



inVista Brazilian Business Park FII

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Maio | 2025



395,4M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

409

Total de cotistas

COTA ORDINÁRIA

252,2M

Valor de
Mercado(R\$)

275,6M

Patrimônio
Líquido(R\$)

404

Número de
Cotistas

8,26

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

9,03

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

0,91x

P/VP

0,068

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

10,50%

Dividend Yield
Cota Ordinária

30.528.842

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

119,7M

Patrimônio
Líquido(R\$)

9,69

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

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em maio, o IFIX registrou mais um mês de alta e avançou +1,4% aos 3.461 pontos. No ano, o índice acumula um ganho de +11,1%, refletindo a boa recuperação da classe depois de um período de grande volatilidade do segundo semestre de 2024 até meados do 1T25. O segmento de Fundos Logísticos/Industriais, por sua vez, apresentou alta nos mesmos patamares e subiu +1,9% no mês e +14,9% em 2025, sendo o setor de tijolo que mais valorizou no ano.

Apesar da recente valorização, muitos FIIs de tijolo, incluindo os logísticos, ainda são negociados com desconto em relação ao valor patrimonial, indicando potencial de valorização adicional. A combinação de fundamentos sólidos, como baixa vacância e contratos de longo prazo, com a expectativa de redução dos juros, sustenta uma visão otimista para o setor no restante de 2025.

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 – MAIO DE 2025

Em maio, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,068 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 13/06 e 16/06 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 06/06. A distribuição de rendimentos foi mantida nos mesmos patamares do mês anterior, aderente 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.

O portfólio permanece com 100% de ocupação física e 100% de adimplência. Durante o mês, foi assinado um contrato de reposição de locação com uma empresa brasileira do ramo alimentício de grande robustez financeira e histórico de participação no mercado de capitais. A companhia ocupará um módulo de 1.700 m² no condomínio Jundiaí I com um **reajuste de +18,5% no valor do aluguel**. A prospecção de um novo inquilino no lugar de outro a um preço vigorosamente maior, sem deixar o imóvel desocupado, reforça a atratividade dos ativos, tanto pela localização, quanto pela qualidade.

O Fundo segue em tratativas de reajuste contratual junto aos inquilinos, em linha com o compromisso da Gestão em elevar continuamente os aluguéis praticados e gerar valor ao portfólio. A medida busca refletir a valorização dos ativos e ampliar, de forma sustentável, os resultados distribuídos aos cotistas.

Por fim, as obras em andamento seguem em linha com o cronograma físico-financeiro. A construção do Edifício Messier de 13,7 mil m² de ABL, que receberá o inquilino Petfive, tem o Habite-se previsto para ago/25, quando também será pago o primeiro aluguel. As obras do Edifício Antares de 23,8 mil m², que receberá a empresa Solventum, também segue em linha com o previsto e tem previsão de término em out/25, a partir de quando o inquilino passará a pagar o aluguel.

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.

O Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Jundiá I/II, dotados de infraestrutura condominial propícia à melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500 km, ou um dia de escoamento de carga, da Região Metropolitana de São Paulo, Campinas, Rio de Janeiro, Curitiba, Minas Gerais e Paraná, que compõem juntos aproximadamente 60% do PIB nacional.

Com uma ABL total de 75 mil m² construídos e 38 mil m² em construção, com previsão de entrega no 3º trimestre de 2025, 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 25 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. Por fim, há 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.

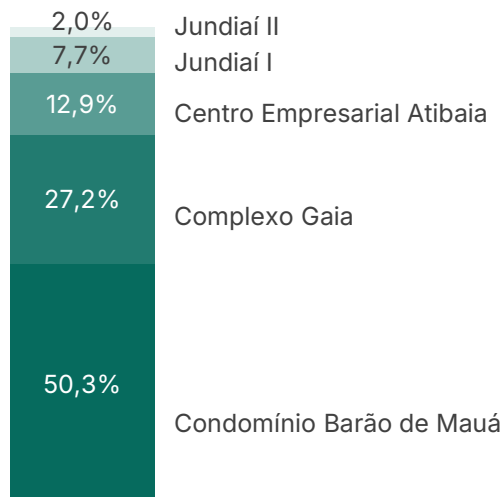
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



