



inVista Brazilian Business Park FII

DADOS DO FUNDO

IBBP11

1.006,8M

Patrimônio Líquido Total
(R\$)

11,30%

Dividend Yield
12 Meses¹

1.521

Número de
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA

603,0M

Market Cap (R\$)

719,0M

Patrimônio Líquido (R\$)

1.514

Número de Cotistas

8,00

Cota de Mercado (R\$)

9,54

Cota Patrimonial (R\$)

0,84x

P/VP

0,082

Distribuição por Cota (R\$)

11,25%

Dividend Yield
mai/26¹

75.370.655

Número de Cotas

CLASSE SÊNIOR

287,7M

Patrimônio Líquido (R\$)

10,77

Cota Patrimonial (R\$)

7

Número de Cotistas

0,085

Distribuição por Cota (R\$)

11,12%

Dividend Yield
mai/26¹

26.721.829

Número de Cotas

¹ Valores em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas desde o início (8,76 ordinária e 9,26 sênior).

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em maio de 2026, o IFIX interrompeu a sequência positiva e registrou queda de -1,33% no mês, reduzindo o ganho acumulado no ano para +1,84%. O movimento refletiu, principalmente, a forte abertura das curvas de juros nominal e real no Brasil, em meio a indefinições do conflito no Oriente Médio, dúvidas sobre a dinâmica inflacionária e os primeiros ruídos do calendário eleitoral de 2026. Na contramão do índice, o segmento de Fundos Logísticos/Industriais demonstrou maior resiliência e recuou apenas -0,9% no mês, mantendo ganho acumulado de aproximadamente +3,7% em 2026 e consolidando-se como um dos segmentos mais defensivos de "tijolo".

A correção de curto prazo não compromete a tese estrutural do segmento. Os fundamentos operacionais 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 mantém vacância média historicamente baixa — com diversos fundos operando entre 0,4% e 3% — refletindo a forte demanda por galpões impulsionada pelo crescimento contínuo do e-commerce e por gigantes do varejo digital. Com a recente reprecificação, o segmento volta a negociar com desconto mais acentuado em relação ao valor patrimonial (P/VPA médio próximo de 0,90x) e oferece dividend yield anualizado em torno de 10,5%–11%, ampliando a relação risco-retorno e o potencial de valorização no médio prazo, sobretudo em um cenário de eventual estabilização das taxas de juros. A liquidez diária robusta reforça o interesse contínuo dos investidores na classe.

Apesar da correção pontual de maio, o setor de galpões logísticos e industriais mantém uma trajetória estrutural resiliente, sustentada por ativos de qualidade, contratos atípicos, baixa vacância e demanda consistente, preservando uma visão construtiva para o restante de 2026, especialmente para investidores com horizonte de longo prazo.

ATUALIZAÇÕES – MAIO DE 2026

Em maio de 2026, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,085/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,082 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 15/06 e 16/06 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 08/06. 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.

Concluídas as etapas de aquisição dos ativos do XPIN11 (inVista Industrial FII), maio foi o primeiro mês de operação do Fundo com a nova carteira integralizada. A operação consolida uma movimentação estratégica do IBBP11, ampliando significativamente a escala e a diversificação do portfólio, incluindo novos inquilinos, setores e geografias relevantes.

Com a incorporação dos novos imóveis, o Fundo encerrou maio operando com 96% de ocupação física e 95,6% de adimplência. As unidades e contratos que ainda demandam atenção específica — oriundos da carteira recém-incorporada do XPIN11 e em fase natural de maturação dentro do portfólio — já estão sendo trabalhados pela Gestão, que mantém negociações avançadas para a ocupação das áreas vagas e para a renegociação dos contratos em aberto.

Em relação às obras, os edifícios Jequitibá e Jacarandá atingiram 24% de conclusão no mês, acima do previsto de 21,15%, evidenciando o bom ritmo de execução e a aderência ao planejamento – histórico e mais detalhes na página 5. A previsão de conclusão permanece mantida para o 4º trimestre de 2026. Adicionalmente, o Fundo segue com 149 mil m² de platôs disponíveis para novos desenvolvimentos, que representam um elevado potencial de crescimento do portfólio em ciclos subsequentes.

A Gestão seguirá com comunicação contínua ao mercado por meio de Fatos Relevantes e do Ri³, mantendo o compromisso de transparência e a melhor geração de valor aos cotistas.

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 m² construídos e 17 mil m² 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 m² de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros. Os principais destaques do portfólio são:

- 96% de ocupação física dos imóveis;
- 95,6% de adimplência;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 6,8 anos;
- Receita pulverizada em 33 inquilinos.

