



# **inVista Brazilian Business Park FII**

Abril | 2026

### DADOS DO FUNDO

#### IBBP11

**1,0B<sup>1</sup>**

Patrimônio Líquido Total  
(R\$)

**11,04%<sup>2</sup>**

Dividend Yield  
12 Meses

**1.138**

Número de  
Cotistas Total

#### CLASSE ORDINÁRIA

**609,3M<sup>1</sup>**

Market Cap (R\$)

**739,4M<sup>1</sup>**

Patrimônio Líquido (R\$)

**1.403**

Número de Cotistas

**8,10**

Cota de Mercado (R\$)

**9,81<sup>1</sup>**

Cota Patrimonial (R\$)

**0,83x**

P/VP

**0,074**

Distribuição por Cota (R\$)

**11,25%<sup>2</sup>**

Dividend Yield  
abr/26

**75.370.654<sup>1</sup>**

Número de Cotas

#### CLASSE SÊNIOR

**285,2M**

Patrimônio Líquido (R\$)

**10,67**

Cota Patrimonial (R\$)

**4**

Número de Cotistas

**0,084**

Distribuição por Cota (R\$)

**11,00%**

Dividend Yield  
abr/26

**26.721.829**

Número de Cotas

1. Valores de patrimônio líquido total, valor de cota e quantidade de cotas ordinárias foram ajustados para refletir a oferta mais recente, que ainda não havia sido encerrada formalmente até o fechamento de abril (os valores só são atualizados na cota quando a oferta é encerrada); O market cap foi estimado com base no deságio de 0,83x do fechamento de abril e o Patrimônio Líquido da cota Ordinária.

2. Os dividend yields apresentados são em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas e já encerradas desde o início (7,86 Ordinária).

Abril | 2026

## PANORAMA

---

### SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em abril de 2026, o IFIX retomou trajetória positiva e avançou +1,8% no mês, elevando a valorização acumulada no ano para +4,1%. Na mesma linha, o segmento de Fundos Logísticos/Industriais avançou +2,4% no período, com ganho acumulado de +4,6% em 2026, reforçando seu destaque entre os segmentos de “tijolo”, com dividend yield anualizado de aproximadamente 10,2%.

O movimento positivo reflete maior apetite por risco e sinais de estabilização da curva de juros, com expectativas mais favoráveis para a inflação doméstica. Os fundamentos operacionais do segmento logístico/industrial permanecem consistentes, sustentados por contratos de longo prazo, ativos de elevada qualidade e perfil diversificado de locatários, garantindo previsibilidade dos fluxos de caixa.

O segmento segue negociando com desconto em relação ao valor patrimonial (P/VPA médio de 0,91x), indicando potencial relevante de valorização. A liquidez diária robusta reforça o interesse crescente dos investidores na classe.

Em síntese, o desempenho positivo de abril reafirma a trajetória resiliente do setor logístico/industrial, sustentada por ativos de qualidade, contratos atípicos, baixa vacância e demanda consistente, mantendo uma visão construtiva para 2026.

### ATUALIZAÇÕES – ABRIL DE 2026

Em abril de 2026, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,0841/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,0737 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 15/05 e 18/05 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 08/05. 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, o Fundo avançou no processo de reestruturação do XPIN11, com a aquisição parcial de sua carteira pelo IBBP11. Foram concluídas etapas relevantes, como a quitação de obrigações via liquidação dos CRIs, reforçando a atuação ativa da gestão na busca por eficiência, sinergias e maximização de valor para os cotistas. Com a operação, o Fundo adquiriu 134.462 m<sup>2</sup> de ABL do XPIN11, ampliando e diversificando a carteira para 33 inquilinos distribuídos em 10 países e 12 setores, com uma baixa vacância consolidada de 4,0%. Adicionalmente, o Fundo segue com 149 mil m<sup>2</sup> de platôs disponíveis para novos desenvolvimentos, que representam um elevado potencial de crescimento e geração de valor ao cotista no médio e longo prazo. A fusão segue em andamento, com comunicação contínua ao mercado por meio de Fatos Relevantes e do RI<sup>3</sup>.

