31.061						11,01%
Comem	São Paulo	Jundiaí	1.715	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Junho	IPCA	mai/2034	0,61%
Fala Importação	São Paulo	Jundiaí	1.715	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Setembro	IPCA	ago/2029	0,61%
Moviflex	São Paulo	Jundiaí	1.715	Transporte Rodoviário	Típico	Fevereiro	IPCA	fev/2028	0,61%
Quinta Semente	São Paulo	Jundiaí	3.431	Alimentícios	Típico	Junho	IPCA	jul/2027	1,22%
Jundiaí I - SubTotal			8.576						3,04%
Brasilata	São Paulo	Jundiaí	2.204	Metalurgia	Típico	Março	IPCA	abr/2035	0,78%
Jundiaí II - SubTotal			2.204						0,78%

Ativos

Complexo Gaia

O BBP - Complexo Gaia está localizado no km 90 da Rodovia Dom Pedro I, em Jarinu-SP, e ocupa uma área total de 5.114.281 m², com 904.385 m² de área locável. O complexo oferece uma variedade de espaços adaptáveis para atender às necessidades específicas das empresas.

O projeto segue o padrão BBP de sustentabilidade e inovação, integrando soluções ecológicas e tecnológicas avançadas. Além disso, a localização estratégica garante fácil acesso às principais vias de escoamento rodoviário, aéreo e naval do país. O complexo também oferece serviços complementares, como áreas de relaxamento e soluções tecnológicas, visando aprimorar a experiência empresarial e fomentar a colaboração.

68.782 m²

Área construída/
Em construção*

162.547 m²

Área de platô*

100%

Ocupação

Inquilinos

PetFive, Magna,
Solventum, Johnson
Health Tech

Setores de atuação

Saúde, Automotivo,
Alimentação

Nacionalidades

EUA, Canadá, Taiwan



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Condomínio Barão de Mauá

O BBP - Complexo Gaia está localizado no km 90 da Rodovia Dom Pedro I, em Jarinu-SP, e ocupa uma área total de 5.114.281 m², com 904.385 m² de área locável. O complexo oferece uma variedade de espaços adaptáveis para atender às necessidades específicas das empresas.

O projeto segue o padrão BBP de sustentabilidade e inovação, integrando soluções ecológicas e tecnológicas avançadas. Além disso, a localização estratégica garante fácil acesso às principais vias de escoamento rodoviário, aéreo e naval do país. O complexo também oferece serviços complementares, como áreas de relaxamento e soluções tecnológicas, visando aprimorar a experiência empresarial e fomentar a colaboração.

31.061 m²

Área construída/
Em construção*

-

Área de platô*

97%

Ocupação

Inquilinos

Garopaba, Alle
Alumínio, APS, Hanon,
Litens, Norma, Rema
Tip Top, Fricke, Ismafer

Setores de atuação

Armazéns Gerais,
Metalurgia, Aeronáutica,
Automotivo, Fabricação
de Itens Elétricos

Nacionalidades

Brasil, EUA, Coreia do Sul,
Canadá, Alemanha



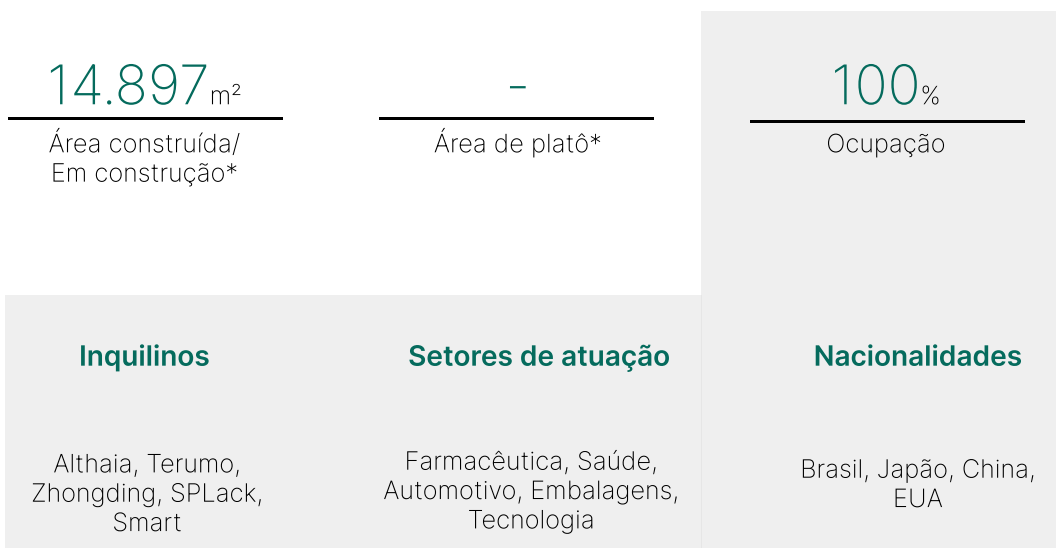
(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Centro Empresarial Atibaia

O BBP - Centro Empresarial Atibaia está localizado na Av. Tegula, 888, em Atibaia/SP, próximo ao km 87,5 da Rodovia Dom Pedro I. O condomínio ocupa uma área total de 91.355 m², sendo 48.690 m² de área locável, e oferece espaços adaptáveis para atender às necessidades específicas das empresas.

A infraestrutura do centro empresarial é moderna e flexível, com foco na praticidade e conforto. As instalações são equipadas com tecnologia avançada, visando promover inovação e produtividade. O condomínio também conta com uma localização que oferece fácil acesso às principais vias da região, além de estar próxima a serviços, comércios e restaurantes.

