



inVista Brazilian Business Park FII

DADOS DO FUNDO

IBBP11

528,2M

Patrimônio Líquido Total
(R\$)

11,13%

Dividend Yield
12 Meses¹

871

Número de
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA

355,5M

Market Cap (R\$)

399,6M

Patrimônio Líquido (R\$)

867

Número de Cotistas

8,73

Cota de Mercado (R\$)

9,81

Cota Patrimonial (R\$)

0,89x

P/VP

0,074

Distribuição por Cota (R\$)

11,25%

Dividend Yield
jan/26¹

40.720.581

Número de Cotas

CLASSE SÊNIOR

128,6M

Patrimônio Líquido (R\$)

10,40

Cota Patrimonial (R\$)

4

Número de Cotistas

0,080

Distribuição por Cota (R\$)

10,44%

Dividend Yield
jan/26¹

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 janeiro de 2026, o IFIX iniciou o ano em trajetória positiva, com valorização de +2,3% no mês. O segmento de Fundos Imobiliários de Galpões Logísticos e Industriais também apresentou desempenho positivo, embora mais moderado, com alta de +1,2% no mês e no acumulado anual. Ainda assim, o setor mantém performance expressiva em horizontes mais longos, com avanço de +17,1% em 6 meses e +38,4% em 12 meses, evidenciando a consistência do movimento de recuperação.

O cenário macroeconômico contribuiu para o desempenho dos ativos imobiliários listados. No mercado doméstico, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano na reunião de janeiro, mas sinalizou maior confiança no processo desinflacionário e a possibilidade de início do ciclo de flexibilização monetária ao longo de 2026. Essa mudança de tom reforça a atratividade relativa dos FIIs, especialmente dos segmentos de tijolo, diante da perspectiva de redução do custo de capital e reprecificação gradual dos ativos.

No âmbito setorial, os galpões logísticos seguem sustentados por fundamentos operacionais sólidos, com contratos de longo prazo, imóveis de padrão elevado e demanda estrutural resiliente. O segmento negocia, em média, com P/VPA de 0,89x e dividend yield anualizado de 9,8%, o que reforça o potencial de valorização adicional das cotas à medida que o ambiente de juros se torne mais benigno. Dessa forma, os FIIs logísticos continuam se destacando como uma alternativa defensiva, com geração previsível de renda e boa relação risco-retorno no médio e longo prazo.

ATUALIZAÇÕES – JANEIRO DE 2026

Em janeiro de 2026, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,0737 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 13/02 e 17/02 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 06/02. A distribuição segue em linha com o planejamento financeiro do Fundo e de acordo com as projeções de receita e caixa para os próximos meses.

No mês, foi concluída a assinatura do Contrato de Compra e Venda (CCV) de dois imóveis localizados em Extrema (MG), totalizando 18,3 mil m² de ABL, ambos integralmente locados para os inquilinos Volo e Ar Frio, empresas reconhecidas pela alta qualidade de crédito. A região de Extrema se destaca como um dos principais polos logístico-industriais do país, beneficiada por localização estratégica, acesso às principais rodovias e forte demanda de empresas nacionais e internacionais. A Volo, companhia italiana do setor de construção e incorporação, e a Ar Frio, empresa brasileira especializada em armazenamento climatizado, reforçam a qualidade e a diversificação do portfólio.

O Fundo permanece com 100% de ocupação física e 99% de adimplência. Paralelamente, as obras dos edifícios Jacarandá e Jequitibá, que receberão a MCassab, avançaram conforme o cronograma, atingindo 4,4% de conclusão no mês, com término previsto para o quarto trimestre de 2026, reafirmando a disciplina na execução da estratégia de crescimento e geração de valor do Fundo.

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

Janeiro | 2026



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, Jundiaí I/II e Extrema/MG, 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 125 mil m² construídos e 17 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, 149 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 9,3 anos;
- ▶ Receita pulverizada em 25 inquilinos.