Ainda no campo das movimentações estratégicas, foram concluídas no mês as vendas da totalidade dos ativos logísticos de Jundiá ao XPLG11, totalizando 12.495,36 m<sup>2</sup> de ABL transacionados pelo valor de R\$ 32.277.397,30 – a operação foi estruturada via integralização de cotas do XPLG11. A transação representou um expressivo ganho de capital sobre o valor de aquisição, refletindo um retorno extraordinário aos cotistas e reforçando a tese de geração de valor sustentada pela qualidade dos ativos.

No campo operacional, o Fundo permanece com elevada ocupação física e 100% de adimplência. O Fundo está em negociações avançadas para novas locações das áreas vagas, e maiores atualizações serão divulgadas nos próximos meses. No período, as obras dos edifícios Jequitibá e Jacarandá avançaram conforme o cronograma, com o avanço físico atingindo aproximadamente 9,2% do total, em linha com a previsão de conclusão para o 4º trimestre de 2026. O ritmo de execução reforça a continuidade da estratégia de expansão e geração de valor do Fundo.

3. Dúvidas e esclarecimentos sobre a operação podem ser enviadas ao [ri@invista.me](mailto:ri@invista.me).

## PANORAMA

---

### ATUALIZAÇÕES – XPIN11

No decorrer do mês, foram realizadas as vendas dos imóveis do XPIN11 ao IBBP11 e ao XPLG11 (XP Log FII). Os números finais das transações e resultados aos cotistas serão divulgados no Relatório de Encerramento do XPIN11, subsequente ao último divulgado, juntamente com as informações relativas à liquidação/encerramento do Fundo a ser realizada em breve. Cabe destacar que a próxima distribuição de rendimentos será efetuada em conjunto com a amortização final, por ocasião do evento de encerramento do Fundo, previsto para ocorrer no mês de junho de 2026. Nesse sentido, reforçamos a importância de que, tão logo seja publicado o Fato Relevante referente ao encerramento, os cotistas observem rigorosamente as instruções nele contidas, em especial quanto ao envio do preço médio de aquisição à Administradora, por meio do endereço de e-mail a ser disponibilizado no próprio documento, bem como às demais orientações operacionais. O cronograma com datas da liquidação do Fundo, uma vez definidas, será divulgado também via Fato Relevante.

## 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:



### 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, Jundiá 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 259 mil m<sup>2</sup> construídos e 17 mil m<sup>2</sup> em construção (com previsão de entrega no 4º trimestre de 2026), 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 m<sup>2</sup> de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros. Os principais destaques do portfólio são:

- ▶ 96% de ocupação física dos imóveis;
- ▶ Vencimento médio dos contratos de locação de 6,8 anos;
- ▶ Receita pulverizada em 33 inquilinos.

#### Centro Empresarial Atibaia (CEA)

- 30.305 m<sup>2</sup> ABL
- Av. Tégula, 888, Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

#### Complexo Gaia

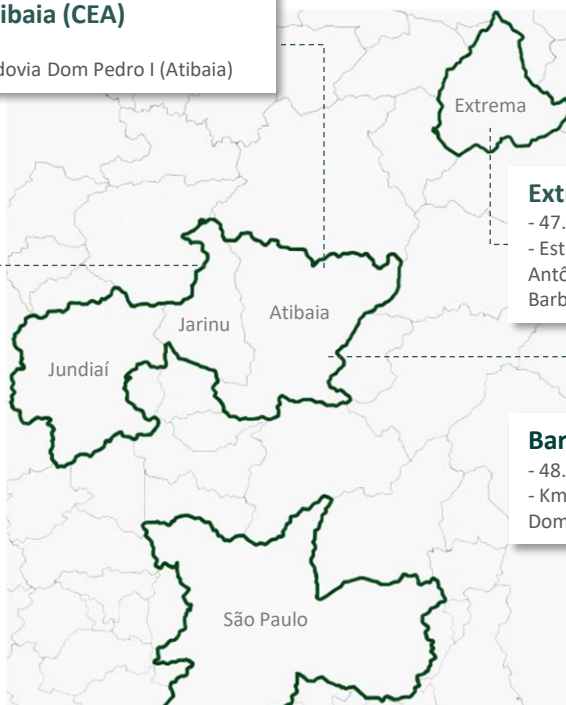
- 140.168 m<sup>2</sup> ABL
- Km 91 Rodovia Dom Pedro I (Jarinu)

