



inVista Brazilian Business Park FII

ABRIL - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Abril | 2025

394,36M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

409

Total de cotistas

COTA ORDINÁRIA

244,23M

Valor de
Mercado(R\$)

274,86M

Patrimônio
Líquido(R\$)

404

Número de
Cotistas

8,00

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

9,00

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

0,89x

P/VP

0,068

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

10,50%

Dividend Yield
Cota Ordinária

30.528.842

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

119,49M

Patrimônio
Líquido(R\$)

9,67

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



Abril | 2025

PANORAMA

Fundos Industriais/Logísticos

Em abril, o IFIX registrou o terceiro mês seguido de alta e avançou +3,0%, cruzando a marca dos 3.400 pontos. No ano, o índice acumula um ganho de +9,5%, refletindo a boa recuperação da classe depois de um período de grande volatilidade do segundo semestre de 2024 até meados do 1T25. Na mesma linha, o segmento de Fundos Logísticos/Industriais, que também vem apresentando alta robusta, subiu +4,2% no mês e +12,3% em 2025, com um dividend yield anualizado de 10,7% livre de impostos.

No primeiro trimestre, o setor de galpões industriais de alto padrão manteve a trajetória positiva, dando continuidade ao ciclo de crescimento observado nos últimos anos. A absorção líquida superou o volume de entregas no período, sinalizando um mercado ainda aquecido e com demanda consistente por ativos modernos e bem localizados. A vacância nacional recuou para 7,9%, enquanto o preço médio de locação avançou para R\$ 29,10/m², refletindo o fortalecimento do segmento. Mais do que o e-commerce, que segue como vetor relevante, setores como o farmacêutico, automotivo e metalúrgico também têm impulsionado a modernização da ocupação industrial, migrando de estruturas antigas para condomínios de maior eficiência operacional. O estado de São Paulo segue liderando a dinâmica do setor – o cenário continua bastante positivo, com fundamentos sólidos e demanda resiliente.

O setor de galpões industriais se destaca pela resiliência, com contratos longos, imóveis bem localizados e demanda diversificada. Impulsionado por tendências estruturais e alta adaptabilidade a mudanças na economia, apresenta dinâmica própria e menos exposta aos ciclos típicos do mercado imobiliário tradicional. Isso o torna uma alternativa sólida para investidores que buscam previsibilidade e retorno consistente no longo prazo.

ATUALIZAÇÕES - ABRIL 2025

Em março, o IBBP11 - Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,065 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 15/05 e 16/05 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 08/05. Neste mês, a distribuição de rendimentos foi mantida no mesmo patamar do mês anterior, refletindo a aderência ao cronograma das obras em andamento e ao planejamento financeiro do Fundo. A decisão reforça o compromisso com a preservação da liquidez e garante o andamento dos investimentos programados, em linha com a estratégia traçada.

No portfólio, todos os inquilinos permanecem adimplentes. No período, foi concluída a locação da única área vaga: um módulo de 1.030 m² no Condomínio Barão de Mauá, agora ocupado pela empresa Rema Tip Top, multinacional do ramo de fabricação de componentes elétricos e industriais. Com isso, o Fundo atinge o 100% de ocupação, reforçando a atratividade dos ativos do portfólio, em um cenário de contínuo avanço nas tratativas de renegociação contratual e desenvolvimento de novas frentes de expansão, sempre com foco em eficiência e geração de valor para os cotistas.

Abril | 2025

PORTFÓLIO

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, 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, que permite as indústrias se instalarem rapidamente e manterem o foco em suas operações principais, enquanto o BBP se encarrega 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:

- 100% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 8,5 anos;
- Receita pulverizada em 24 inquilinos.

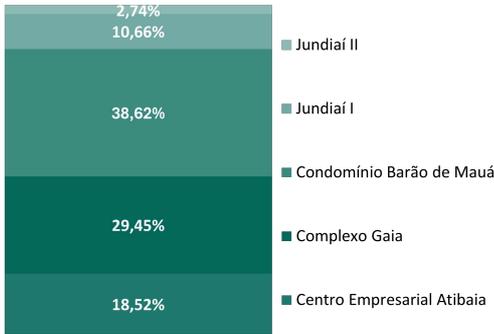
Atualmente, o segmento de galpões industriais ainda é pouco explorado no mercado de FIIs. Enquanto há 44 Fundos de imóveis logísticos, existem apenas três do segmento industrial no mercado com patrimônio superior a R\$ 300 milhões. O segmento industrial apresenta algumas vantagens significativas em relação 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.

