

inVista NNN Fund Ltd

Classe A

4º Trimestre - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista NNN Fund Ltd – Class A | 4T25



Objetivo

Renda e Ganho de Capital

Público-Alvo

Investidores em Geral

Aplicação Mínima (US\$)

100.000,00

Divulgação do NAV

Fechamento Mensal

Distribuição de Dividendos

Sim

Taxa de Gestão

Até 2,0% a.a.

Taxa de Performance

20% s/ o que exceder o *hurdle*

Hurdle

6,0% a.a.

Taxa de Subscrição

Até 1,5%¹

Gestor

inVista Real Estate Ltd.

Administrador

Apex Global

Legal Advisor

Harney Westwood & Riegels

Big Numbers

NAV

1.111,41 US\$/cota

Distribuição 4T25 ²

1,6%

Highlights

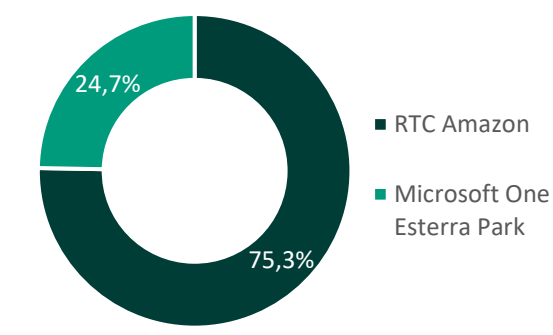
- Durante o 4T25, o inVista NNN investiu com sucesso no ativo **Microsoft One Esterra Park**;
- O edifício corporativo de Classe A+ e 22.913 m² de ABL está locado para a Microsoft, uma das maiores empresas de tecnologia do mundo, sob um contrato **Triple Net Lease**;
- Atualmente, o fundo possui posição em dois ativos com inquilinos de altíssima qualidade de crédito a nível global: **Amazon** e **Microsoft**;
- Nos próximos trimestres, o fundo seguirá com a alocação em novos ativos com as mesmas características: edifícios corporativos de alta qualidade locados por meio de contratos **Triple Net**. Estas aquisições ampliarão a diversificação da carteira e aprofundarão a tese, compondo um conjunto sólido de imóveis ocupados por grandes empresas globais.

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.

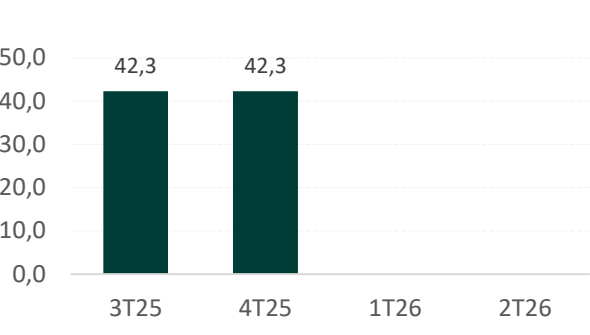
2. Em relação ao capital total aportado bruto de taxas.