Centro Empresarial Atibaia (CEA)

- 8.852 m² ABL
- Av. Tégula, 888, Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

Complexo Gaia

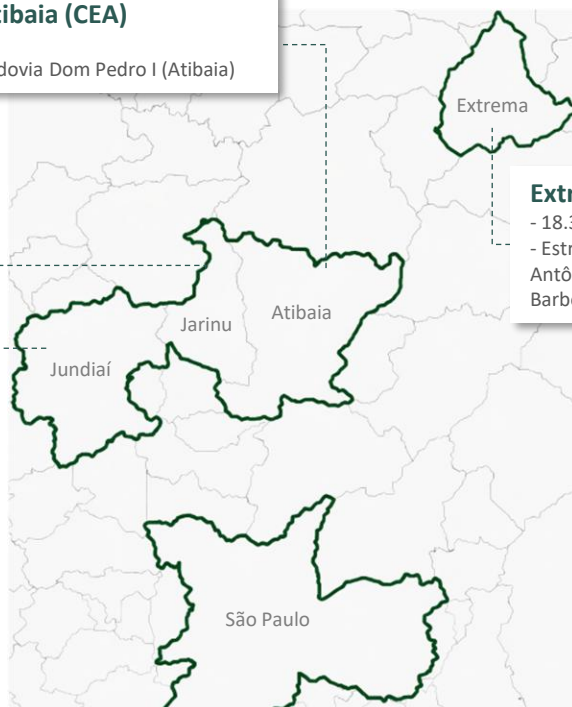
- 73.941 m² ABL
- Km 91 Rodovia Dom Pedro I (Jarinu)

Jundiaí I

- 8.576 m² ABL
- Rua Kanebo 17, km 64 Rodovia Anhanguera (Jundiaí)

Jundiaí II

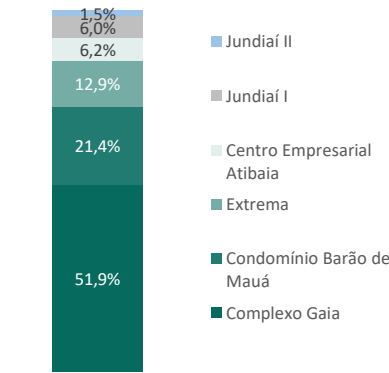
- 2.204 m² ABL
- Km 51 Rodovia Anhanguera (Jundiaí)



