

inVista NNN Fund Ltd

Classe B - Microsoft

4º Trimestre - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista NNN Fund Ltd – Classe B | 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

1.012,88 US\$/cota

Distribuição 4T25 ²

1,3 %

Highlights

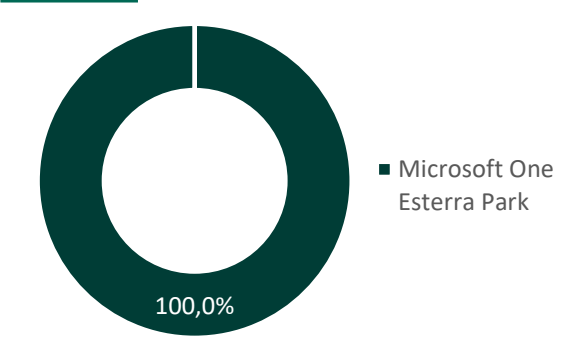
- Durante o 4T25, o inVista NNN – Classe B investiu com sucesso no ativo **Microsoft One Esterra Park**;
- O One Esterra é um edifício de escritórios Classe A, concluído em 2021, com cerca de 22.913 m² de área locável. O imóvel é um ativo integralmente ocupado pela **Microsoft**, inquilino com rating AAA/Aaa, o que confere ao investimento um perfil defensivo, com alto grau de segurança e previsibilidade de fluxo de caixa no longo prazo.
- Situado em **Redmond, Washington**, dentro do campus global da Microsoft, o ativo está inserido em um dos principais polos tecnológicos do mundo. A região se destaca pela excelente conectividade, acesso a transporte público e um ecossistema urbano integrado de trabalho, moradia e lazer, sustentando demanda sólida, resiliência e potencial consistente de valorização para o investidor.

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

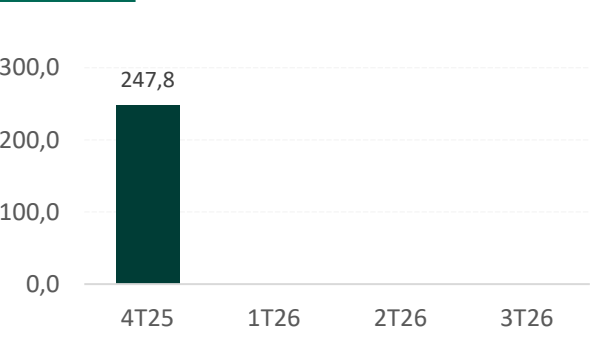
2. Em relação ao capital total aportado bruto de taxas.

Financials

Alocação % Portfolio



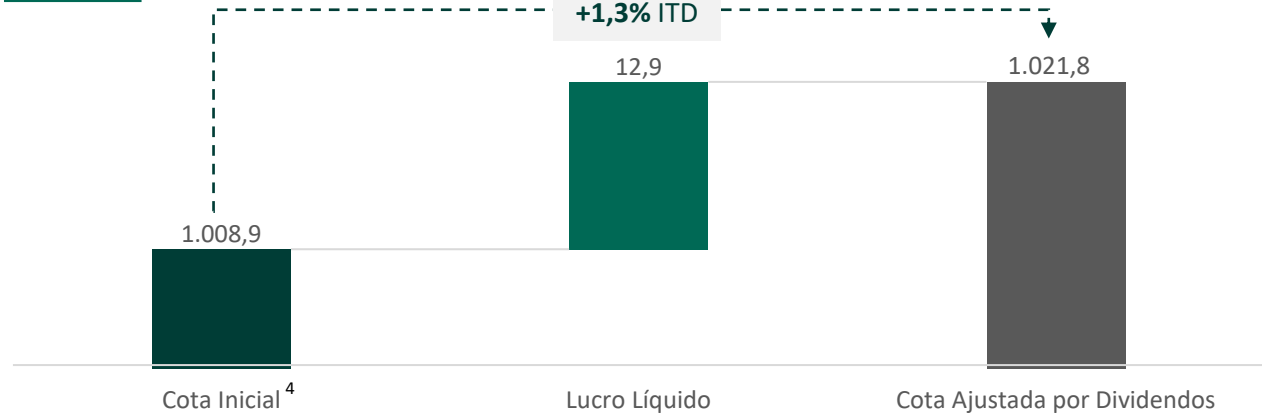
Histórico de Distribuição US\$ mil



Usos e Fontes ³ US\$ mil

Fontes		Usos	
Captação Equity	20.010,0	Aquisição Ativo	19.700,0
Captação Dívida	.	Custos de Transação	.
Aluguel Bruto	362,6	Despesas Operacionais	109,5
Ganho de Capital	.	Despesas com Juros	.
.	.	Distribuição	247,8
.	.	Lucros Retidos	7,8
.	.	Caixa e Equivalentes	307,6
Total	20.372,6	Total	20.372,6

Cascade – Total Return US\$/cota



3. Regime de Competência.

4. Bruto de Taxas de Subscrição.

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

A região de **Redmond, Washington**, onde o imóvel está localizado, é um dos polos tecnológicos mais relevantes do mundo por abrigar a sede global da **Microsoft**. O ativo está inserido diretamente no campus da companhia, funcionando como uma extensão estratégica de suas operações, em um ambiente caracterizado por alta concentração de capital humano qualificado, inovação contínua e demanda estrutural por espaços corporativos de alto padrão.

Além do protagonismo tecnológico, Redmond se destaca pela infraestrutura urbana e pela integração entre trabalho, moradia e lazer, refletindo um ecossistema *live-work-play* bem estabelecido. A região conta com excelente conectividade viária, acesso a transporte público e proximidade com outros submercados consolidados da Grande Seattle, fatores que sustentam baixa vacância, alta liquidez imobiliária e valorização de longo prazo. Esse contexto regional reforça o caráter defensivo e estratégico do ativo.



Os Contratos

Triple Net Lease – NNN

A Microsoft ocupa o edifício sob um contrato 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