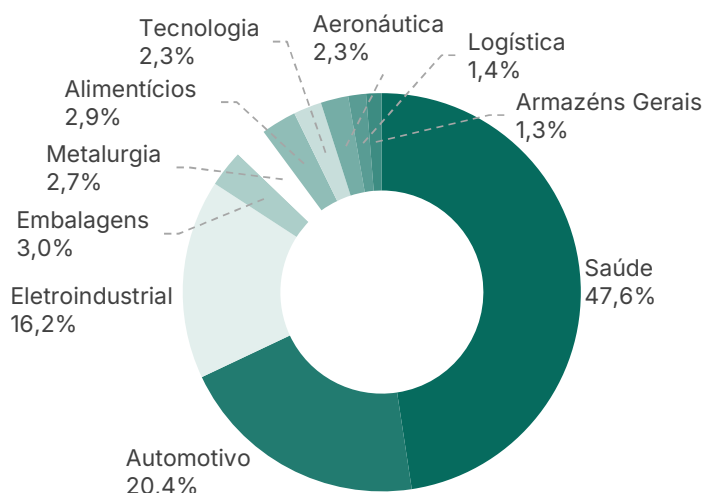
Maio | 2025

COMPOSIÇÃO FÍSICA¹ % ABL

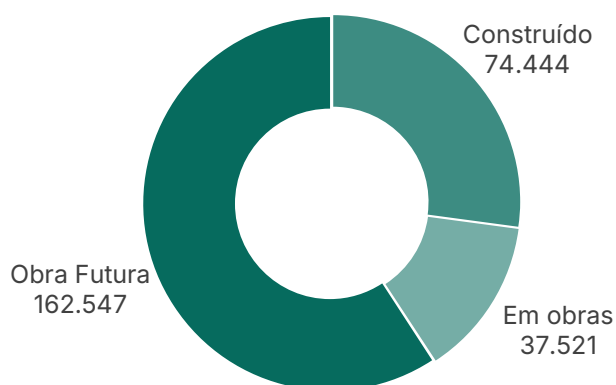


¹ Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

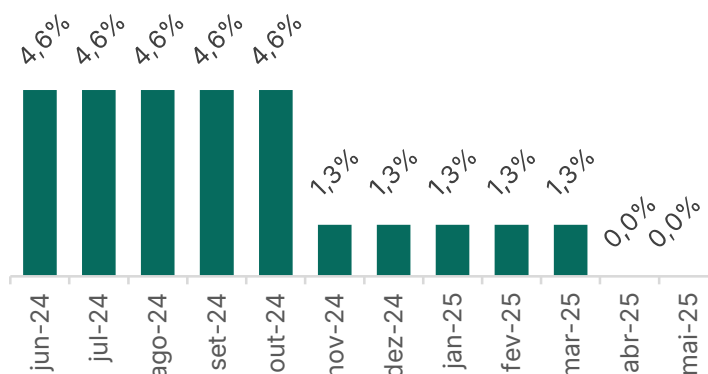
SETOR DOS INQUILINOS % ABL



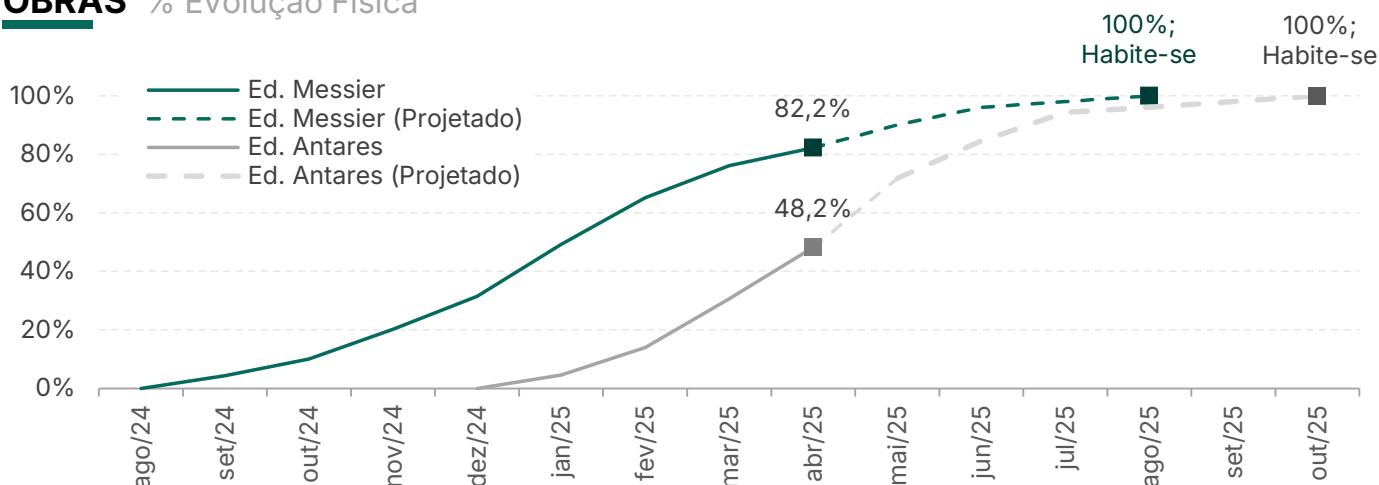
STATUS ABL (m²)