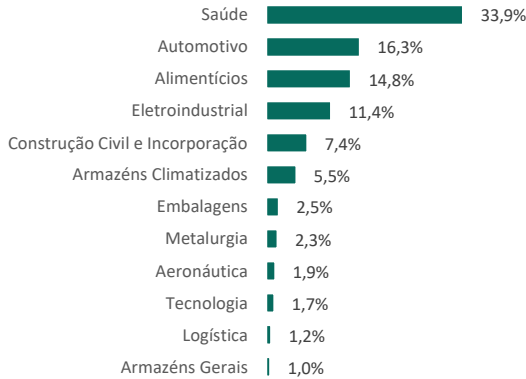
Extrema

- 18.342 m² ABL
- Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300

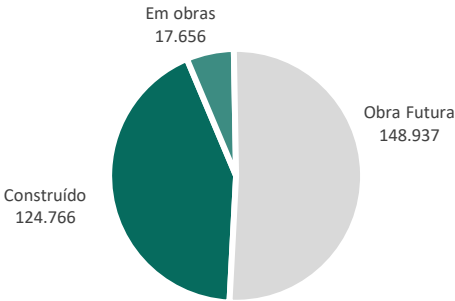
COMPOSIÇÃO FÍSICA ³ % ABL



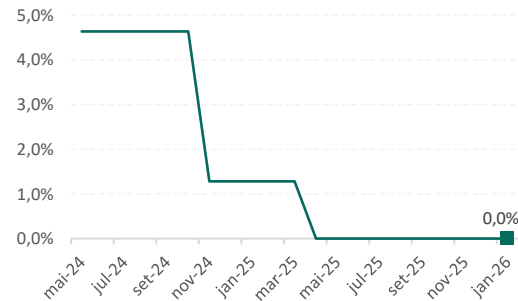
SETORES DOS INQUILINOS ³ % ABL



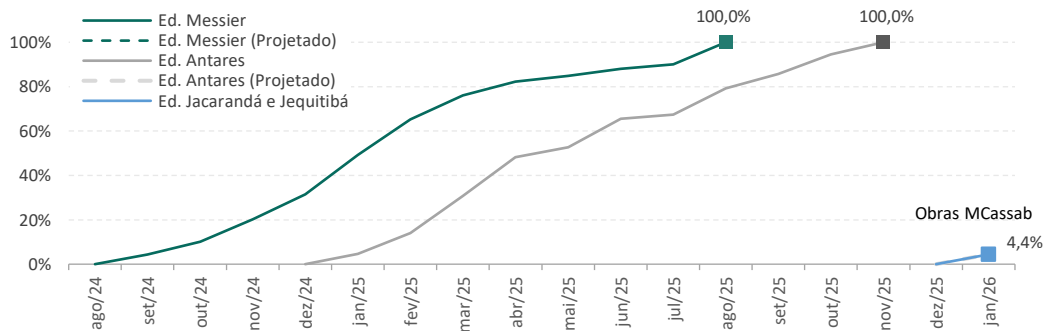
STATUS ABL (m²)



VACÂNCIA FÍSICA % ABL



OBRAS % Evolução Física



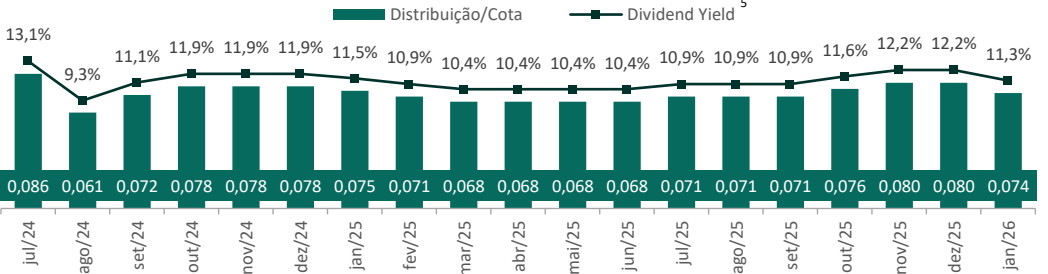
DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

(R\$ mil, ex. quando indicado)	jan/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	3.917,2	8.468,6	3.917,2	30.552,0
Imóveis - Resultado de Vendas ⁴	(1.907,8)	(1.907,8)	(1.907,8)	1.916,7
FII - Proventos	1.665,2	4.721,2	1.665,2	13.984,2
Aplicações Financeiras	60,5	322,4	60,5	1.056,5
Receitas - Total	3.735,2	11.604,4	3.735,2	47.509,4
Despesas Operacionais	(560,0)	(1.705,4)	(560,0)	(6.114,4)
Resultado Líquido	3.175,2	9.899,1	3.175,2	41.395,1
Distribuição	(3.989,7)	(12.499,5)	(3.989,7)	(40.768,9)
Ordinária (R\$/cota)	0,074	0,234	0,074	0,869
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,240	0,080	0,960

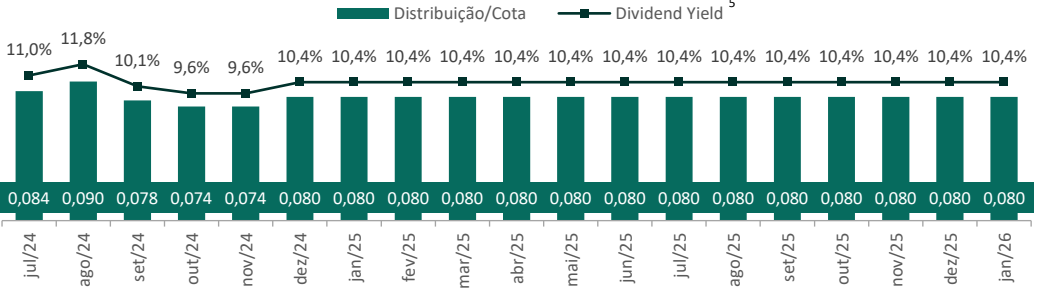
⁴ Corresponde às vendas dos ativos Topázio 17 e Topázio 19, concluídas em ago/25; O resultado será reconhecido proporcionalmente conforme o recebimento das parcelas (ago/25 e fev/26). Considera, ainda, resultado de vendas de cotas de FII.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

Ordinária



Sênior



⁵ Valores em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas desde o início (7,86 ordinária e 9,63 sênior).

