

Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 52.551.605/0001-74

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 14 de abril de 2026

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicavas	11



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6.1, O Fundo adquiriu as unidades 10 a 15 referentes ao edifício Falcão, no entanto a área ainda não está edificada. No estado de SP, as matrículas só são individualizadas após a liberação do Habite-se e averbação na matrícula matriz. Os registros correspondentes à aquisição encontram-se sob os R.70 a R.75 da Matrícula nº 101.105 - Centro Empresarial Espaço Gaia Ar. Adicionalmente, adquiriu o edifício águaia, O IBBP adquiriu o edifício águaia, e está em processo de regularização do registro junto ao RGI, contudo, ainda não foi possível a finalização do registro em virtude da existência de nota devolutiva, em razão de desapropriação de parte da área. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

FV/342-26

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.
Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW.
Registered in England 3692575

 **MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS**

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Propriedades para investimentos:

Conforme nota explicativa nº6, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R\$ 365.320 mil, equivalente a 68,53% do seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, mas não se limitaram a: (i) utilização de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas nos laudos apresentados; (ii) verificação da exatidão dos cálculos matemáticos apresentados nos laudos; (iii) informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (vii) avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cotas de Fundos de Investimentos:

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obtinha o montante de R\$ 155.084 mil, o equivalente a 29,01 % do seu patrimônio líquido, investido em cotas de fundos de investimentos (“Fundos Investidos”), cujo valor justo é mensurado com base no valor das cotas divulgados pelo respectivo administrador do referido fundo investido. Em função da representatividade dos saldos destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis ao fundo investido incluíram, entre outros: (i) leitura das demonstrações financeiras auditadas mais recentes do fundo investido, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo; (ii) exame da existência e propriedade realizado por meio do confronto da posição existente na carteira do Fundo e a respectiva custódia; (iii) valorização da cota do fundo investido existente na carteira do Fundo, na data base, por meio do recálculo do valor justo com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo investido; e (iv) teste de aderências das informações divulgados em notas explicativas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que

possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



Flavio Viana
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025		(Reapresentado) 2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		168.407	31,59	115.753	29,84
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.507	0,85	17.460	4,50
Disponibilidades		134	0,03	3.134	0,81
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	16	134	0,03	3.134	0,81
Cotas de fundos de investimento		4.373	0,82	14.326	3,69
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado C		4.373	0,82	14.326	3,69
Ativos de natureza imobiliária	5	155.084	29,09	97.600	25,16
Cotas de fundos imobiliários		155.084	29,09	97.600	25,16
Invista Galpões Fundo de Investimento Imobiliário		104.427	19,59	97.600	25,16
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fii		50.657	9,50	-	-
Outros valores e bens		8.816	1,65	693	0,18
Despesas antecipadas		1	0,00	7	0,00
Depesa com B3 - Compromissadas		-	-	6	0,00
Despesas diversas		1	0,00	1	0,00
Outros valores a receber		8.815	1,65	686	0,18
Outros créditos		7.110	1,33	-	-
Alugueis a receber	6	1.705	0,32	686	0,18
Não circulante		365.320	68,53	273.090	70,40
Ativos de natureza imobiliária	6	365.320	68,53	273.090	70,40
Propriedades para investimento		365.320	68,53	273.090	70,40
Terrenos		246.190	46,18	149.840	38,63
Imóveis		119.130	22,35	123.250	31,77
Total do ativo		533.727	100,12	388.843	100,24
Passivo					
Circulante		649	0,12	920	0,24
Valores a pagar		649	0,12	920	0,24
Taxa de gestão (*)	16	374	0,07	261	0,07
Caução recebido a devolver		211	0,04	211	0,05
Taxa de administração (*)		42	0,01	29	0,01
Serviços de auditoria	16	20	0,00	20	0,01
Taxa de escrituração	16	2	0,00	2	0,00
Imposto de renda		-	-	64	0,02
Outras obrigações diversas		-	-	333	0,09
Total do passivo		649	0,12	920	0,24
Patrimônio líquido		533.078	100,00	387.923	100,00
Capital Social		403.036	75,61	321.723	82,93
Lucros acumulados		130.042	24,39	66.200	17,07
Total do passivo e do patrimônio líquido		533.727	100,12	388.843	100,24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/ período	Nota explicativa	2025	2024
Resultados		114.620	83.867
Resultado com ativos de natureza imobiliária		113.197	80.124
Receita de dividendos		-	1.727
Receita de alugueis	7	30.131	14.084
Resultado com cotas de fundos imobiliários		20.501	-
Resultado com propriedades para investimento		62.565	64.313
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		1.133	3.186
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento		1.133	3.186
Outras receitas operacionais		291	557
Outras rendas operacionais		291	557
Despesas		(10.343)	(4.685)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(478)	(550)
Manutenção e conservação de imóveis		(86)	-
Despesas condominiais		(391)	-
Despesas tributárias		(1)	(550)
Despesas de serviços técnicos especializados		(4.852)	(796)
Auditoria e custódia		(70)	(43)
Escrituração		(24)	(14)
Distribuição		(1.659)	(85)
Assessoria técnica		(422)	(110)
Consultoria jurídica		(7)	(525)
Serviços de avaliação		-	(18)
Estruturação		(1.572)	-
Comissões e corretagens		(1.033)	(1)
Seguros		(65)	-
Despesas da Administração e Gestão	15	(4.367)	(1.885)
Administração		(403)	(186)
Gestão		(3.964)	(1.699)
Demais despesas		(647)	(1.454)
Despesas com cartório		(37)	(685)
Publicações e correspondências		(111)	-
Taxa de fiscalização CVM		(176)	(16)
Taxa B3		(23)	(14)
Taxa ANBIMA		(8)	(17)
Outras despesas		(291)	(722)
Resultado líquido no exercício/ período		104.277	79.182
Quantidade de cotas		53.077.768,5200	42.846.045,5804
Lucro por cota - valor em R\$		1,96	1,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota explicativa	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de maio de 2024		-	-	-
(+) Cotas emitidas	13	321.723	-	321.723
(-) Dividendos distribuídos		-	(12.982)	(12.982)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período		-	79.182	79.182
Em 31 de dezembro de 2024		321.723	66.200	387.923
(+) Cotas emitidas	13	81.574	-	81.574
(-) Custo de emissão de cotas		(261)	-	(261)
(-) Dividendos distribuídos		-	(40.435)	(40.435)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	104.277	104.277
Em 31 de dezembro de 2025		403.036	130.042	533.078

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício / período	104.277	79.182
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(20.501)	-
(-) Resultado com propriedades para investimento	(62.565)	(64.314)
Resultado líquido ajustado	21.211	14.868
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(36.983)	(97.600)
(-) Imóveis e terrenos	(29.665)	(208.776)
(-) Outros valores e bens	(8.123)	(692)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(271)	919
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(53.831)	(291.281)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	81.574	321.723
(-) Custo na emissão de cotas	(261)	-
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(40.435)	(12.982)
Caixa líquido das atividades de financiamento	40.878	308.741
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(12.953)	17.460
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	17.460	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.507	17.460
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(12.953)	17.460

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 17 de outubro de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

O Fundo tem como objetivo de investimento a obtenção de renda e ganho de capital mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Invista Real Estate Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em xx de xxxx de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimento imobiliário

As aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são atualizadas com base na cotação do fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	134
Cotas de fundo de investimento (*)	1,24027756	3.293.974,8529329	4.373
Total		12.332.427,8252	4.507

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	3.134
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1672	12.332.427,8252	14.326
Total		12.332.427,8252	17.466

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve resultado positivo com aplicações em fundos de investimento no valor de R\$ 1.133 (R\$ 3.186 no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024).

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Cotas de Fundo imobiliário	2025		2024	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Invista Galpões Fundo de Investimento Imobiliário	976.000	104.427	976.000	97.600
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário	491.769	50.656	-	-
Total	1.467.769	155.083	976.000	97.600

- **Invista Galpões Fundo de Investimento Imobiliário**

A Classe Única tem como público alvo os Investidores Profissionais, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas:

