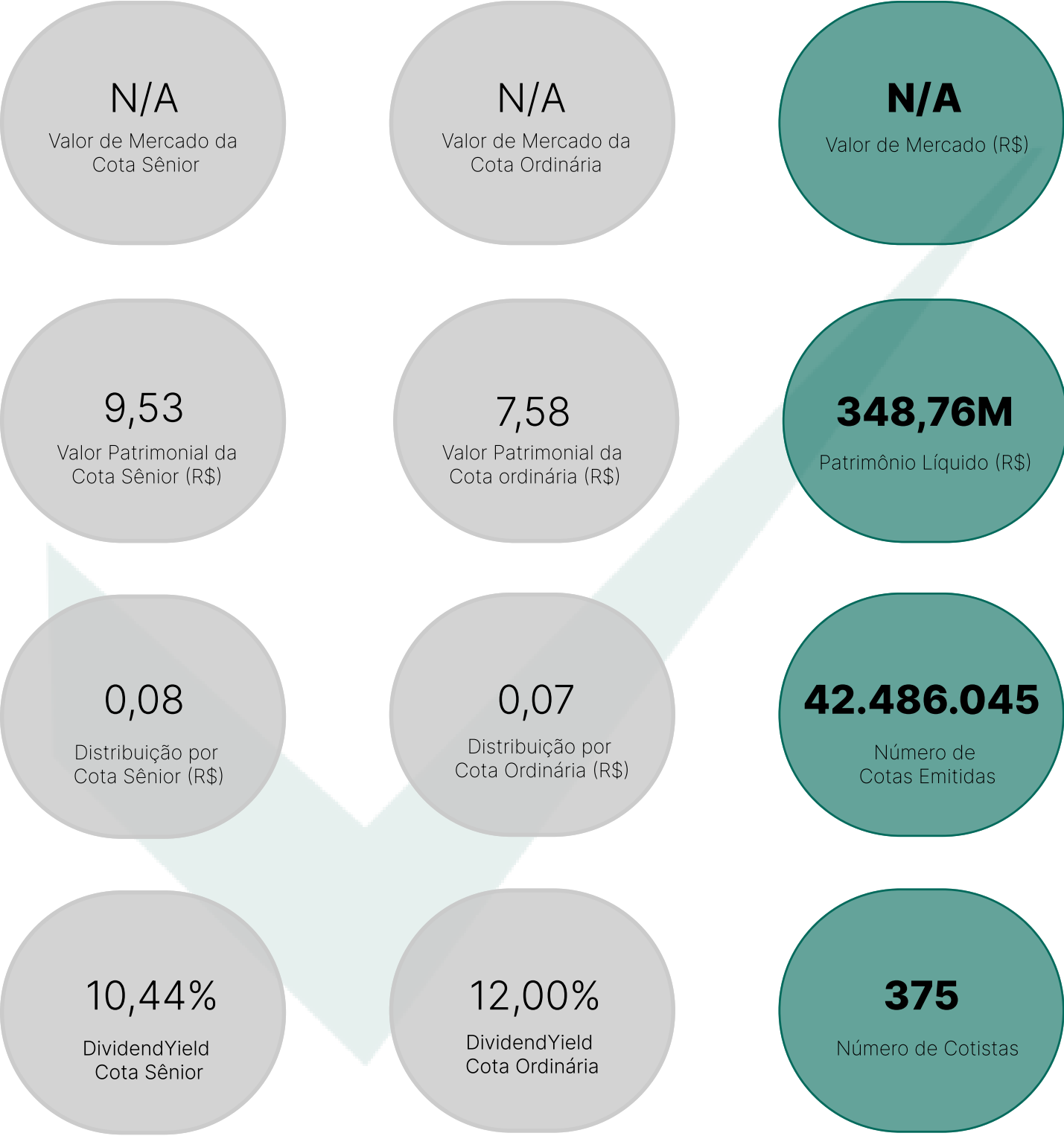




inVista Brazilian Business Park FII

Novembro-2024



NOVEMBRO | 2024

PANORAMA

Cenário Macro

Em novembro, o IFIX registrou o terceiro mês seguido de queda e recuou -2,11% aos 3.137 pontos, acumulando perdas de -5,26% em 2024. Na mesma linha, os demais índices de renda variável também performaram negativamente no mês: o IBOV devolveu -3,12% e o IMOB, que mede a performance das empresas do setor imobiliário mais líquidas da B3, caiu -10,50%.