Financials

Alocação % Portfolio



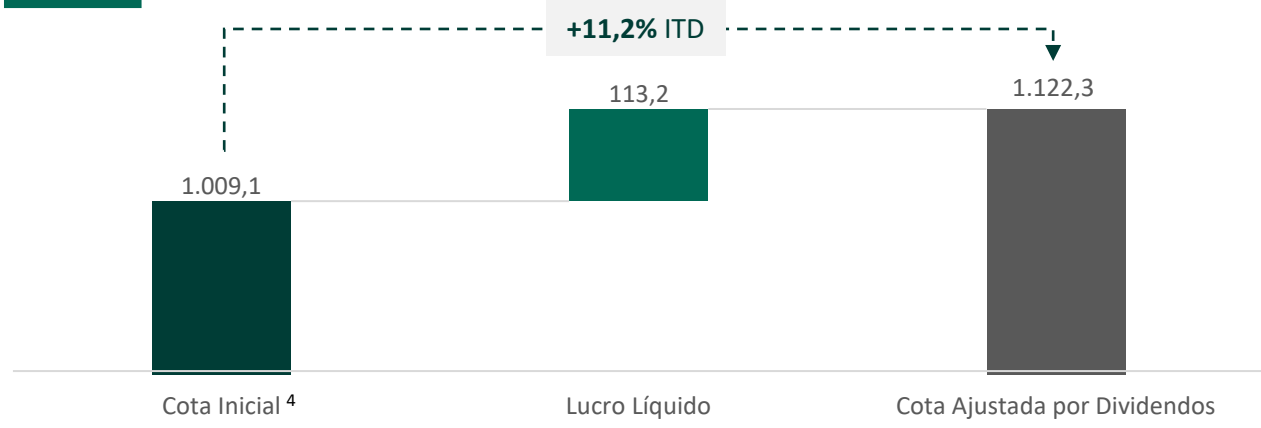
Histórico de Distribuição US\$ mil



Usos e Fontes ³ US\$ mil

Fontes		Usos	
Captação Equity	2.576,0	Aquisição Ativo	2.467,9
Captação Dívida	.	Custos de Transação	.
Aluguel Bruto	60,6	Despesas Operacionais	41,7
Ganho de Capital	267,9	Despesas com Juros	.
.	.	Distribuição	84,5
.	.	Lucros Retidos	287,3
.	.	Caixa e Equivalentes	23,2
Total	2.904,6	Total	2.904,6

Cascade – Total Return US\$/cota



3. Regime de Competência.

4. Bruto de Taxas de Subscrição.

Os Ativos

Amazon Redmond Town Center

O **Amazon Redmond Town Center**, localizado em Redmond, Washington, é um edifício de classe A+ com 10.346,4 m² de área bruta locável (ABL), locado para a Amazon sob um contrato *Triple Net Lease*.

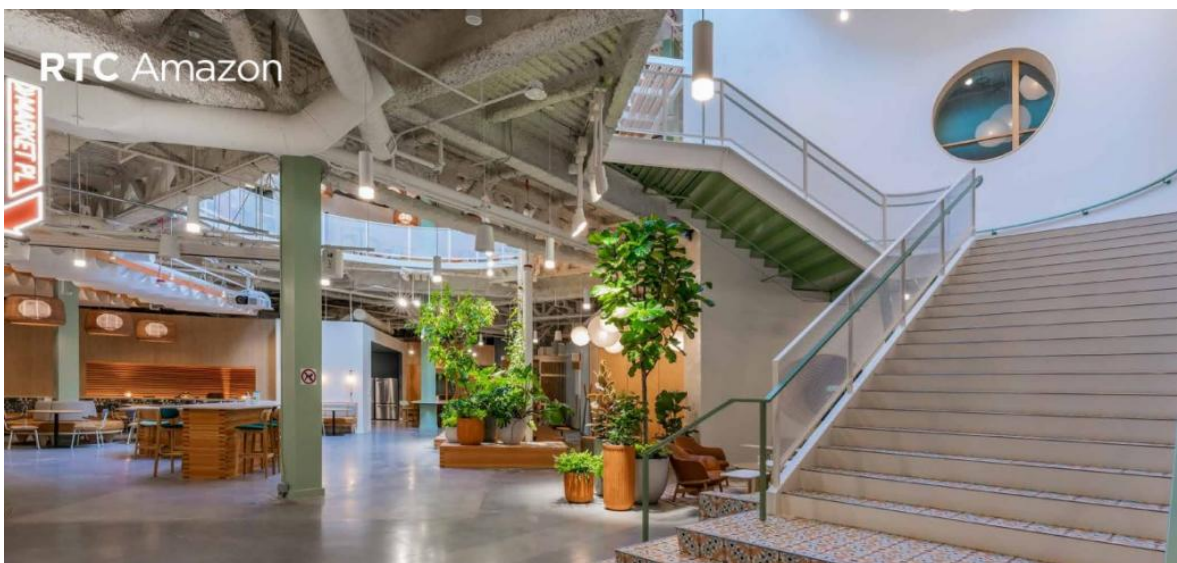
Construído originalmente em 2003 como uma loja de departamentos da Macy’s, o imóvel passou por uma intensiva modernização em 2020/2021, recebendo mais de US\$ 33,4 milhões de investimentos da **Amazon**, que o transformou em um escritório corporativo de altíssima qualidade técnica.