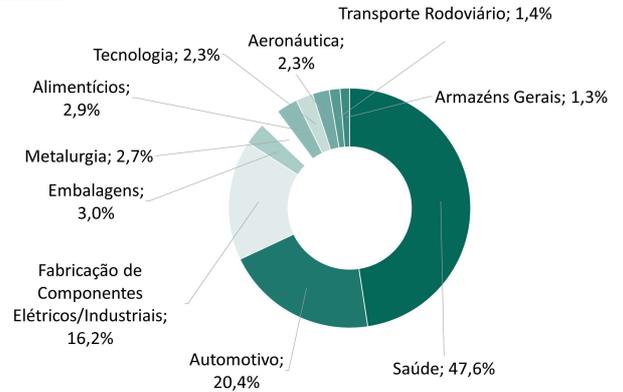
Além disso, a importância das certificações ESG no segmento industrial é maior, refletindo um alinhamento com práticas sustentáveis que se tornam cada vez mais exigidas pelo mercado e pelos investidores, o que, por sua vez, eleva a barreira de entrada de novos players.

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, como o IBBP11, uma vantagem competitiva, permitindo negociações de aluguéis mais favoráveis com os locatários.

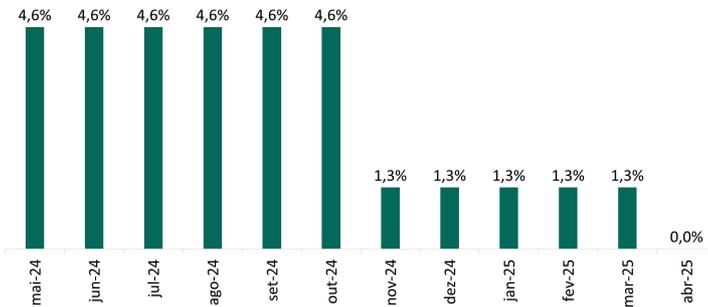
COMPOSIÇÃO FÍSICA CONSOLIDADA (% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



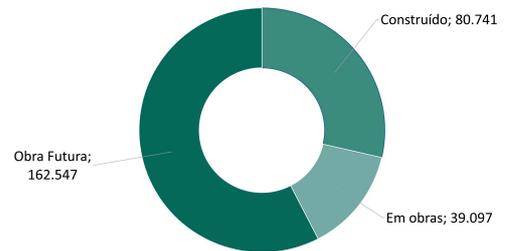
SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS (% ABL)



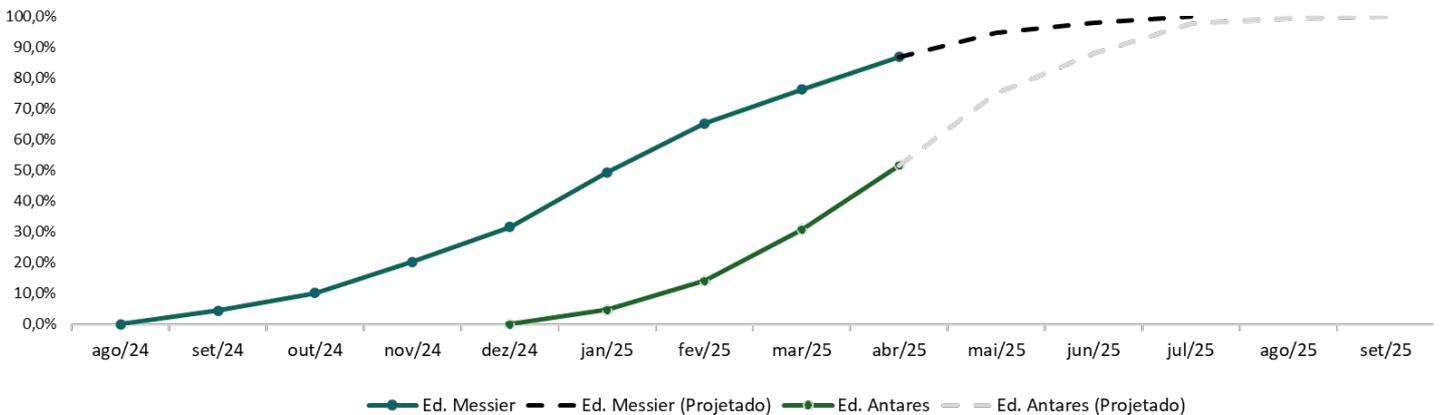
EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA ÚLT. 12 MESES (% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