Novembro foi marcado pela alta volatilidade no mercado doméstico. Ao início do mês, o Copom optou por elevar a taxa Selic em 50 bps em decisão unânime, levando a taxa ao patamar de 11,25%, conforme já esperado pelo mercado financeiro. Na ata da reunião, o comitê voltou a cobrar maior compromisso com as contas públicas por parte do governo – em geral, a meta de déficit zero e o arcabouço fiscal nunca foram críveis pelos agentes de mercado. Mais ao final do mês, houve, ainda, o anúncio do pacote de gastos pelo ministro da Fazenda Fernando Haddad. Tal medida foi recebida com grande desconfiança pelo mercado, que não apenas vê a economia de R\$ 70 bilhões para 2024/2025 como pouco factível, como também enxerga a isenção de IR para salários de até R\$ 5 mil como uma medida meramente populista do governo, que se mostra novamente pouco comprometido com uma agenda fiscal mais responsável. Na economia real, o IPCA de novembro registrou alta de 0,39%, acumulando 4,87% em 12 meses, já acima da meta de inflação de 3,0% ± 1,5%. O dólar encerrou novembro cotado a R\$ 6,00 chegando a superar R\$ 6,10 longo do mês.

No cenário externo, o Federal Reserve norte-americano (FED) promoveu seu segundo corte consecutivo na taxa de juros, com uma redução de 25 bps, agora entre 4,50% e 4,75%, influenciado pela inflação convergindo para a meta de 2%. Apesar disso, a eleição de Donald Trump segue reverberando nos mercados internacionais, que esperam que eventuais medidas protecionistas do presidente eleito levem a um aumento de tarifas e, portanto, encerrem o ciclo de cortes de juros mais cedo, além de fortalecer o dólar frente a moedas de países em desenvolvimento.

Fundos Industrial/Logísticos

Em novembro, o segmento de Fundos Logísticos desvalorizou -2,2%, em linha com o IFIX, refletindo um desempenho negativo em meio a desafios no mercado. No entanto, esses fundos continuam a entregar um dividend yield líquido atrativo de 10,1%, o que mantém seu apelo junto aos investidores em busca de renda passiva estável. A solidez dessa entrega é um dos principais atrativos dos FIIs de Galpões Logísticos, especialmente em um cenário macroeconômico de incertezas.

Considerado o setor mais resiliente entre os fundos de tijolo, os FIIs de Galpões Logísticos se destacam pela estabilidade, sendo os únicos que mantiveram fundamentos sólidos durante a pandemia de Covid-19 em 2020-2022.

O crescimento do comércio eletrônico e a necessidade constante de otimização das cadeias logísticas impulsionaram a demanda por imóvel do tipo logístico-industrial. Em períodos de crise, esses fundos se firmam como um porto seguro, oferecendo uma combinação de rentabilidade atraente e menor volatilidade, o que os torna uma escolha estratégica para investidores que buscam segurança e rendimento contínuo.

PERSPECTIVAS

Já na reunião do Copom da segunda semana de dezembro, a taxa Selic foi elevada em 100 bps e atingiu 12,25%. O comitê anda sinalizou que, tudo o mais constante, projeta mais duas altas de mesma magnitude para as próximas reuniões, com a Selic terminal em 14,25%, ancorada pela falta de credibilidade fiscal por parte do governo.

Em geral, um cenário de juros em alta prejudica o setor produtivo e o mercado financeiro como um todo, na medida em que encarece o custo do crédito e eleva a rentabilidade mínima exigida pelo investidor.

No entanto, acreditamos que a situação fiscal atual e uma Selic nos patamares de 14% é insustentável a longo prazo, o que levará o governo central a rever os gastos excessivos e realizar ajustes em sua política fiscal.

Novamente, frisamos a resiliência do segmento logístico e industrial como um todo. Apesar do cenário econômico desafiador, o setor continua a se expandir, impulsionado pelo crescimento do comércio eletrônico, a reconfiguração das cadeias de suprimentos globais e o aumento da demanda por armazenagem e distribuição. A modernização das infraestruturas e o avanço no uso de novas tecnologias têm tornado o setor mais eficiente e resiliente, mesmo diante de desafios econômicos.