Centro Empresarial Atibaia (CEA)

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

Complexo Gaia

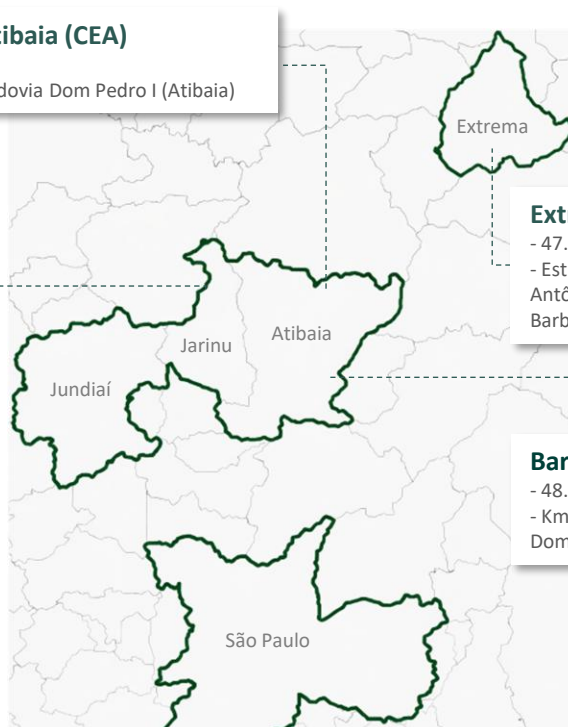
- 140.168 m² ABL
- Km 91 Rodovia Dom Pedro I (Jarinu)

Extrema

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

Barão de Mauá

- 48.349 m² ABL
- Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

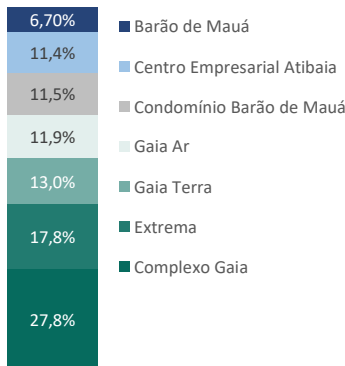


RELATÓRIO DE GESTÃO

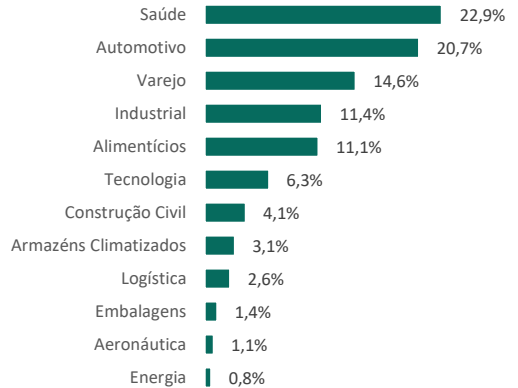
inVista Brazilian Business Park FII

Maio | 2026

COMPOSIÇÃO FÍSICA ³ % ABL

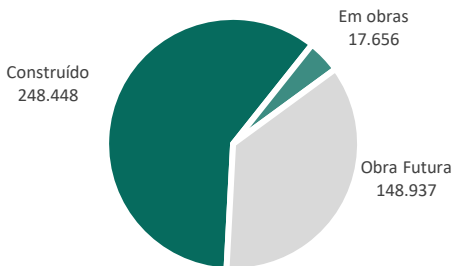


SETORES DOS INQUILINOS ³ % ABL

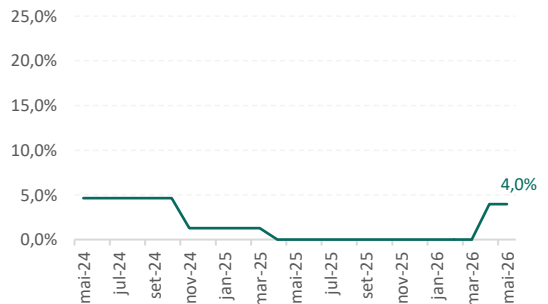


³ Considera a ABL dos imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

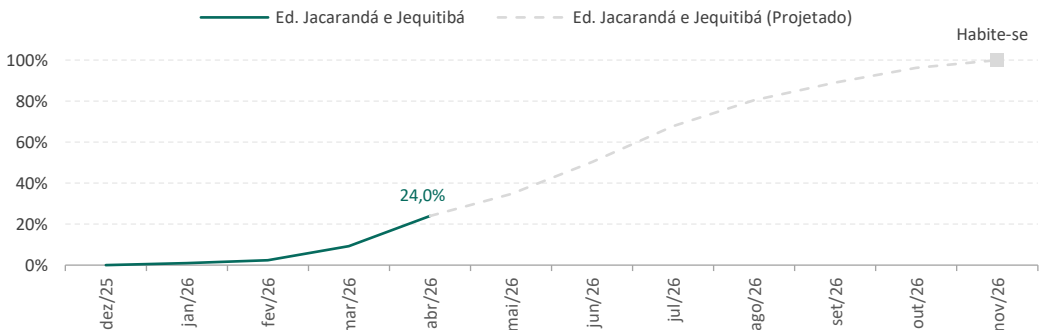
STATUS ABL (m²)