#### Extrema

- 47.282 m<sup>2</sup> ABL
- Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300

#### Barão de Mauá

- 48.349 m<sup>2</sup> ABL
- Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

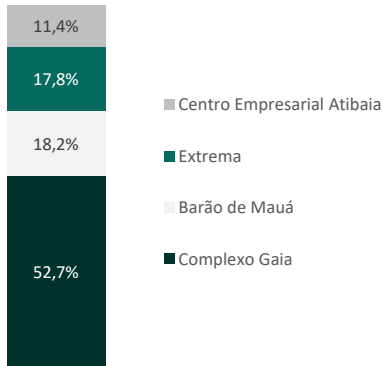


# RELATÓRIO DE GESTÃO

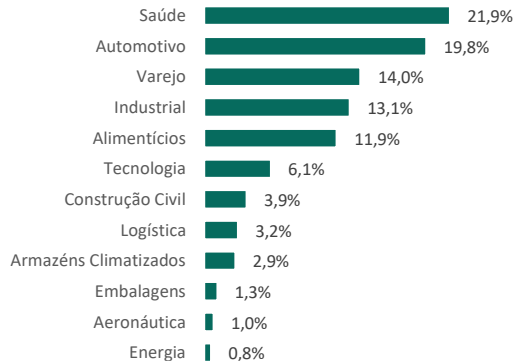
## inVista Brazilian Business Park FII

Abril | 2026

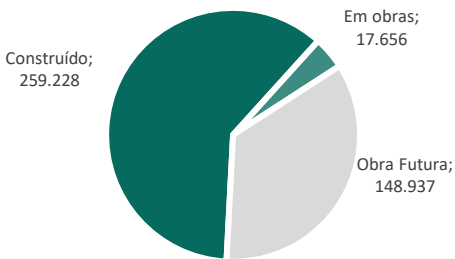
### COMPOSIÇÃO FÍSICA <sup>4</sup> % ABL



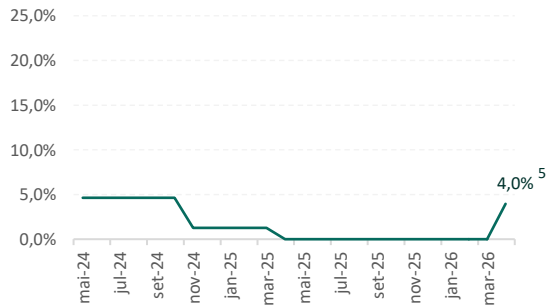
### SETORES DOS INQUILINOS <sup>4</sup> % ABL



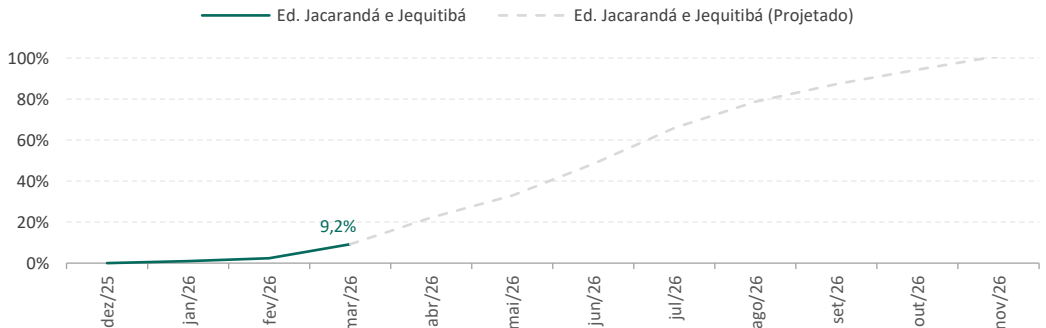
### STATUS ABL (m<sup>2</sup>)