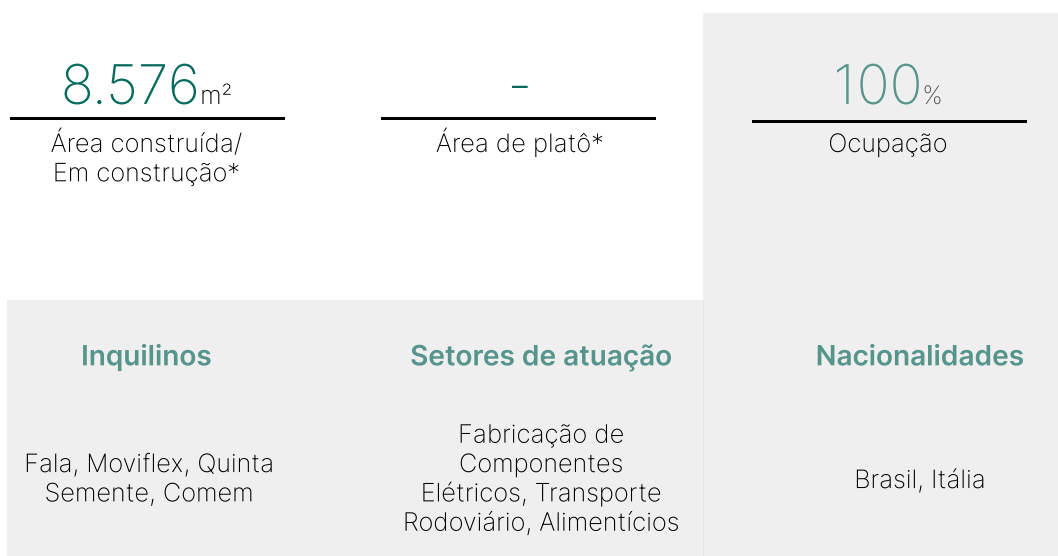


(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí I

O BBP - Condomínio Jundiaí está localizado na Rua Kanebo, 175, no Bairro Industrial, Jundiaí-SP. Com uma área total de 114.380 m², sendo 55.190 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis e personalizáveis para atender às necessidades empresariais. O local é projetado para estimular inovação e crescimento, contando com infraestrutura moderna e soluções tecnológicas. Com uma área total de 114.380 m², sendo 55.190 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis e personalizáveis para atender às necessidades empresariais. O local é projetado para estimular inovação e crescimento, contando com infraestrutura moderna e soluções tecnológicas

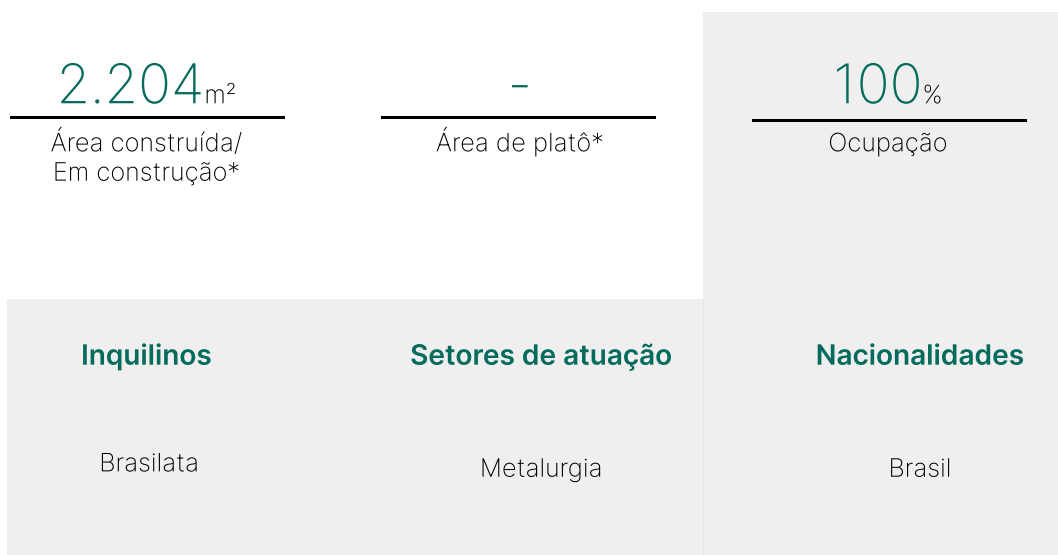


(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí II

O BBP - Jundiaí II está localizado no km 51 da Rodovia Anhanguera (Pista Norte), em Terra Nova, Jundiaí-SP. Com uma área total de 173.563 m², sendo 45.250 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis adaptáveis às necessidades das empresas, proporcionando um ambiente favorável ao crescimento e à produtividade. O empreendimento também conta com tecnologia avançada, soluções sustentáveis e serviços complementares que favorecem a eficiência empresarial.



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos de investimento da inVista Real State, responsável pela administração do Fundo Shopping Cidade Jardim ISCJ11, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos.

As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário do veículo de investimento. Recomendamos que o cliente consulte profissionais qualificados antes de realizar qualquer investimento em ativos mobiliários. Este material não constitui, nem deve ser entendido como, compromisso ou promessa da inVista de prestar serviços ou estruturar os veículos de investimento mencionados. Também não deve ser interpretado como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. O cliente deve basear suas decisões exclusivamente em sua própria análise e no suporte de especialistas contratados para essa finalidade.

A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada (incluindo os autores, a publicação e a inVista).

SÃO PAULO - BRAZIL

55 11 3045 3773

Rua Gomes de Carvalho, 1.507

Bloco A – Conjunto 101

RIO DE JANEIRO - BRAZIL

55 11 3845 5110 (Ramal 3783)

Rua Helios Seelinger, 155

3º andar, Barra da Tijuca

Somos gratos pela sua confiança

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Gestão de Recursos