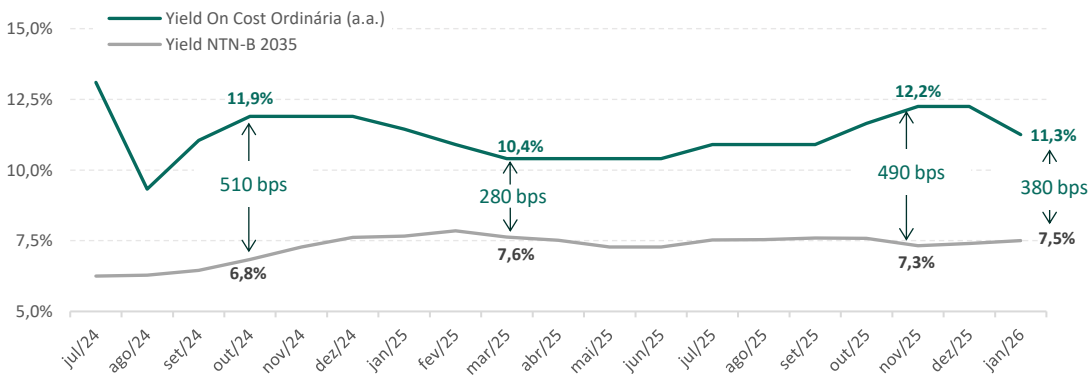
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

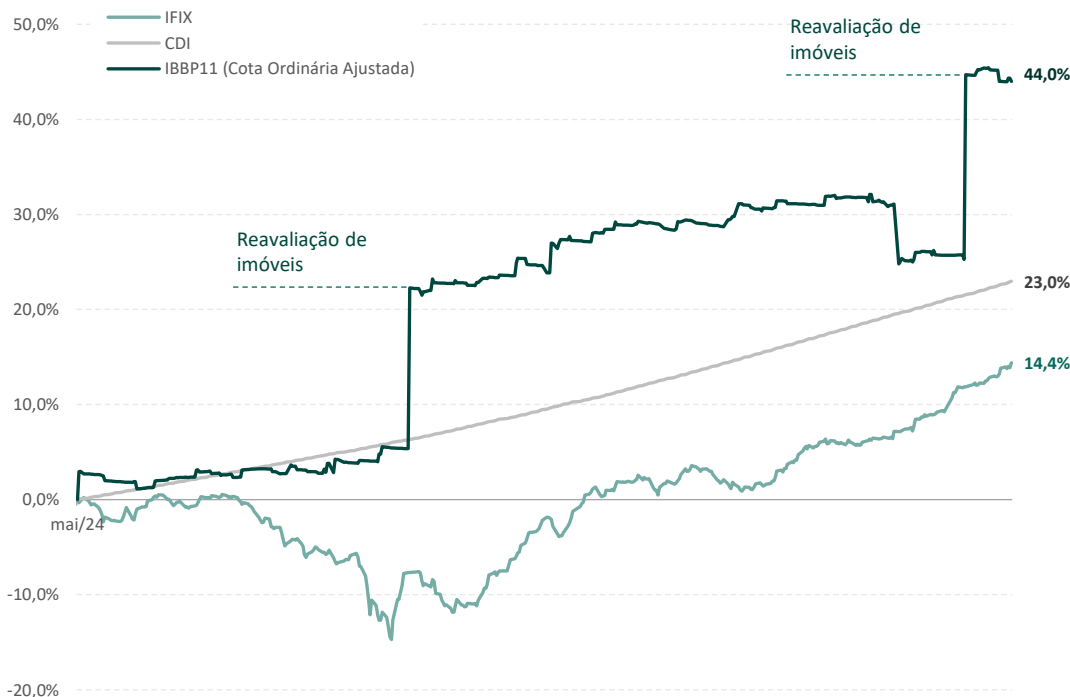
Janeiro | 2026



DIVIDEND YIELD VS. NTN-B



PERFORMANCE ⁶



⁶ Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições.