VACÂNCIA FÍSICA % ABL



OBRAS % Evolução Física



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



Maio | 2026

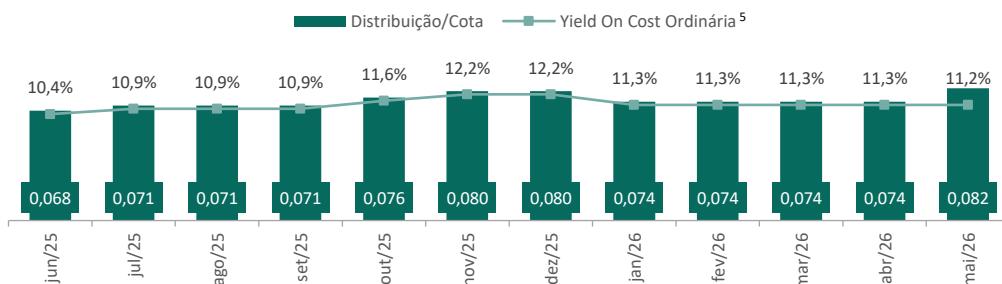
DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

(R\$ mil, ex. quando indicado)	mai/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	5.537,7	12.232,6	19.095,3	36.020,3
Imóveis - Resultado de Vendas ⁴	.	(423,0)	346,4	4.170,9
FII - Proventos	857,0	2.532,3	4.936,3	13.491,0
Aplicações Financeiras	281,3	11.772,0	11.916,7	12.498,9
Receitas - Total	6.676,0	26.114,0	36.294,7	66.181,1
Despesas Operacionais	(777,0)	(8.167,6)	(9.607,5)	(13.757,8)
Resultado Líquido	5.899,0	17.946,4	26.687,2	52.423,3
Distribuição	(8.457,8)	(17.103,6)	(25.082,9)	(47.799,4)
Ordinária (R\$/cota)	0,082	0,229	0,377	0,896
Sênior (R\$/cota)	0,085	0,261	0,421	0,981

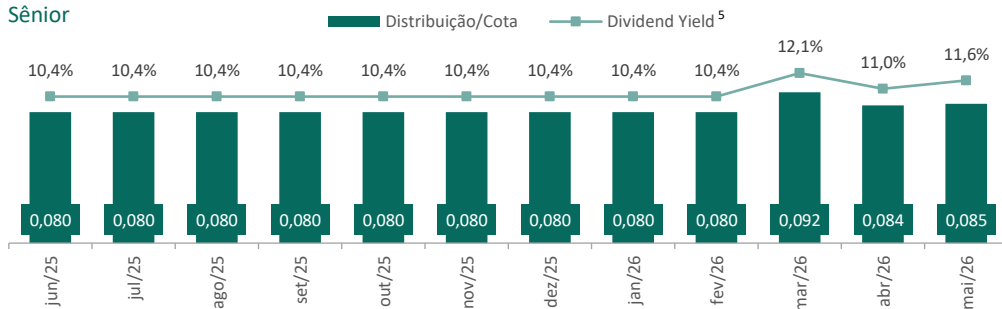
⁴ Inclui o resultado de vendas de cotas de FII.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

Ordinária



Sênior



⁵ Valores em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas desde o início (8,76 ordinária e 9,26 sênior).

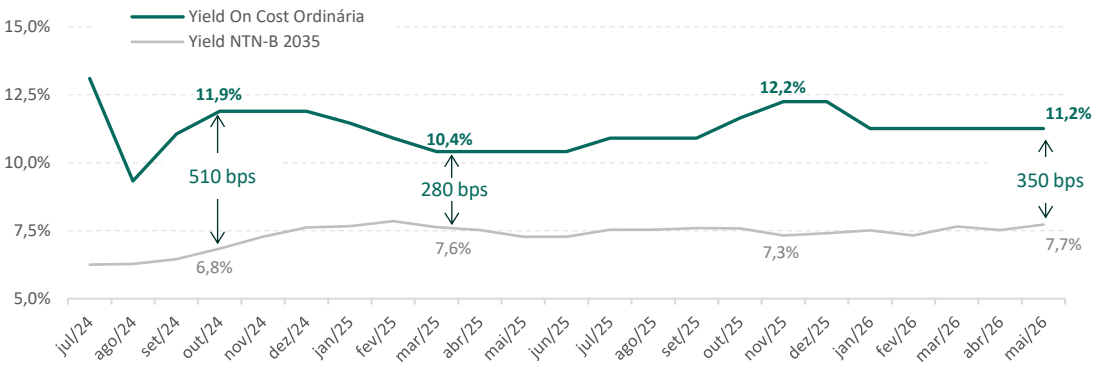
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

