

# RTC Amazon 1 Ltd

1º Trimestre - 2026

### Objetivo

Renda e Ganho de Capital

### Público-Alvo

Investidores Profissionais

### Aplicação Mínima (US\$)

2.500.000,00

### Divulgação do NAV

Fechamento Trimestral

### Distribuição de Dividendos

Trimestral

### Taxa de Gestão

1,0% a.a.

### Taxa de Performance

20% s/ o que exceder o *hurdle*

### Hurdle

6,0% a.a.

### Taxa de Estruturação

1,5%<sup>1</sup>

### Gestor

inVista Real Estate Ltd.

### Administrador

Apex Global

### Legal Advisor

Vinson & Elkins

## Big Numbers

Equity Total

**26.072,4** US\$ MM

Aluguel 4T25

**527,7** US\$ Mil

% Participação no Ativo

**100**%

## Highlights

- A receita líquida de aluguel recebida no 1º trimestre de 2026 foi de US\$ 527,7 mil, referente à competência do 4º trimestre;
- O imóvel investido é um ativo de Classe A+ com 10.346 m<sup>2</sup> de ABL e locado para a Amazon, uma das maiores empresas de tecnologia e varejo do mundo.

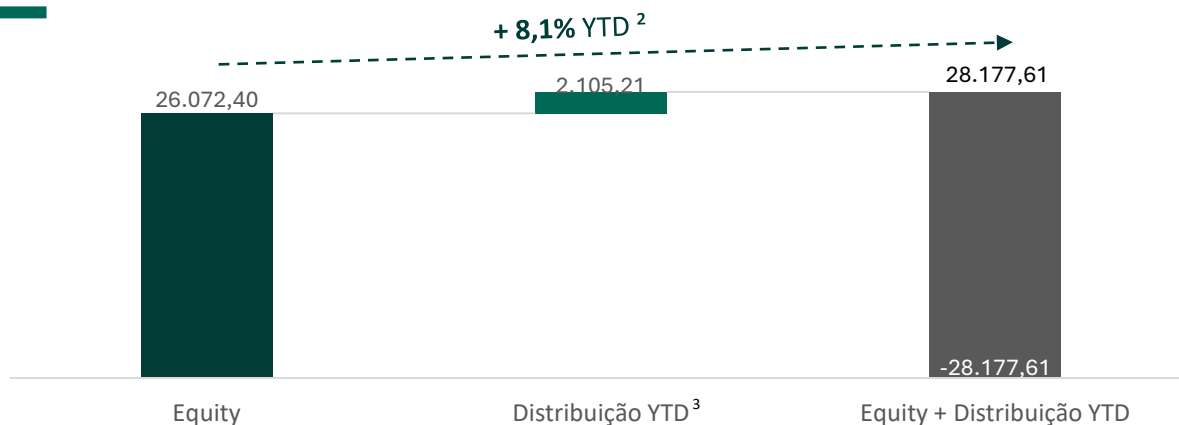
1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.

## Financials

### Usos e Fontes<sup>2</sup> US\$ mil

Fontes	Usos
Aporte Equity	Aquisição Ativo
Aporte Dívida	Custos de Transação
Aluguel Bruto	Despesas Operacionais
.	Despesas com Juros
.	Distribuição de Dividendos
.	Caixa & Equiv.
<b>Total</b>	<b>Total</b>

### Cascade<sup>2</sup> US\$ mil



### Histórico de Distribuição US\$ mil

Trimestre/Ano (Competência)	Distribuição <sup>3</sup>
1T25	522,1
2T25	540,0
3T25	515,4
4T25	527,7

2. Dados referentes ao trimestre anterior (3T25) considerando 100% da estrutura;  
 3. Dividendo bruto de despesas e taxas da estrutura do deal.

## O Ativo

### Amazon Redmond Town Center

O **Amazon Redmond Town Center**, localizado em Redmond, Washington, é um edifício de classe A+ com 10.346,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Área Bruta Locável

100%

Ocupação

A+

Classificação

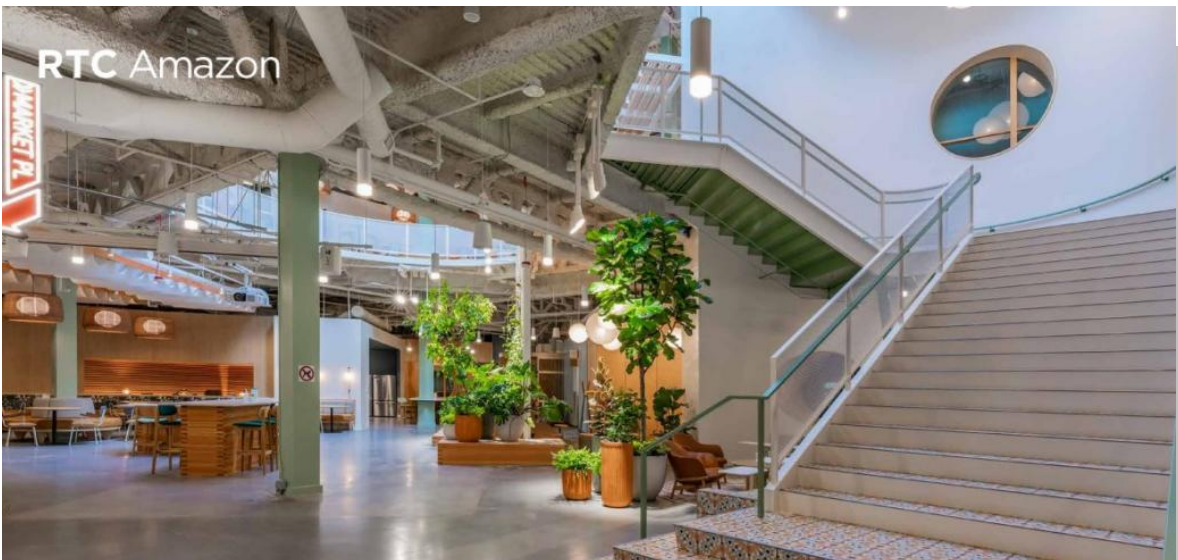
2003/2020-21

Construção/Renovação



## O Ativo

### Amazon Redmond Town Center



## A Região

### Redmond, Washington – Eastside

O Leste da cidade de Redmond (Washington), onde está localizado o Amazon Redmond Town Center, 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.



## O Contrato

---

### Triple Net Lease – NNN

A Amazon 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 RTC Amazon 1 Ltd., 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 RTC Amazon 1 Ltd sob um contrato *Triple Net Lease* com uma das 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 RTC Amazon 1 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](mailto:ri@invista.me) ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Contate-nos