A concentração geográfica dos nossos ativos, inquilinos de altíssima qualidade a nível internacional e uma forte demanda por infraestrutura logístico-industrial moderna, garantem ao FII uma posição favorável para tirar proveito dessas tendências do segmento.

NOVEMBRO | 2024

PORTFÓLIO

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 para posterior locação.

O BBP (Brazilian Business Park) é o maior complexo industrial 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 70 Km dos aeroportos de Cumbica e Viracopos, e a 130 Km do Porto de Santos.

O fundo investe em projetos desenvolvidos pelo BBP, empresa que há mais de 30 anos incorpora e constrói cidades industriais, garantindo a seus inquilinos acesso diferenciado a infraestrutura de energia, telecomunicações, gestão ambiental, alimentação, administração de propriedades, RH, transporte compartilhado, rede de água e esgoto, ambulatórios, entre outros serviços agregados. Essa estrutura permite o formato plug & play em que indústrias se instalem rapidamente e se concentrem em suas operações principais, enquanto o BBP cuida de todo o resto.

No presente momento, o Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Jundiaí I/II, dotados de infraestrutura condominial propícia à melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500km, ou um dia de escoamento de carga, de aproximadamente 60% do PIB nacional, incluindo a Região Metropolitana de São Paulo, de Campinas, do Rio de Janeiro e de Curitiba, interior de São Paulo, sul de Minas e do Rio de Janeiro e estado do Paraná.

Com uma ABL total de 80 mil m² construídos e 39 mil m² em construção, 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, 163 mil m² de área de platôs, para o desenvolvimento de projetos futuros.

Os principais destaques do portfólio são:

- 99% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 8,5 anos;
- Receita pulverizada em 24 inquilinos.

Atualmente, o segmento de galpões industriais ainda é pouco explorado no mercado de FIIs. Enquanto há 44 fundos de imóveis logísticos, existem apenas três do segmento industrial no mercado com patrimônio superior a R\$ 300 milhões. O segmento industrial apresenta algumas vantagens significativas em relação ao logístico. Em geral, os contratos com inquilinos industriais tendem a ser de longo prazo, o que confere uma maior previsibilidade de receita e reduz o risco de vacância. Além disso, a localização e a infraestrutura, embora importantes em ambos os segmentos, são ainda mais críticas para os galpões industriais, visto que a adaptação e o custo de mudança para os inquilinos são elevados, o que promove uma maior permanência e fidelização dos locatários.

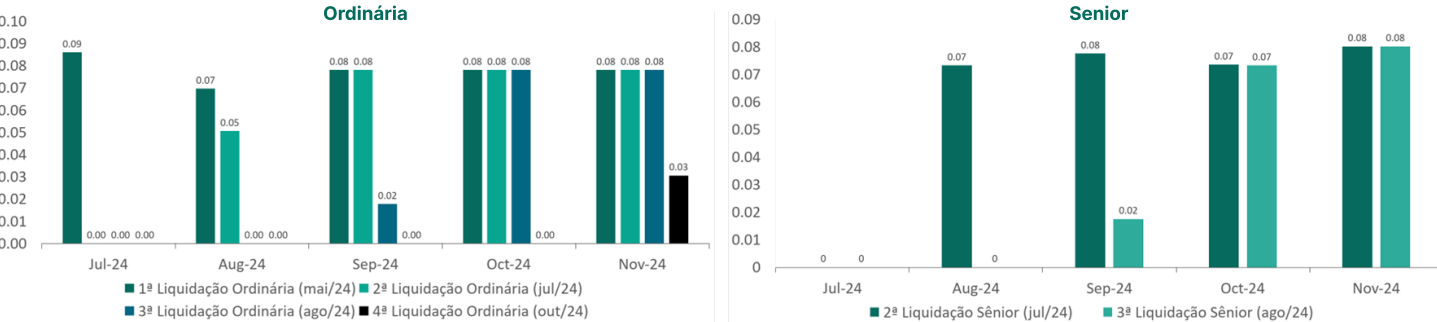
Outro ponto relevante é que o perfil de inquilinos dos galpões industriais é predominantemente de grandes empresas, o que, em geral, oferece maior estabilidade financeira e menos risco de inadimplência.