STATUS (ÁREA EM M²)



EVOLUÇÃO DE OBRAS



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

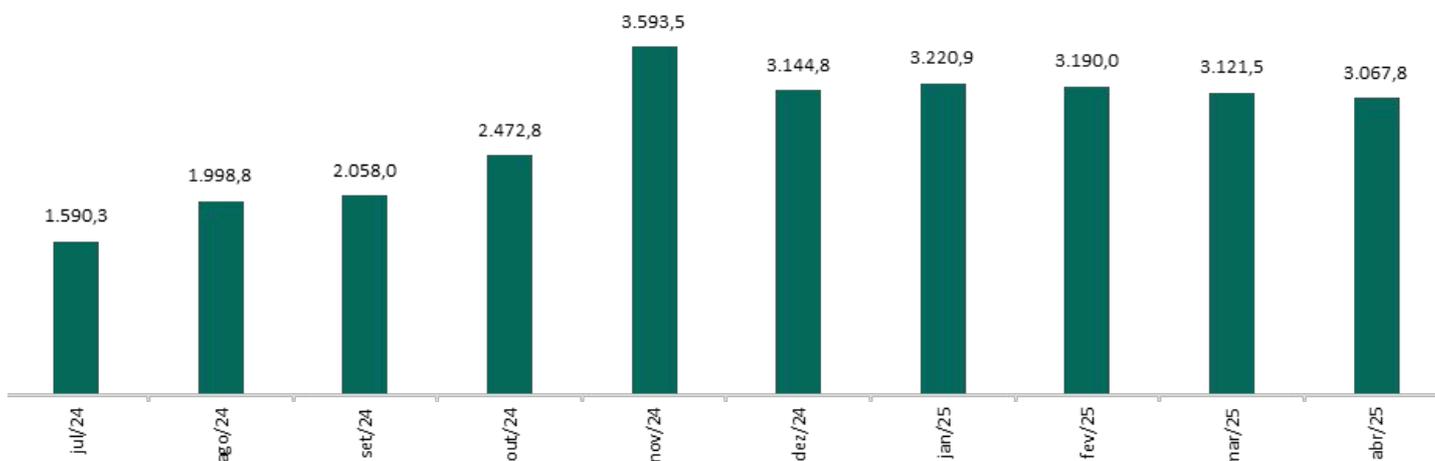


Abril | 2025

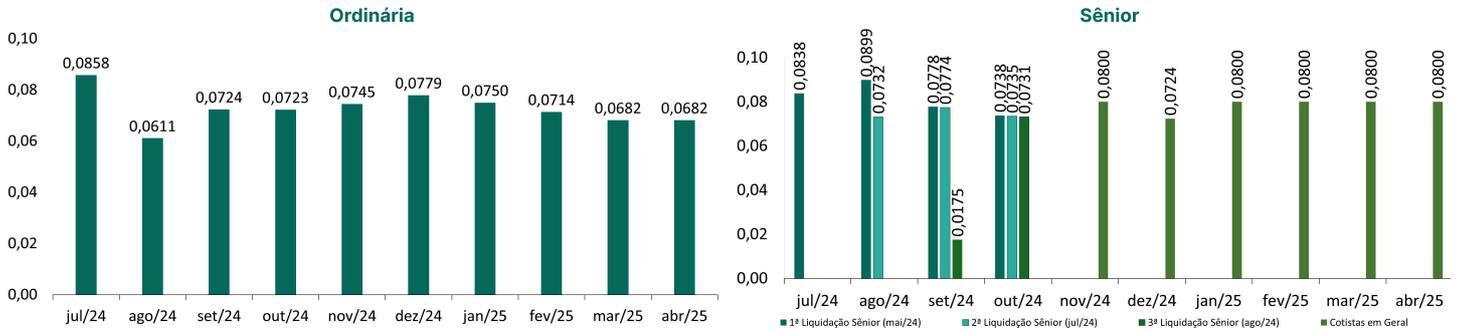
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