### VACÂNCIA FÍSICA % ABL



### OBRAS % Evolução Física



4. Considera a ABL dos imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.  
 5. A vacância física subiu para 4% em abril/26 devido a alguns imóveis herdados do XPIN.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII

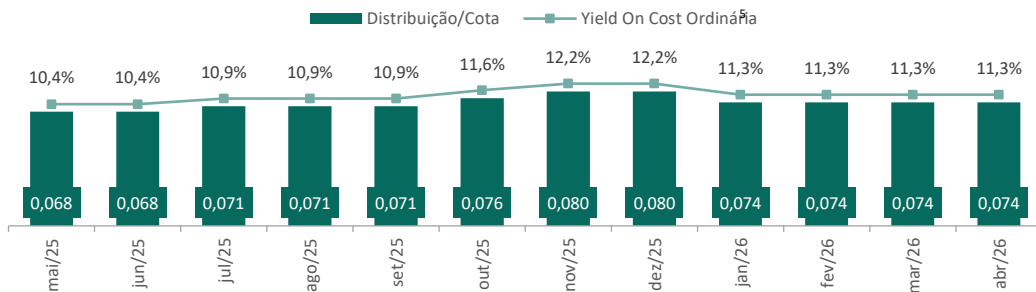
Abril | 2026

### DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

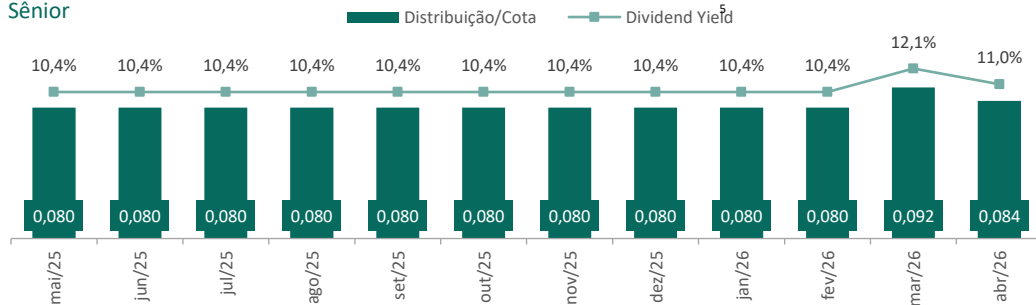
(R\$ mil, ex. quando indicado)	abr/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	3.362,2	9.640,3	13.557,6	33.000,6
Imóveis - Resultado de Vendas	0,0	2.254,2	346,4	4.170,9
FII - Proventos	706,1	2.414,1	4.079,3	13.678,9
Outras Receitas e Aplicações Financeiras	11.446,7	11.574,9	11.635,4	12.238,8
<b>Receitas - Total</b>	<b>15.515,0</b>	<b>25.883,5</b>	<b>29.618,8</b>	<b>63.089,1</b>
Despesas Operacionais	(7.150,6)	(8.270,6)	(8.830,5)	(13.427,8)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>8.364,4</b>	<b>17.613,0</b>	<b>20.788,2</b>	<b>49.661,3</b>
<b>Distribuição</b>	<b>(4.505,4)</b>	<b>(12.635,5)</b>	<b>(16.625,2)</b>	<b>(37.290,3)</b>
Ordinária (R\$/cota)	0,074	0,221	0,295	0,882
Sênior (R\$/cota)	0,084	0,256	0,336	0,976

### HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

#### Ordinária



#### Sênior



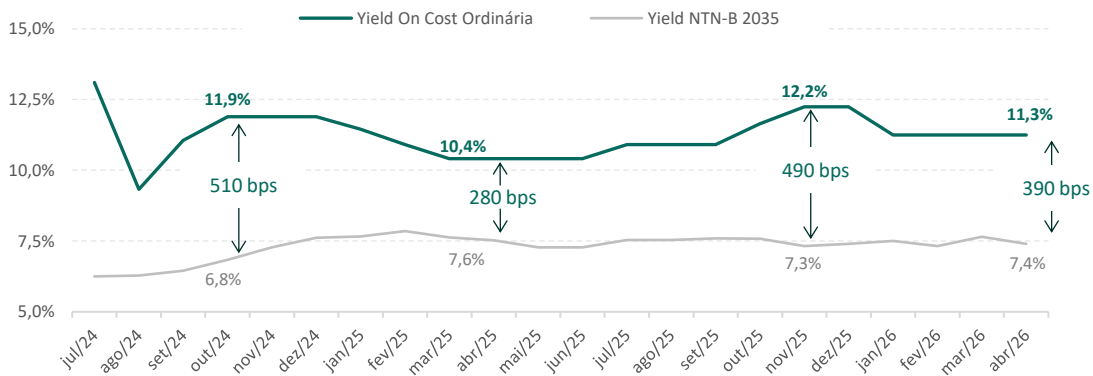
5. Os dividend yields apresentados são em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas e já encerradas desde o início (7,86 ordinária).

