



inVista Brazilian Business Park FII

DADOS DO FUNDO

IBBP11

533,1M

Patrimônio Líquido Total
(R\$)

11,15%

Dividend Yield
12 Meses¹

782

Número de
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA

364,9M

Market Cap (R\$)

405,1M

Patrimônio Líquido (R\$)

778

Número de Cotistas

8,96

Cota de Mercado (R\$)

9,94

Cota Patrimonial (R\$)

0,90x

P/VP

0,080

Distribuição por Cota (R\$)

12,25%

Dividend Yield
dez/25¹

40.720.581

Número de Cotas

CLASSE SÊNIOR

128M

Patrimônio Líquido (R\$)

10,36

Cota Patrimonial (R\$)

4

Número de Cotistas

0,080

Distribuição por Cota (R\$)

10,44%

Dividend Yield
nov/25¹

12.357.188

Número de Cotas

¹ Valores em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas desde o início: 7,86 (ordinária) e 9,63 (sênior).

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em 2025, o mercado de FIIs apresentou uma recuperação expressiva, com o IFIX acumulando valorização próxima de +21% no ano, marcando o melhor desempenho da classe desde 2019. Esse movimento refletiu a melhora do cenário macroeconômico, especialmente a expectativa de redução da taxa de juros, que favoreceu a reprecificação dos ativos imobiliários ao longo do período. Dentro desse contexto, o segmento de galpões logísticos e industriais destacou-se como um dos principais vetores de retorno, sustentado por fundamentos operacionais sólidos, com demanda consistente por ativos logísticos modernos, baixa taxa de vacância e maior previsibilidade de receitas, características estruturais do setor.

A forte performance também se refletiu na elevada liquidez e no aumento do interesse dos investidores, com os fundos ligados à logística figurando entre os mais negociados ao longo do ano. A expansão da base de cotistas de FIIs reforçou o papel do segmento como uma alternativa relevante para geração de renda e diversificação de portfólio.

Para 2026, a perspectiva permanece construtiva para o setor de galpões logísticos e industriais. A combinação de fundamentos robustos, contratos de longo prazo e expectativa de continuidade do ciclo de flexibilização monetária tende a sustentar a atratividade do segmento. Mesmo após a forte valorização observada em 2025, o setor segue bem posicionado para manter desempenho consistente no médio prazo, com menor exposição à volatilidade típica de outros segmentos imobiliários.

ATUALIZAÇÕES – DEZEMBRO DE 2025

Em dezembro de 2025, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,08 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 15/01/26 e 16/01/26 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 07/01/26. O Fundo manteve a distribuição em linha com o planejamento financeiro, de acordo com a receita recorrente e posição de caixa confortável para os próximos meses.

No mês, foram iniciadas as obras dos edifícios Jacarandá e Jequitibá, integrantes do condomínio Gaia Terra, que receberão o Grupo MCassab, companhia brasileira de atuação multinacional, reconhecida por sua diversificação nos segmentos de distribuição, consumo, nutrição e investimentos. O projeto contará com 17 mil m² de ABL, com possibilidade de expansões destinadas a áreas de utilidades, conforme a evolução das necessidades do inquilino, e tem entrega estimada para o 4º trimestre de 2026.

Ainda em dezembro, a reavaliação dos ativos resultou em uma valorização de 10,9% no valor da cota patrimonial anterior (dez/24 = R\$ 8,96/ cota x dez/25 = R\$ 9,94/cota) dentre outros fatores, devido ao término das construções dos ativos: Messer e Antares recém-construídos "a custo" e já locados para Petfive e Solventum respectivamente. Desde o início do Fundo (mai/24), a valorização acumulada atingiu +44,7% (valorização da cota patrimonial + dividendos distribuídos), refletindo a qualidade dos ativos, o padrão construtivo e a solidez dos contratos com inquilinos de primeira linha.

O portfólio permanece integralmente locado, com 100% de ocupação física e 99% de adimplência, reforçando a solidez dos contratos. Para 2026, a gestão segue comprometida com a expansão disciplinada do portfólio, por meio de aquisições estratégicas e do desenvolvimento dos 149 mil m² de platôs remanescentes, de forma a potencializar a geração de valor e entregar retornos consistentes e sustentáveis aos cotistas.