Além disso, a importância das certificações ESG no segmento industrial é maior, refletindo um alinhamento com práticas sustentáveis que se tornam cada vez mais exigidas pelo mercado e pelos investidores, o que, por sua vez, eleva a barreira de entrada de novos players.

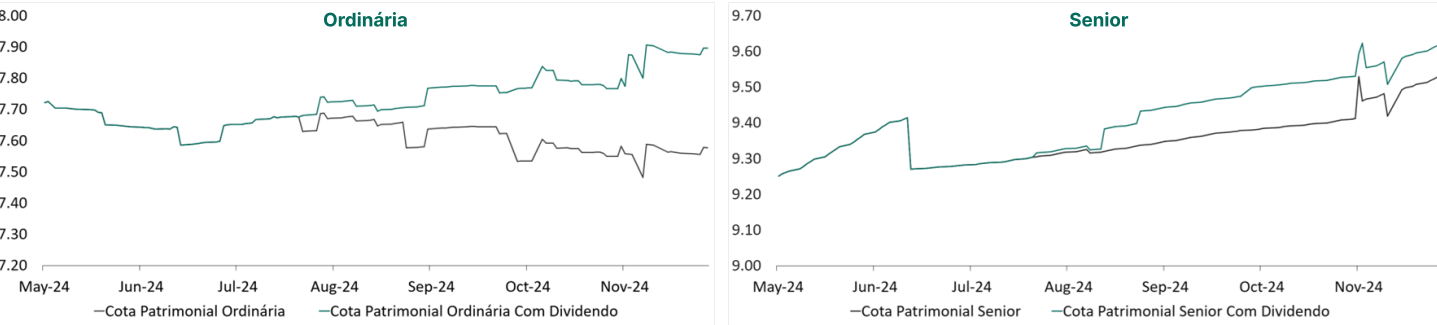
Outra vantagem importante é o maior poder de barganha dos fundos industriais frente aos logísticos em termos de preços de aluguel e reajustes. O custo do aluguel para inquilinos industriais representa uma parcela menor das suas receitas, pois utilizam o imóvel para atividades produtivas. Além disso, a decisão de um inquilino industrial é mais influenciada pela qualidade dos serviços e da infraestrutura do que por variações nos preços do mercado imobiliário. Isso confere aos fundos industriais uma vantagem competitiva, permitindo negociações de aluguéis mais favoráveis com os locatários.

A gestão segue com os melhores esforços para prospectar novos inquilinos de qualidade, buscando sempre a maximização da rentabilidade do portfólio. Buscamos atrair empresas de diferentes setores, com contratos de longo prazo e condições favoráveis, visando a expansão do portfólio existente e ocupação dos platôs.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS



COTA PATRIMONIAL



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.



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

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.

29.804m² Área construída/ Em construção*	– Área de platô*	97% Ocupação
Inquilinos Garopaba, Alle Alumínio, APS, Hanon, Litens, Norma, Rema Tip Top, Fricke, Ismafer	Setores de atuação Armazéns Gerais, Metalurgia, Aeronáutica, Automotivo, Fabricação de Itens Elétricos	Nacionalidades Brasil, EUA, Coreia do Sul, Canadá, Alemanha



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

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.



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí I

O BBP - Condomínio Jundiaí está localizado na Rua Kanebo, 175, no Bairro Industrial, Jundiaí-SP. Com uma área total de 114.380 m², sendo 55.190 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis e personalizáveis para atender às necessidades empresariais. O local é projetado para estimular inovação e crescimento, contando com infraestrutura moderna e soluções tecnológicas. Com uma área total de 114.380 m², sendo 55.190 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis e personalizáveis para atender às necessidades empresariais. O local é projetado para estimular inovação e crescimento, contando com infraestrutura moderna e soluções tecnológicas



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí II

O BBP - Jundiaí II está localizado no km 51 da Rodovia Anhanguera (Pista Norte), em Terra Nova, Jundiaí-SP. Com uma área total de 173.563 m², sendo 45.250 m² de área locável, o condomínio oferece espaços flexíveis adaptáveis às necessidades das empresas, proporcionando um ambiente favorável ao crescimento e à produtividade. O empreendimento também conta com tecnologia avançada, soluções sustentáveis e serviços complementares que favorecem a eficiência empresarial.



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



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 Fundo Shopping Cidade Jardim ISCJ11, 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>



Gestão de Recursos



Contate-nos