VACÂNCIA FÍSICA 12M % ABL



OBRAS % Evolução Física



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



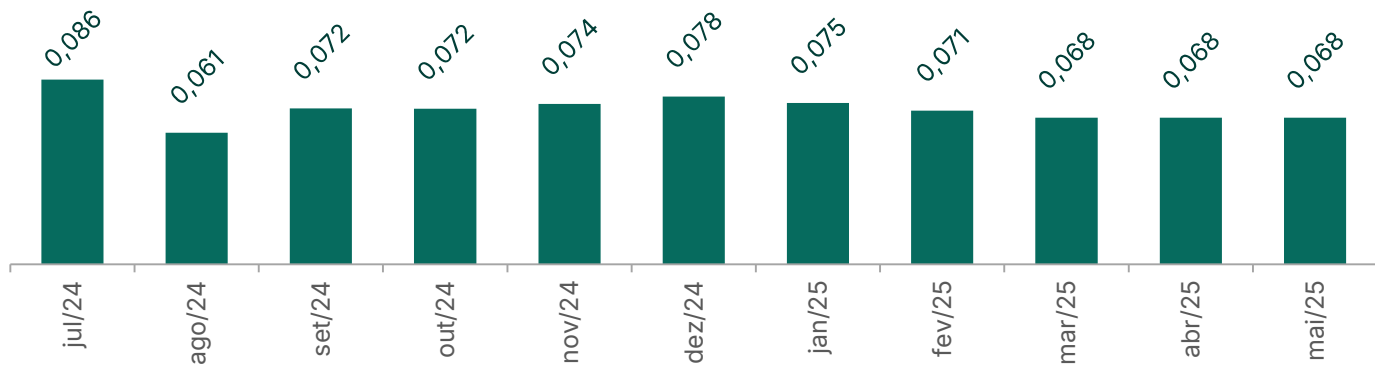
Maio | 2025

DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

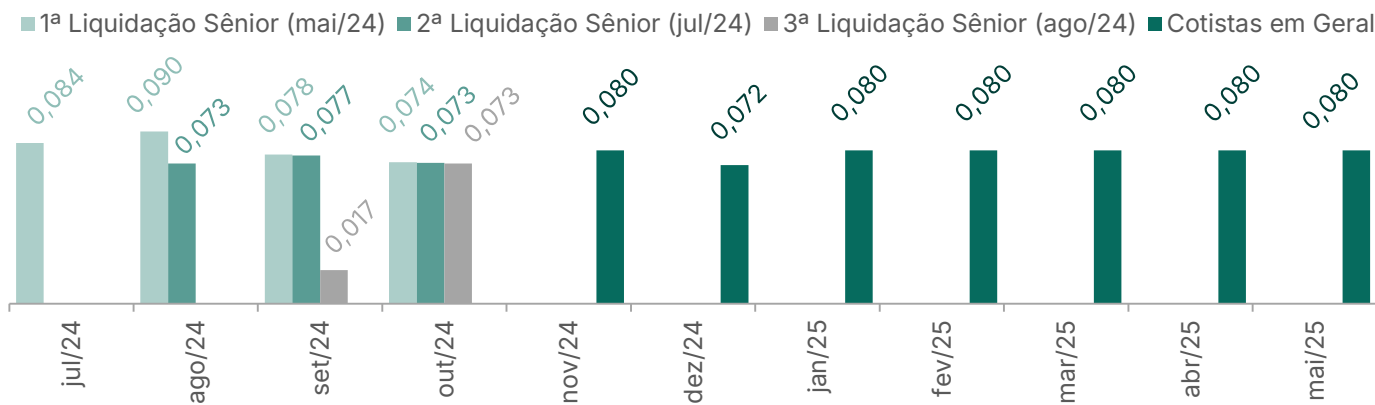
(R\$ mil, ex. quando indicado)	mai/25	3 Meses	2025	12 Meses
Imóveis - Alugueis	2.518,0	7.288,1	12.187,0	25.567,1
FII - Proventos	1.044,9	2.685,0	4.887,0	6.614,4
Aplicações Financeiras	21,1	279,0	550,1	3.680,2