O BRAZILIAN BUSINESS PARK



VISÃO GERAL

O BBP (Brazilian Business Park) é um dos maiores complexos industriais 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 empresa incorpora e constrói cidades industriais há mais de 30 anos, garantindo a seus inquilinos acesso diferenciado a infraestrutura de energia, telecomunicações, gestão ambiental, rede de água e esgoto, 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.

Para proporcionar uma visão mais próxima da infraestrutura dos condomínios do BBP, convidamos os cotistas a assistirem ao vídeo institucional a seguir, em que é possível, por meio de um Tour aéreo, conhecer em detalhes a robustez construtiva, o alto padrão logístico e a qualidade das áreas que recebem grandes operações nacionais e multinacionais. Acesse pelo [link](#) e acompanhe de perto a qualidade dos ativos e o padrão construtivo que sustentam nossa tese de investimento:



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Dezembro | 2025



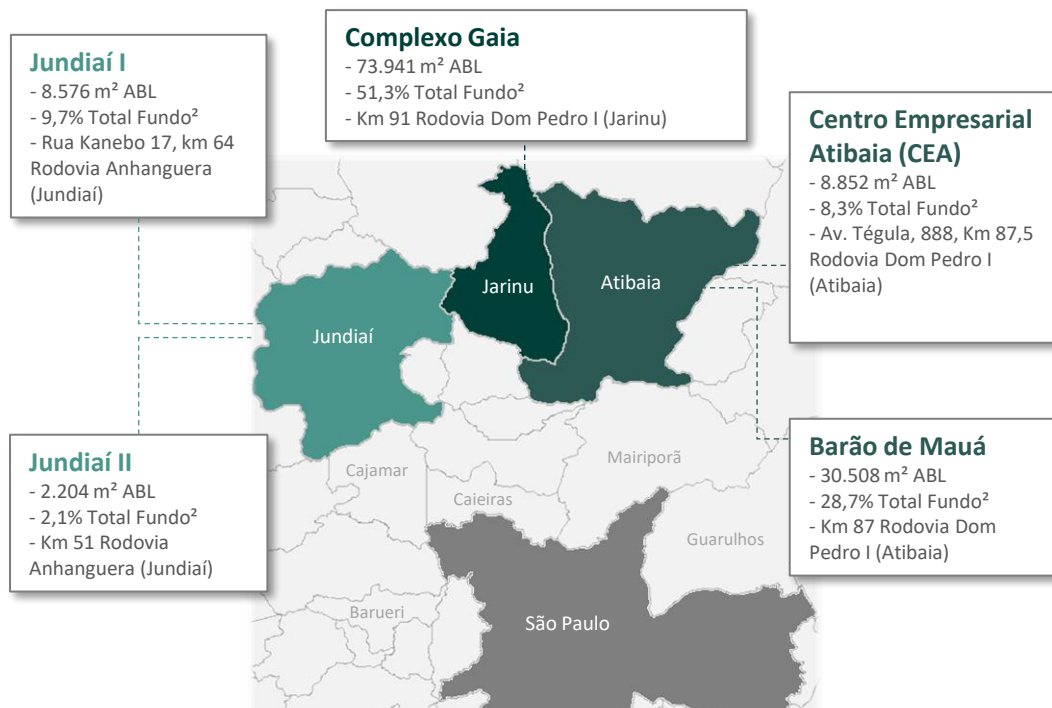
POSICIONAMENTO ATUAL

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 desenvolvidos pelo BBP para posterior locação e/ou venda.

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 69 mil m² construídos e 38 mil m² em construção, com previsão de entrega no 4º 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 9 anos;
- ▶ Receita pulverizada em 23 inquilinos.

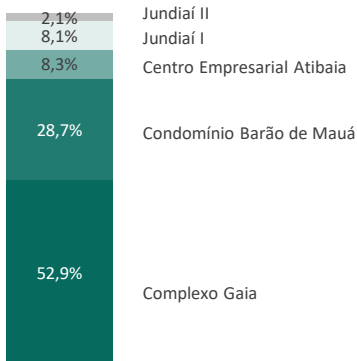


² Valor % sobre a ABL de imóveis construídos e em construção do portfólio com contratos já fechados.