# RELATÓRIO DE GESTÃO

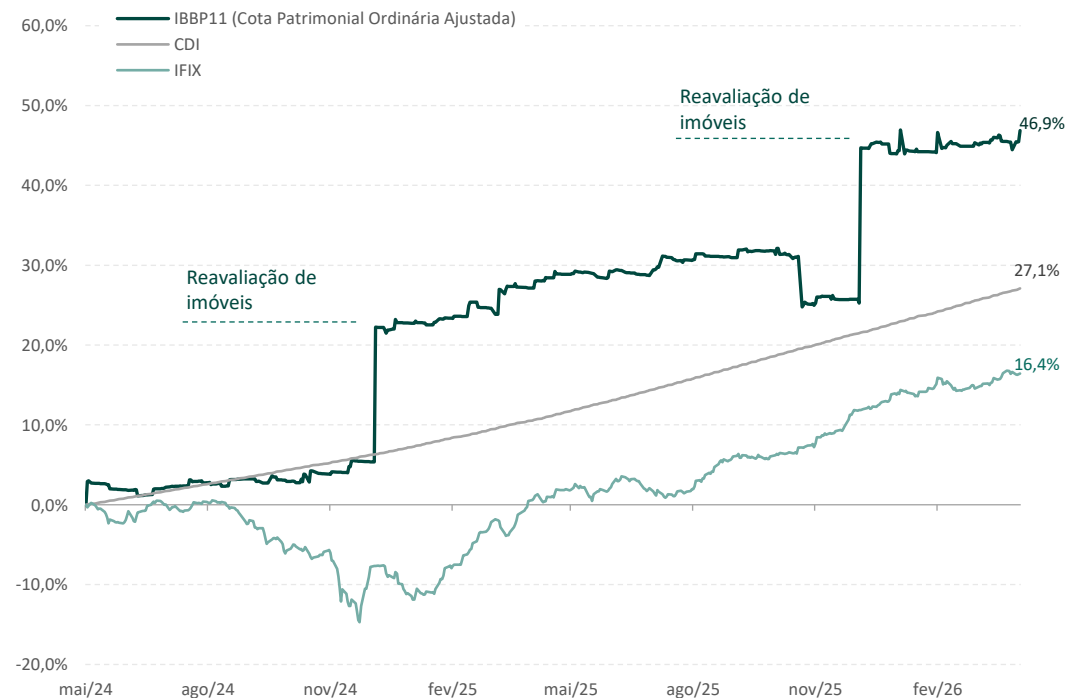
## inVista Brazilian Business Park FII

Abril | 2026

### DIVIDEND YIELD VS. NTN-B



### PERFORMANCE <sup>6</sup>



<sup>6</sup> Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII



Abril | 2026

### DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	% ABL
Constanta	Atibaia	4.530	Tecnologia	IPCA	março-2028	1,7%
SPLack	Atibaia	3.574	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,3%
Smart	Atibaia	11.662	Tecnologia	IPCA	junho-2032	4,4%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027	1,0%
Vago	Atibaia	7.747	-	-	-	2,9%
<b>Centro Empresarial Atibaia</b>		<b>30.305</b>				<b>11,4%</b>
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	3,0%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041	6,6%
Magna	Jarinu	10.734	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	4,0%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040	5,2%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040	8,9%
Natural One	Jarinu	7.930	Alimentícios	IPCA	dezembro-2032	3,0%
Sogefi	Jarinu	23.790	Automotivo	IPCA	agosto-2034	8,9%
SBF (Centauro)	Jarinu	34.508	Varejo	IGPM	dezembro-2027	13,0%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	3,0%
<b>Complexo Gaia</b>		<b>140.168</b>				<b>52,7%</b>
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030	1,0%
Alle Alumínio	Atibaia	1.031	Metalurgia	IPCA	novembro-2027	0,4%
Bruker	Atibaia	1.040	Saúde	IPCA	fevereiro-2026	0,4%
Dekra	Atibaia	2.666	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	1,0%
Fricke	Atibaia	1.347	Eletrôindustrial	IPCA	abril-2034	0,5%
G.A.W	Atibaia	292	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,1%
Garopaba	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027	0,4%
Hanon	Atibaia	6.752	Automotivo	IPCA	janeiro-2030	2,5%
Intercos	Atibaia	6.232	Saúde	IPCA	março-2026	2,3%
Ismafer	Atibaia	2.492	Eletrôindustrial	IPCA	outubro-2029	0,9%
Litens	Atibaia	8.878	Automotivo	IPCA	março-2030	3,3%
MSG	Atibaia	2.101	Energia	IPCA	dezembro-2027	0,8%
Norma	Atibaia	5.845	Eletrôindustrial	IGPM	outubro-2028	2,2%
Rema Tip Top	Atibaia	3.116	Eletrôindustrial	IPCA	abril-2030	1,2%
Viskase	Atibaia	2.693	Alimentícios	IPCA	julho-2027	1,0%
<b>Condomínio Barão de Mauá</b>		<b>48.349</b>				<b>18,2%</b>
Acqualimp	Extrema	15.297	Produtos Hidráulicos	IPCA	janeiro-2031	5,7%
Ar Frio	Extrema	7.839	Armazéns Climatizados	IPCA	novembro-2033	2,9%
D2	Extrema	5.252	Logística	IPCA	junho-2032	2,0%
Huawei	Extrema	2.812	Comércio Eletrônico	IPCA	janeiro-2028	1,1%
Terumo	Extrema	2.789	Saúde	IPCA	maio-2027	1,0%
Volo	Extrema	10.503	Incorporação	IPCA	novembro-2030	3,9%
Vago	Extrema	2.789	-	-	-	1,0%
<b>Extrema</b>		<b>47.282</b>				<b>17,8%</b>

## 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 m<sup>2</sup>, com 904.385 m<sup>2</sup> 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.

**140.168 m<sup>2</sup>**

ABL construída/  
em construção

**148.937 m<sup>2</sup>**

ABL de platô

**100 %**

Ocupação dos  
imóveis construídos



## 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 m<sup>2</sup>, sendo 122.948 m<sup>2</sup> 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.

48.349 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos



## 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 m<sup>2</sup>, sendo 48.690 m<sup>2</sup> 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.

**30.305 m<sup>2</sup>**

ABL construída/  
em construção

-

ABL de platô

**74,4 %**

Ocupação dos  
imóveis construídos



Abril | 2026

## 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 m<sup>2</sup>, dos quais 44.460 m<sup>2</sup> 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.

47.282 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção

-

ABL de platô

94,1 %

Ocupação dos  
imóveis construídos



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](mailto:ri@invista.me) ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



Contate-nos