Receitas - Total	3.584,0	10.252,1	17.624,1	35.861,6
Despesas Operacionais	(447,0)	(1.027,6)	(1.759,2)	(3.526,0)
Resultado Líquido	3.137,0	9.224,5	15.864,8	32.335,7
Distribuição	3.069,5	9.208,3	15.655,2	33.753,3
Ordinária (R\$/cota)	0,068	0,204	0,351	0,795
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,240	0,400	0,768

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS R\$/cota

Ordinária



Sênior



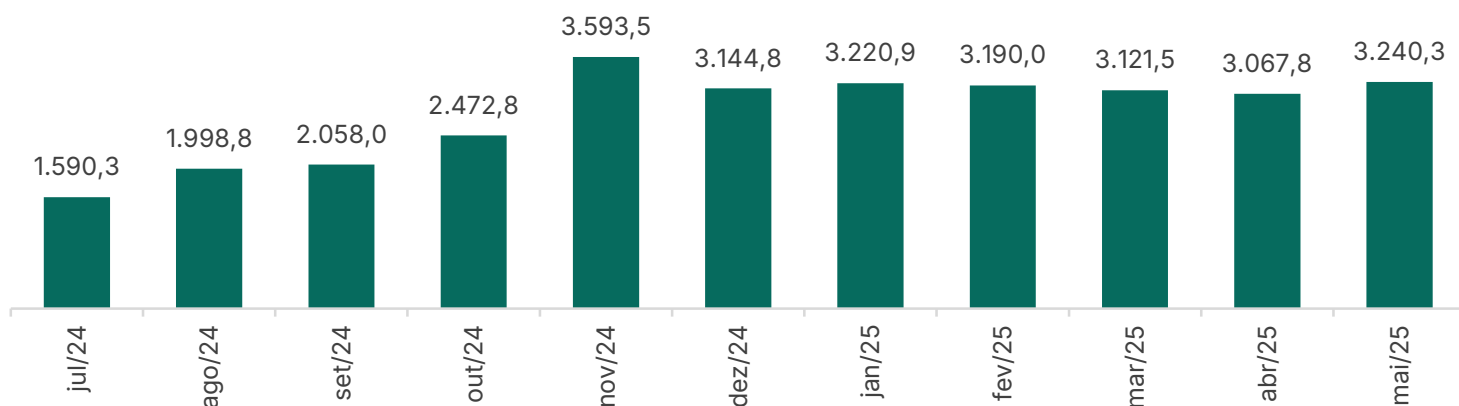
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