inVista Brazilian Business Park FII

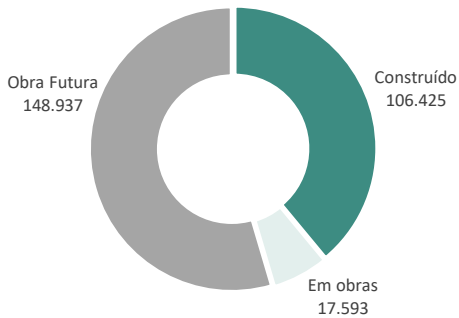
Dezembro | 2025

COMPOSIÇÃO FÍSICA ³ % ABL

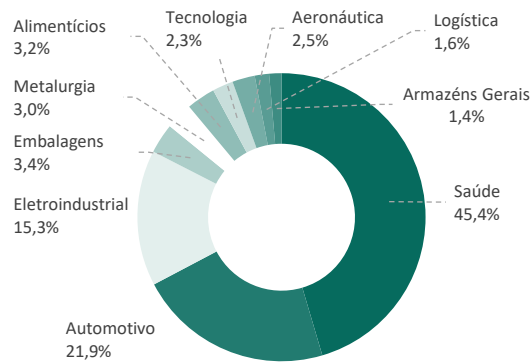


³ Considera a ABL dos imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

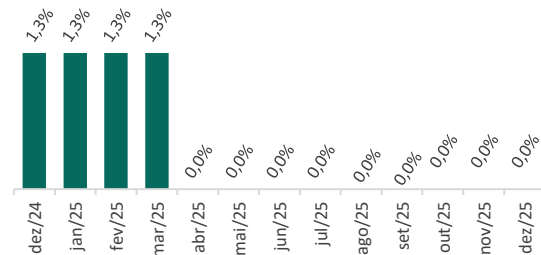
STATUS ABL (m²)



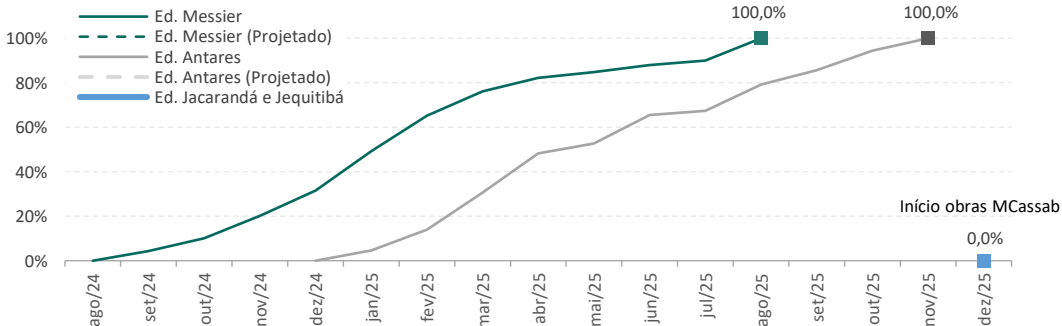
SETORES DOS INQUILINOS ³ % ABL



VACÂNCIA FÍSICA 12M % ABL



OBRAS % Evolução Física



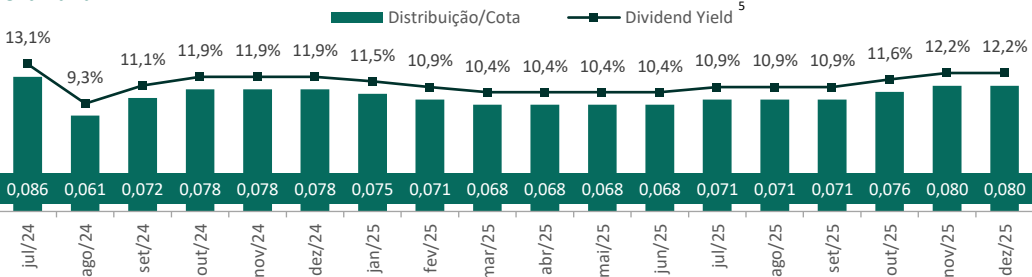
DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

(R\$ mil, ex. quando indicado)	dez/25	3 Meses	2025	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	1.851,8	7.302,0	29.112,1	29.112,1
Imóveis - Resultado de Vendas ⁴	.	.	3.824,5	3.824,5
FII - Proventos	1.400,0	4.021,3	13.407,0	13.407,0
Aplicações Financeiras	85,4	484,8	1.132,3	1.132,3
Receitas - Total	3.337,2	11.808,1	47.475,8	47.475,8
Despesas Operacionais	(490,9)	(2.469,9)	(5.818,3)	(5.818,3)
Resultado Líquido	2.846,3	9.338,2	41.657,6	41.657,6
Distribuição	(4.255,1)	(12.145,2)	(40.376,5)	(40.376,5)
Ordinária (R\$/cota)	0,080	0,237	0,870	0,870
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,240	0,960	0,960