(R\$ mil, ex. quando indicado)	abr/25	3 Meses	2025	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	2.347,5	7.191,8	9.669,0	23.049,1
FII - Proventos	905,0	2.719,4	3.842,1	5.569,5
Aplicações Financeiras	125,2	392,7	528,9	3.659,1
Receitas - Total	3.377,7	10.303,8	14.040,0	32.277,6
Despesas Operacionais	(386,8)	(957,1)	(1.312,2)	(3.079,0)
Resultado Líquido	2.990,9	9.346,8	12.727,8	29.198,6
Distribuição	3.069,4	9.307,4	12.585,7	28.840,1
Ordinária (R\$/cota)	0,068	0,208	0,283	0,666
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,240	0,320	0,688

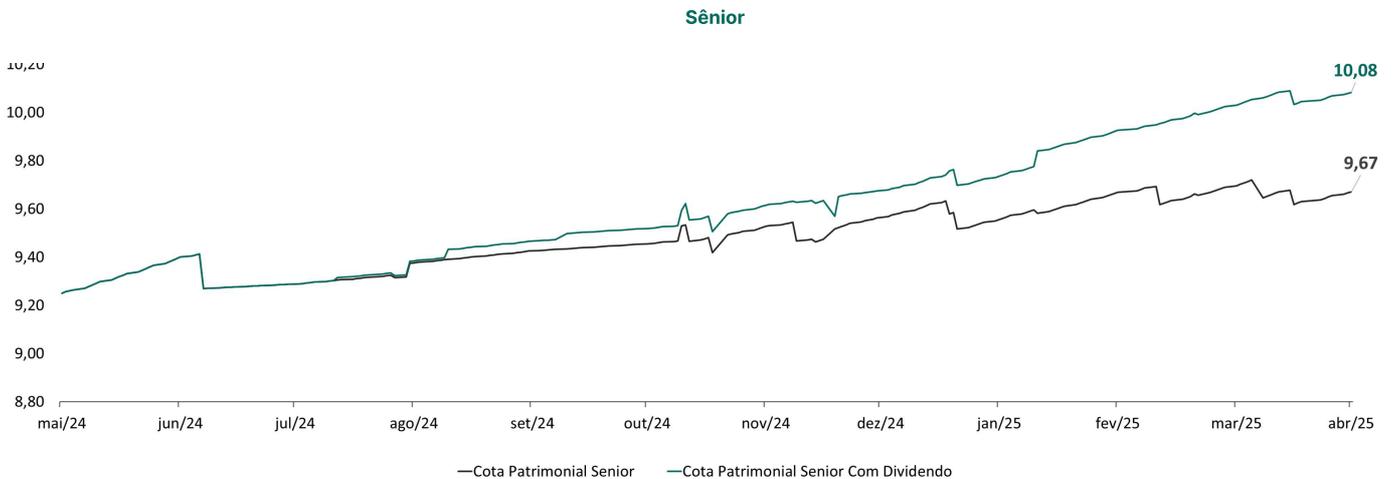
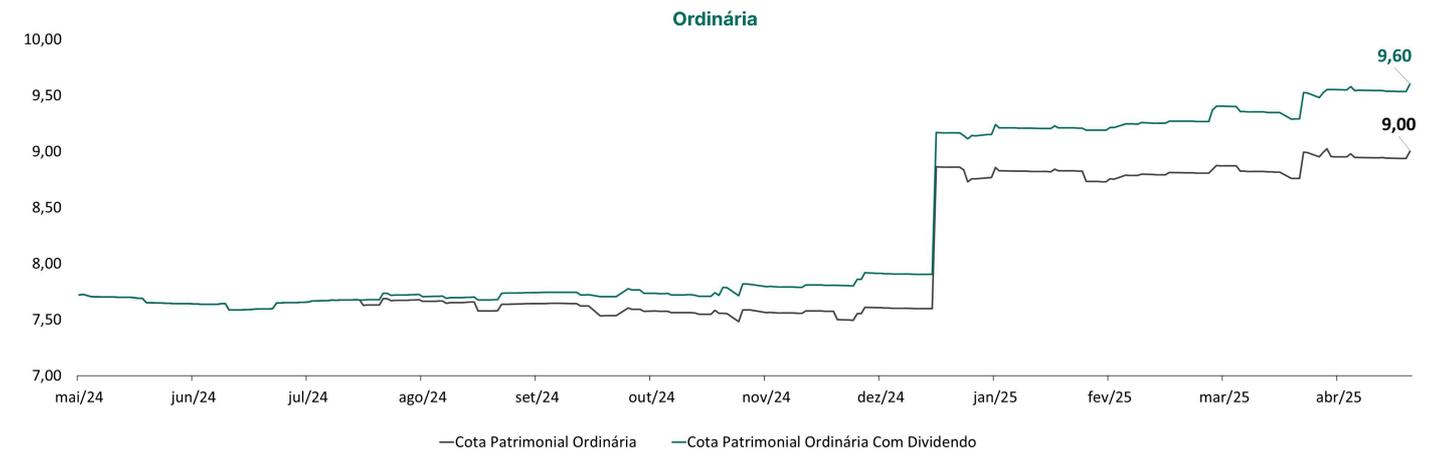
HISTÓRICO DE NOI - NET OPERATING INCOME (R\$ MIL)