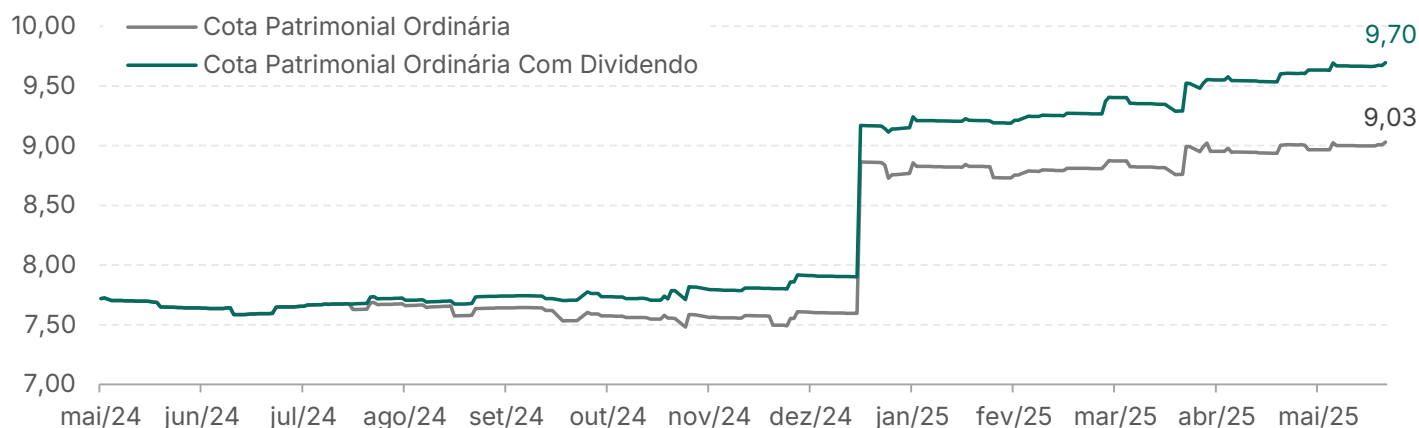
Maio | 2025

NOI – NET OPERATING INCOME R\$ Mil

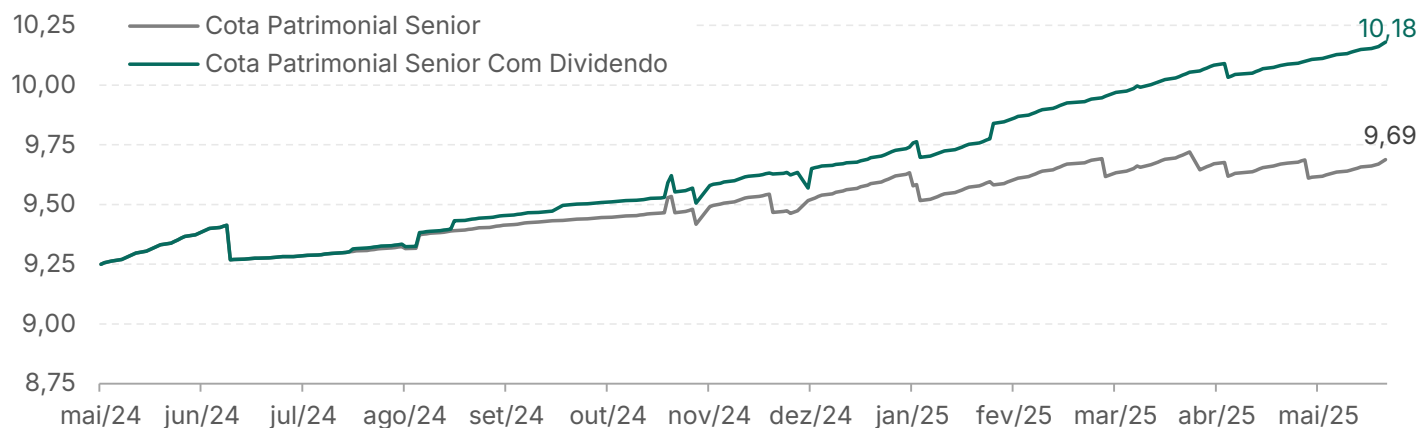


COTA PATRIMONIAL R\$/cota

Ordinária



Sênior



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



Maio | 2025

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Mês Reajuste	Indexador	Vencimento	% ABL
Althaia	Atibaia	2.760	Saúde	Março	IPCA	março-2030	2,5%
Smart	Atibaia	2.486	Tecnologia	Julho	IPCA	outubro-2028	2,2%
Splack	Atibaia	3.574	Embalagens	Julho	IGPM	junho-2034	3,2%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	Novembro	IPCA	outubro-2027	2,5%
Zhonding	Atibaia	2.781	Eletroindustrial	Abril	IPCA	maio-2025	2,5%
Centro Empresarial Atibaia		14.393					12,9%
Johnson Industrial do Brasil	Jarinu	8.030	Saúde	Janeiro	IPCA	julho-2034	7,2%
Magna do Brasil	Jarinu	10.734	Automotivo	Janeiro	IPCA	fevereiro-2034	9,6%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	Junho	IPCA	maio-2040	12,3%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	Outubro	IPCA	setembro-2040	21,2%
Complexo Gaia		56.285					50,3%
Alle Alumínio	Atibaia	1.031	Metalurgia	Dezembro	IPCA	novembro-2027	0,9%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	Janeiro	IPCA	abril-2030	2,4%
Rema Tip Top	Atibaia	1.031	Eletroindustrial	Abril	IPCA	abril-2030	0,9%
Fricke	Atibaia	1.347	Eletroindustrial	Junho	IPCA	abril-2034	1,2%
G.A.W.	Atibaia	292	Armazéns Gerais	Outubro	IPCA	agosto-2027	0,3%
Garopaba	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	Outubro	IPCA	agosto-2027	1,0%
Hanon	Atibaia	6.752	Automotivo	Outubro	IPCA	janeiro-2030	6,0%
Litens	Atibaia	5.769	Automotivo	Dezembro	IPCA	janeiro-2028	5,2%
Norma	Atibaia	5.845	Eletroindustrial	Agosto	IGPM	outubro-2028	5,2%
Rema Tip Top	Atibaia	2.085	Eletroindustrial	Janeiro	IPCA	dezembro-2030	1,9%
Ismafer	Atibaia	2.492	Eletroindustrial	Janeiro	IPCA	outubro-2029	2,2%
Condomínio Barão de Mauá		30.508					27,2%
Comem	Jundiaí	1.715	Eletroindustrial	Junho	IPCA	maio-2034	1,5%
Fala Importação	Jundiaí	1.715	Eletroindustrial	Setembro	IPCA	agosto-2029	1,5%