(i) preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição, direta ou indiretamente, dos imóveis objeto da: (i) matrícula nº 91.313 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (ii) matrícula nº 91.312 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (iii) matrícula nº 91.308 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (iv) matrícula nº 111.789 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (v) matrícula nº 106.947 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (vi) matrícula nº 106.943 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (vii) matrícula nº 106.942 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (viii) matrícula nº 106.936 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (xi) matrícula nº 106.934 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (x) matrícula nº 106.933 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (xi) matrícula nº 106.932 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (xii) matrícula nº 104.481 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; (xiii) matrícula nº 104.480 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo; e (xiv) matrícula nº 111.788 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia, estado de São Paulo (“Imóveis”), e/ou em ações ou quotas de sociedade de propósito específico que seja proprietária dos Imóveis e/ou em direitos reais sobre os Imóveis (em conjunto “Ativos Imobiliários”); e

(ii) de forma remanescente, por meio de investimentos em Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do Prazo de Duração do Fundo, conforme permitido pelo presente Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

O Invista Galpões Fundo de Investimento Imobiliário teve seu exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas contendo opinião com ressalva, relacionada a subavaliação das propriedades para investimento.

- **Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**

O fundo é composto por uma única classe de quotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses, sendo destinado ao público em geral, sem prazo de duração.

O fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“DIREITOS

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

REAIS”), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica (“IMÓVEIS” ou “EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS”).

Os imóveis são destinados à locação com geração de renda para o fundo.

O Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário teve seu exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

2025						
Título	Valor inicial	Venda de ativos	Movimentação	Resultado na venda de ativos	Ajuste a valor Justo	Valor Final
EDIF.A MESSI	43.700	-	4.531	-	12.809	61.040
EDIF.A RUBI	8.910	-	-	-	-	8.910
EDIF.B ESTRE	22.880	-	-	-	-	22.880
EDIF.B POLUX	6.350	-	-	-	-	6.350
EDIF.C ANTAR	27.800	-	30.994	-	34.136	92.930
EDIF.C FALCA	9.830	-	-	-	-	9.830
EDIF.C GEM 8	17.300	-	-	-	-	17.300
EDIF.F JACAR	3.210	-	-	-	10.350	13.560
EDIF.G JEQUI	5.290	-	12.860	-	-8.180	9.970
EDIF.H MOGNO	4.570	-	-	-	-1.150	3.420
ARMAZEM B 04	5.070	-	-3	-	103	5.170
ARMAZEM B 05	4.930	-	13	-	327	5.270
ARMAZEM B 06	4.900	-	19	-	21	4.940
ARMAZEM B 07	4.900	-	171	-	9	5.080
ARMAZEM B 08	5.070	-	12	-	58	5.140
ED. ESCRITOR	6.280	-	4	-	-14	6.270
EDIF.F TO 17	6.650	-8.300	-	1.650	-	-
EDIF.F TO 19	6.970	-8.700	-	1.730	-	-
EDIF.A AGUIA	28.430	-	9	-	291	28.730
EDIF.C GEM A	32.640	-	-	-	8.040	40.680
EDIF.C GEM B	-	-	-	-	-	-
EDIF.F TO 18	6.870	-	-	-	130	7.000
EDIF.I MO 29	2.240	-	-	-	20	2.260

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

EDIF.I MO 30	2.320	-	-	-	-60	2.260
EDIF.L CAM A		-		-		
EDIF.L CAM B	5.980	-	127	-	223	6.330
Total	273.090	-17.000	48.737	3.380	57.113	365.320

2024

Título	Valor Inicial	Movimentações	Ajuste a Valor Justo	Valor Final
EDIF.A MESSI	-	42.491	1.209	43.700
EDIF.A RUBI	-	7.215	1.695	8.910
EDIF.B ESTRE	-	20.481	2.399	22.880
EDIF.B POLUX	-	4.959	1.391	6.350
EDIF.C ANTAR	-	30.981	-	27.800
EDIF.C FALCA	-	9.330	500	9.830
EDIF.C GEM B	-	8.442	8.858	17.300
EDIF.F JACAR	-	2.857	353	3.210
EDIF.G JEQUI	-	4.985	305	5.290
EDIF.H MOGNO	-	3.334	1.236	4.570
ARMAZEM B 04	-	4.870	200	5.070
ARMAZEM B 05	-	4.870	60	4.930
ARMAZEM B 06	-	4.871	29	4.900
ARMAZEM B 07	-	4.906	-	4.900
ARMAZEM B 08	-	4.870	200	5.070
ED.ESCRITOR	-	8.728	-	6.280
EDIF.A AGUIA	-	16.751	11.679	28.430
EDIF.C GEM A	-	27.025	5.615	32.640
EDIF.C GEM B	-			
EDIF.F TO 17	-	5.229	1.421	6.650
EDIF.F TO 18	-	5.290	1.580	6.870
EDIF.F TO 19	-	5.270	1.700	6.970
EDIF.IMO 29	-	1.399	841	2.240
EDIF.IMO 30	-	1.380	940	2.320
EDIF.L CAM A				
EDIF.L CAM B	-	3.914	2.066	5.980
Total	-	234.448	38.642	273.090