HISTÓRICO DE RENDIMENTOS



COTA PATRIMONIAL



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



Abril | 2025

DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locatário	Estado	Cidade	ABL	Setor	Tipo de Contrato	Mês de Reajuste	Indexador	Vencimento	% ABL
Althaia	São Paulo	Atibaia	2.760	Saúde	Típico	Março	IPCA	março-2030	0,98%
Smart	São Paulo	Atibaia	2.486	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	outubro-2028	0,88%
Smart	São Paulo	Atibaia	255	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	outubro-2028	0,09%
SPLack	São Paulo	Atibaia	1.787	Embalagens	Típico	Julho	IGPM	junho-2034	0,63%
SPLack	São Paulo	Atibaia	1.787	Embalagens	Típico	Julho	IGPM	junho-2034	0,63%
Terumo	São Paulo	Atibaia	2.792	Saúde	Típico	Novembro	IPCA	outubro-2027	0,99%
Zhonding	São Paulo	Atibaia	2.781	Fabricação de Componentes	Típico	Abril	IPCA	maio-2025	0,99%
Zhonding	São Paulo	Atibaia	250	Fabricação de Componentes	Típico	Abril	IPCA	maio-2025	0,09%
Centro Empresarial Atibaia - SubTotal			14.898						5,28%
Johnson Industrial do Brasil	São Paulo	Jarinu	7.612	Saúde	Típico	Janeiro	IPCA	julho-2034	2,70%
Johnson Industrial do Brasil	São Paulo	Jarinu	2.300	Saúde	Típico	Janeiro	IPCA	julho-2034	0,82%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	8.038	Automotivo	Típico	Janeiro	IPCA	fevereiro-2034	2,85%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	2.696	Automotivo	Típico	Janeiro	IPCA	fevereiro-2034	0,96%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	718	Automotivo	Típico	Janeiro	IPCA	fevereiro-2034	0,25%
Petfive	São Paulo	Jarinu	13.734	Saúde	Típico	Junho	IPCA	maio-2040	4,87%
Petfive	São Paulo	Jarinu	2.322	Saúde	Típico	Junho	IPCA	maio-2040	0,82%
Solventum	São Paulo	Jarinu	23.787	Saúde	Típico	Outubro	IPCA	setembro-2040	8,43%
Solventum	São Paulo	Jarinu	1.576	Saúde	Típico	Outubro	IPCA	setembro-2040	0,56%
Complexo Gaia - SubTotal			62.782						22,26%
Alle	São Paulo	Atibaia	1.031	Metalurgia	Típico	Dezembro	IPCA	novembro-2027	0,37%
Alle	São Paulo	Atibaia	20	Metalurgia	Típico	Dezembro	IPCA	novembro-2027	0,01%
APS	São Paulo	Atibaia	2.693	Aeronáutica	Típico	Janeiro	IPCA	abril-2030	0,95%
Rema Tip Top	São Paulo	Atibaia	1.031	Fabricação de Componentes	Típico	Abril	IPCA	abril-2030	0,37%
Fricke	São Paulo	Atibaia	1.347	Fabricação de Componentes	Típico	Junho	IPCA	abril-2034	0,48%
G.A.W	São Paulo	Atibaia	292	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	agosto-2027	0,10%
Garopaba	São Paulo	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	agosto-2027	0,41%
Garopaba	São Paulo	Atibaia	51	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	agosto-2027	0,02%
Hanon	São Paulo	Atibaia	2.030	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	janeiro-2030	0,72%
Hanon	São Paulo	Atibaia	2.361	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	dezembro-2029	0,84%
Hanon	São Paulo	Atibaia	2.361	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	dezembro-2029	0,84%