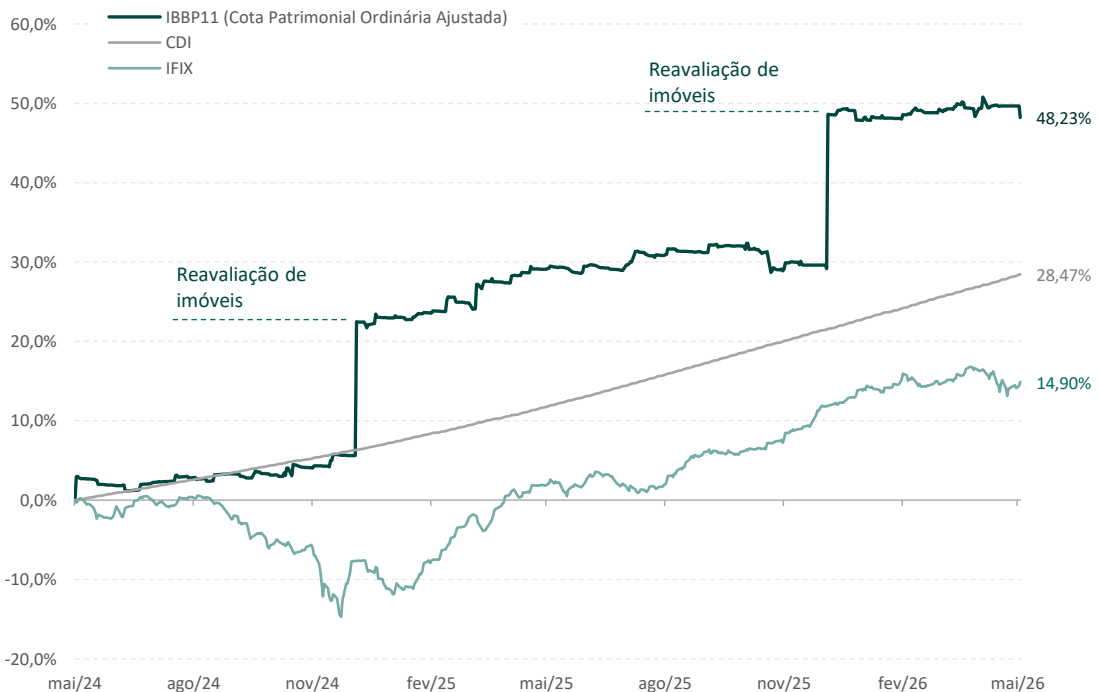


Maio | 2026

DIVIDEND YIELD VS. NTN-B



PERFORMANCE ⁶



⁶ Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições.

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Maio | 2026

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m ²)	Setor	Indexador	Vencimento	% ABL
Constanta	Atibaia	4.530	Tecnologia	IPCA	março-2028 ⁷	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 ⁷	1,0%
Vago	Atibaia	7.747	-	-	-	2,9%
Centro Empresarial Atibaia		30.305				11,4%
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 (Centauru)	Jarinu	34.508	Varejo	IGPM	dezembro-2027 ⁷	13,0%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	3,0%
Complexo Gaia		140.168				52,7%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030	1,0%
Alle Alumínio	Atibaia	1.031	Metalurgia	IPCA	novembro-2027 ⁷	0,4%
Bruker	Atibaia	1.040	Saúde	IPCA	fevereiro-2031	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-2029	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%
Condomínio Barão de Mauá		48.349				18,2%
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 ⁷	1,1%
Terumo	Extrema	2.789	Saúde	IPCA	maio-2027 ⁷	1,0%
Volo	Extrema	10.503	Incorporação	IPCA	novembro-2030	3,9%
Vago	Extrema	2.789	-	-	-	1,0%
Extrema		47.282				17,8%

⁷ Os contratos em questão, com vencimento nos próximos 12 meses, já estão em conversas para renovação e revisão de aluguel.

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.

140.168 m²

ABL construída/
em construção

148.937 m²

ABL de platô

69,7 %

% da ABL total
do IBBP11

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 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.

48.349 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

11,6 %

% da ABL total
do IBBP11

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 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.

30.305 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

7,3 %

% da ABL total
do IBBP11

74,4 %⁸

Ocupação dos
imóveis construídos



⁸ Vacância referente a parte dos imóveis adquiridos do XPIN11. O Fundo está em conversas avançadas para locação das áreas vagas.

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.

47.282 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

11,4 %

% da ABL total
do IBBP11

94,1 %⁸

Ocupação dos
imóveis construídos



⁸ Vacância referente a parte dos imóveis adquiridos do XPIN11. O Fundo está em conversas avançadas para locação das áreas vagas.

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

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