10.346 m²	100%	A+	2003/2020-21
Área Bruta Locável	Ocupação	Classificação	Construção/Renovação



Os Ativos

Amazon Redmond Town Center



Os Ativos

Microsoft One Esterra Park

O **One Esterra** é um edifício de escritórios Classe A, entregue em 2021, com cerca de 22.913 m², integralmente locado para a Microsoft, inquilino AAA/Aaa. Sob um contrato *Triple Net Lease*, oferece alto nível de segurança e fluxo de caixa estável e previsível no longo prazo.

Localizado dentro do campus global da Microsoft, em Redmond (WA), o imóvel se beneficia de uma localização estratégica em um dos principais polos tecnológicos do mundo, combinando forte demanda, excelente conectividade e potencial de valorização com perfil resiliente de retorno.

22.913 m²	100%	A+	2021
Área Bruta Locável	Ocupação	Classificação	Construção



Os Ativos

Microsoft One Esterra Park



As Regiões

Redmond, Washington – Eastside

O Leste da cidade de Redmond (Washington), onde estão localizados o Amazon Redmond Town Center e Microsoft One Esterra Park, possui uma grande concentração de escritórios de alta qualidade técnica que, somada à excelente oferta de varejo e serviços, tem impulsionado uma forte expansão de empresas de tecnologia nesse mercado, com destaque para líderes do setor, como Google, Microsoft, Meta e SpaceX.

A Microsoft, fundada na região de Eastside, impulsionou uma expressiva inovação tecnológica, consolidando a área como líder em iniciativas pioneiras promovidas por empresas renomadas que ali mantêm suas sedes. O cenário tecnológico da região é diversificado, abrangendo setores como computação em nuvem, inteligência artificial, biotecnologia e tecnologias limpas.



Os Contratos

Triple Net Lease – NNN

A Amazon e a Microsoft ocupam os edifícios sob contratos de *Triple Net Lease (NNN)*, modelo de locação amplamente consolidado no mercado norte-americano que se caracteriza pela transferência integral dos custos operacionais do imóvel ao inquilino. Neste formato, o locatário assume, além do aluguel mensal:

- 1) **Impostos Prediais:** o inquilino paga os impostos sobre o imóvel;
- 2) **Seguro:** o inquilino cobre os custos do seguro da propriedade;
- 3) **Manutenção:** o inquilino arca com as despesas de manutenção e reparos;
- 4) **Condomínio:** o inquilino é responsável por pagar todas as taxas condominiais.

Para o inVista NNN, este formato representa uma significativa vantagem estratégica, proporcionando uma receita líquida transparente e livre de oscilações decorrentes de despesas inesperadas. Para os investidores, os benefícios incluem:

- 1) **Previsibilidade nos rendimentos distribuídos**, graças à ausência de despesas adicionais e inesperadas que possam impactar negativamente os resultados;
- 2) **Menor exposição ao risco operacional**, uma vez que todas as despesas do imóvel são repassadas diretamente ao locatário, reduzindo o risco financeiro;
- 3) **Proteção ao patrimônio investido**, considerando que contratos *Triple Net* são geralmente firmados com locatários de alta qualidade creditícia e por prazos longos, assegurando uma receita estável e contínua.

A tese do inVista NNN sob contratos *Triple Net Lease* com as maiores empresas do mundo reforça o compromisso da Gestão em proporcionar aos cotistas uma experiência sólida, segura e rentável, alinhada às melhores práticas internacionais de investimento imobiliário.

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, responsável pela administração do inVista NNN Fund Ltd, 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>



Contate-nos