Hanon	São Paulo	Atibaia	273	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	dezembro-2029	0,10%
Hanon	São Paulo	Atibaia	129	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	janeiro-2030	0,05%
Litens	São Paulo	Atibaia	1.194	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	janeiro-2028	0,42%
Litens	São Paulo	Atibaia	1.460	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	janeiro-2028	0,52%
Litens	São Paulo	Atibaia	230	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	janeiro-2028	0,08%
Litens	São Paulo	Atibaia	2.884	Automotivo	Típico	Junho	IPCA	janeiro-2027	1,02%
Norma	São Paulo	Atibaia	928	Fabricação de Componentes	Típico	Agosto	IGPM	outubro-2028	0,33%
Norma	São Paulo	Atibaia	2.252	Fabricação de Componentes	Típico	Agosto	IGPM	outubro-2028	0,80%
Norma	São Paulo	Atibaia	2.666	Fabricação de Componentes	Típico	Agosto	IGPM	outubro-2028	0,95%
Norma	São Paulo	Atibaia	80	Fabricação de Componentes	Típico	Agosto	IGPM	outubro-2028	0,03%
Rema Tip Top	São Paulo	Atibaia	2.085	Fabricação de Componentes	Típico	Janeiro	IPCA	dezembro-2030	0,74%
Ismafer	São Paulo	Atibaia	2.492	Fabricação de Componentes	Típico	Janeiro	IPCA	outubro-2029	0,88%
condomínio Barão de Mauá - SubTotal			31.061						11,01%
Comem	São Paulo	Jundiá	1.715	Fabricação de Componentes	Típico	Junho	IPCA	maio-2034	0,61%
Fala Importação	São Paulo	Jundiá	1.715	Fabricação de Componentes	Típico	Setembro	IPCA	agosto-2029	0,61%
Moviflex	São Paulo	Jundiá	1.715	Transporte Rodoviário	Típico	Fevereiro	IPCA	fevereiro-2028	0,61%
Quinta Semente	São Paulo	Jundiá	3.431	Alimentícios	Típico	Junho	IPCA	julho-2027	1,22%
Jundiá I - SubTotal			8.576						3,04%
Brasilata	São Paulo	Jundiá	2.204	Metalurgia	Típico	Março	IPCA	abril-2035	0,78%
Jundiá II - SubTotal			2.204					abril-2035	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 dos imóveis
prontos

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 - Condomínio Barão de Mauá está localizado no km 87 da Rodovia Dom Pedro I, em Atibaia-SP, com fácil acesso a importantes centros comerciais e industriais. O condomínio possui uma área total de 448.430 m², sendo 122.948 m² de área locável, oferecendo espaços amplos e adaptáveis para atender às necessidades operacionais das empresas.

A infraestrutura do empreendimento é completa e adaptável, permitindo a personalização de ambientes conforme as demandas de cada negócio. O condomínio também incorpora tecnologias de última geração, visando otimizar a produtividade. Há espaços de convivência, como áreas de café e networking, para fomentar a interação entre os ocupantes.

31.061 m²

Área construída/
Em construção*

-

Área de platô*

100%

Ocupação dos imóveis
prontos

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

Abril | 2025

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 Estate, 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



Contate-nos