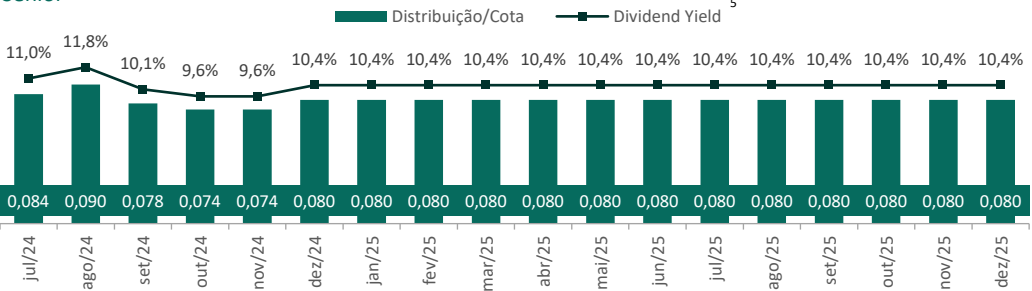
⁴ Corresponde às vendas dos ativos Topázio 17 e Topázio 19, concluídas em ago/25; O resultado será reconhecido proporcionalmente conforme o recebimento das parcelas (ago/25 e fev/26).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

Ordinária



Sênior



⁵ Valores em relação ao valor por cota das emissões realizadas desde o início a 7,79 (ordinária) e 9,63 (sênior).

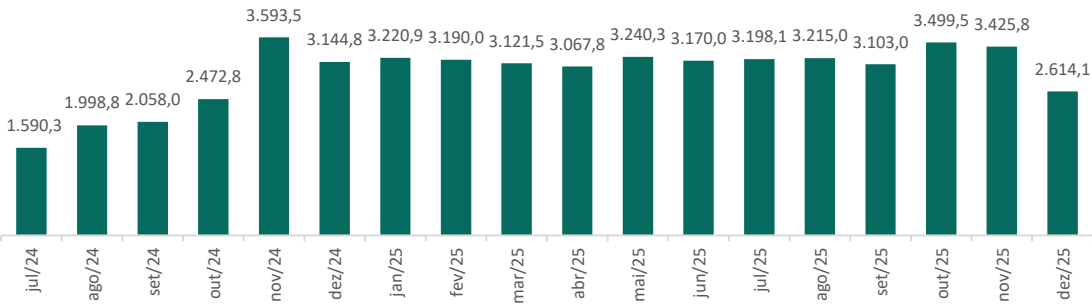
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