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



Janeiro | 2026

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	% ABL
Smart	Atibaia	2.486	Tecnologia	IPCA	outubro-2028	1,7%
SPLack	Atibaia	1.787	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,3%
SPLack	Atibaia	1.787	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,3%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027	2,0%
Centro Empresarial Atibaia		8.852				6,2%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	5,6%
Magna do Brasil	Jarinu	8.038	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	5,6%
Magna do Brasil	Jarinu	2.696	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	1,9%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040	9,6%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040	16,7%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041	12,4%
Complexo Gaia		73.941				51,9%
Alle Alumínio	Atibaia	1.031	Metalurgia	IPCA	novembro-2027	0,7%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030	1,9%
Rema Tip Top	Atibaia	1.031	Eletroindustrial	IPCA	abril-2030	0,7%
Rema Tip Top	Atibaia	2.085	Eletroindustrial	IPCA	dezembro-2030	1,5%
Fricke	Atibaia	1.347	Eletroindustrial	IPCA	abril-2034	0,9%
G.A.W	Atibaia	292	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,2%
Garopaba	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,8%
Hanon	Atibaia	2.030	Automotivo	IPCA	fevereiro-2030	1,4%
Hanon	Atibaia	2.361	Automotivo	IPCA	dezembro-2029	1,7%
Hanon	Atibaia	2.361	Automotivo	IPCA	dezembro-2029	1,7%
Litens	Atibaia	1.194	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	0,8%
Litens	Atibaia	1.460	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	1,0%
Litens	Atibaia	230	Automotivo	IPCA	janeiro-2028	0,2%
Litens	Atibaia	2.884	Automotivo	IPCA	janeiro-2027	2,0%
Norma	Atibaia	928	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	0,7%
Norma	Atibaia	2.252	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	1,6%
Norma	Atibaia	2.666	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	1,9%
Ismafer	Atibaia	2.492	Eletroindustrial	IPCA	outubro-2029	1,7%
Condomínio Barão de Mauá		30.508				21,4%
Comem	Jundiaí	1.715	Eletroindustrial	IPCA	maio-2034	1,2%
Fala Importação	Jundiaí	1.715	Eletroindustrial	IPCA	agosto-2029	1,2%
Moviflex	Jundiaí	1.715	Logístico	IPCA	fevereiro-2028	1,2%
Quinta Semente	Jundiaí	1.715	Alimentícios	IPCA	julho-2027	1,2%
VB Alimentos	Jundiaí	1.715	Alimentícios	IPCA	junho-2030	1,2%
Jundiaí I		8.576				6,0%
Brasilata	Jundiaí	2.204	Metalurgia	IPCA	abril-2035	1,5%
Jundiaí II		2.204				1,5%
Volo	Extrema	10.503	Construção/Incorporação	IPCA	novembro-2030	7,4%
Ar Frio	Extrema	7.839	Armazéns Climatizados	IPCA	novembro-2033	5,5%
Extrema		18.342				12,9%

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,
Alimentícios

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

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Terumo, Splack, Smart

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo,
Embalagens, Tecnologia

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

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Fala, Moviflex, Quinta
Semente, Comem, VB
Alimentos

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 construção

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Brasilata

Setores de Atuação

Metalurgia

Nacionalidades

Brasil



ATIVOS

EXTREMA

O BBP – Extrema situa-se na Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300, no Bairro dos Pires, em Extrema/MG. O empreendimento possui área total de 117.956 m², dos quais 44.460 m² são destinados à locação. O condomínio disponibiliza módulos com alta flexibilidade de configuração, permitindo adequação às diferentes demandas operacionais das empresas e contribuindo para um ambiente propício à expansão dos negócios e ao aumento de desempenho. Conta ainda com infraestrutura tecnológica moderna, práticas voltadas à sustentabilidade e serviços de apoio que ampliam a eficiência das operações corporativas.

18.342 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Volo, Ar Frio

Setores de Atuação

Construção/Incorporação,
Armazéns Climatizados

Nacionalidades

Itália, 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