Moviflex	Jundiaí	1.715	Logística	Fevereiro	IPCA	fevereiro-2028	1,5%
Quinta Semente	Jundiaí	1.715	Alimentícios	Junho	IPCA	julho-2027	1,5%
VB Alimentos	Jundiaí	1.715	Alimentícios	Junho	IPCA	junho-2030	1,5%
Jundiaí I		8.576					7,7%
Brasilata	Jundiaí	2.204	Metalurgia	Março	IPCA	abril-2035	2,0%
Jundiaí II		2.204					2,0%

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.

56.285 m²

ABL construída/
em construção¹

162.547 m²

ABL de platô¹

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Petfive, Magna,
Solventum, Johnson

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo

Nacionalidades

EUA, Canadá, Taiwan



¹ Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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.

30.508 m²

ABL construída/
em construção¹

–

ABL de platô¹

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Garopaba, Alle, APS,
Hanon, Litens, Norma,
Fricke, Ismafer

Setores de Atuação

Armazéns Gerais,
Metalurgia, Aeronáutica,
Automotivo, Eletroindustrial

Nacionalidades

Brasil, EUA, Coreia do
Sul, Canadá, Alemanha



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.

14.393 m²

ABL construída/
em construção¹

-

ABL de platô¹

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Althaia, Terumo,
Zhongding, Splack, Smart

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo,
Embalagens, Tecnologia

Nacionalidades

Brasil, Japão, China,
EUA



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.

8.576 m²

ABL construída/
em construção¹

–

ABL de platô¹

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Fala, Moviflex, Quinta
Semente, Comem

Setores de Atuação

Eletroindustrial, Transporte
Rodoviário, Alimentícios

Nacionalidades

Brasil, Itália



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.

2.204 m²

ABL construída/
em construção¹

-

ABL de platô¹

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Brasilata

Setores de Atuação

Metalurgia

Nacionalidades

Brasil



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