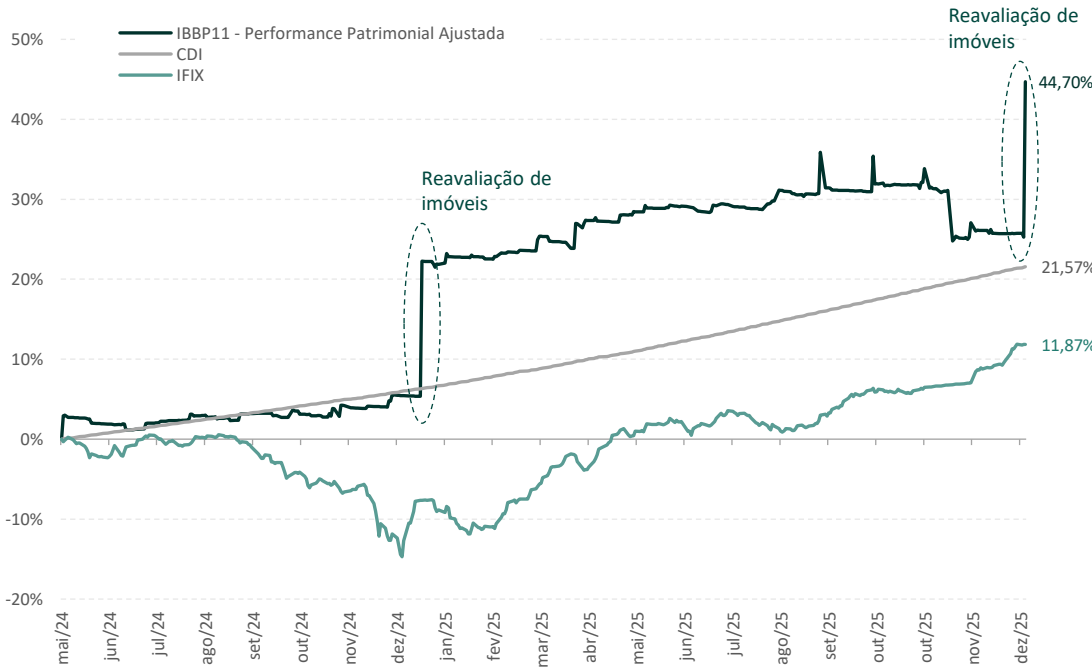
Dezembro | 2025



NOI – NET OPERATING INCOME R\$ Mil



PERFORMANCE ⁶



⁶ Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições.

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	% ABL
Smart	Atibaia	2.486	Tecnologia	IPCA	outubro-2028	2,0%
SPLack	Atibaia	1.787	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,4%
SPLack	Atibaia	1.787	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,4%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027	2,3%
Centro Empresarial Atibaia		8.852				7,1%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	6,5%
Magna do Brasil	Jarinu	8.038	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	6,5%
Magna do Brasil	Jarinu	2.696	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	2,2%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040	11,1%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040	19,2%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041	14,2%
Complexo Gaia		73.941				59,6%
Alle Alumínio	Atibaia	1.031	Metalurgia	IPCA	novembro-2027	0,8%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030	2,2%
Rema Tip Top	Atibaia	1.031	Eletroindustrial	IPCA	abril-2030	0,8%
Rema Tip Top	Atibaia	2.085	Eletroindustrial	IPCA	dezembro-2030	1,7%
Fricke	Atibaia	1.347	Eletroindustrial	IPCA	abril-2034	1,1%
G.A.W	Atibaia	292	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,2%
Garopaba	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,9%
Hanon	Atibaia	2.030	Automotivo	IPCA	janeiro-2030	1,6%
Hanon	Atibaia	2.361	Automotivo	IPCA	dezembro-2029	1,9%
Hanon	Atibaia	2.361	Automotivo	IPCA	dezembro-2029	1,9%
Litens	Atibaia	1.194	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	1,0%
Litens	Atibaia	1.460	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	1,2%
Litens	Atibaia	230	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	0,2%
Litens	Atibaia	2.884	Automotivo	IPCA	janeiro-2027	2,3%
Norma	Atibaia	928	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	0,7%
Norma	Atibaia	2.252	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	1,8%
Norma	Atibaia	2.666	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	2,1%
Ismafer	Atibaia	2.492	Eletroindustrial	IPCA	outubro-2029	2,0%
Condomínio Barão de Mauá		30.508				24,6%
Comem	Jundiá	1.715	Eletroindustrial	IPCA	maio-2034	1,4%
Fala Importação	Jundiá	1.715	Eletroindustrial	IPCA	agosto-2029	1,4%
Moviflex	Jundiá	1.715	Logístico	IPCA	fevereiro-2028	1,4%
Quinta Semente	Jundiá	1.715	Alimentícios	IPCA	julho-2027	1,4%
VB Alimentos	Jundiá	1.715	Alimentícios	IPCA	junho-2030	1,4%
Jundiá I		8.576				6,9%
Brasilata	Jundiá	2.204	Metalurgia	IPCA	abril-2035	1,8%
Jundiá II		2.204				1,8%

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.

73.941 m²

ABL construída/
em construção

Inquilinos

Petfive, Magna,
Solventum, Johnson,
MCassab

148.937 m²

ABL de platô

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Nacionalidades

EUA, Canadá, Taiwan,
Brasil



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 construção

-

ABL de platô

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.

8.852 m²

ABL construída/
em construção

Inquilinos

Terumo, Splack, Smart

-

ABL de platô

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo,
Embalagens, Tecnologia

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Nacionalidades

Japão, 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	-	100 %
ABL construída/ em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos
Inquilinos	Setores de Atuação	Nacionalidades
Fala, Moviflex, Quinta Semente, Comem, VB Alimentos	Eletroindustrial, Transporte Rodoviário, Alimentícios	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 construção

-

ABL de platô

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