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Jones Lang Lasalle (“Avaliadora”), estabelecida na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

A Avaliadora adotou as seguintes metodologias para os imóveis abaixo:

2025	
Imóvel	Metodologia
EDIF.A MESSI	Comparativo Direto + Renda/ Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.A RUBI	Comparativo Direto + Renda
EDIF.B ESTRE	Comparativo Direto + Renda
EDIF.B POLUX	Comparativo Direto + Renda
EDIF.C ANTAR	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.C FALCA	Comparativo Direto + Renda
EDIF.C GEM B	Comparativo Direto + Renda
EDIF.F JACAR	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.G JEQUI	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.H MOGNO	Comparativo Direto + Renda
ARMAZEM B 04	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 05	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 06	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 07	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 08	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ED. ESCRITOR	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.A AGUIA	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.C GEMA	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.C GEM B	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 18	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 29	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 30	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.L CAM A	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.L CAM B	Capitalização de Renda por Fluxo de Caixa Descontado

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2024	
Título	Método
EDIF.A MESSI	Evolutivo + Renda
EDIF.A RUBI	Comparativo Direto + Renda
EDIF.B ESTRE	Comparativo Direto + Renda
EDIF.B POLUX	Comparativo Direto + Renda
EDIF.C ANTAR	Evolutivo + Renda
EDIF.C FALCA	Comparativo Direto + Renda
EDIF.C GEM B	Comparativo Direto + Renda
EDIF.F JACAR	Comparativo Direto + Renda
EDIF.G JEQUI	Comparativo Direto + Renda
EDIF.H MOGNO	Comparativo Direto + Renda
ARMAZEM B 04	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 05	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 06	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 07	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ARMAZEM B 08	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
ED. ESCRITOR	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.A AGUIA	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.C GEMA	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.C GEM B	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 17	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 18	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 19	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 29	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.F TO 30	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.L CAM A	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
EDIF.L CAM B	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Os imóveis estão todos localizados na Avenida Tégula, 888, Ponte Alta, Atibaia – SP, o detalhamento de cada um está apresentado a seguir:

Título	Complemento	Área Total (m²)	Matrícula	Cartório
EDIF. A MESSI	Edif. A - Messier Unid. 01 a 04	28.703,84	133.478	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. A RUBI	Edif. A - Rubi Déa Unid. 01 a 06	16.780,70	110.128	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. B ESTRE	Edif. B - Estrela de Magalhães Unid. 07 e 08	47.633,10	110.128	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. B POLUX	Edif. B - Pólux Unid. 05 e 06	11.541,18	133.478	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. C ANTAR	Edif. C - Antares Unid. 11 e 12	24.463,10	114.870	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
EDIF. C FALCA	Edif. C - Falcão Unid. 10 a 15 (1)	17.253,80	101.105	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
EDIF. C GEM 8	Edif. C - Geminini Unid. 08 a 10	34.968,66	133.478	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
EDIF. F JACAR	Edif. F - Jacarandá Unid. 39 a 41	4.953,25	101.100	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. G JEQUI	Edif. G - Jequitibá Unid. 42 a 44	8.656,07	101.100	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. H MOGNO	Edif. H - Mogno Unid. 45 e 46	8.656,07	101.100	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
ARMAZÉM B 04	Armazém B Unid. 04	1.715,25	11.545; 113.410; 113.411	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
ARMAZÉM B 05	Armazém B Unid. 05	1.715,25	11.545; 113.410; 113.411	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

ARMAZÉM B 06	Armazém B Unid. 06	1.715,25	11.545; 113.410; 113.411	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
ARMAZÉM B 07	Armazém B Unid. 07	1.715,25	11.545; 113.410; 113.411	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
ARMAZÉM B 08	Armazém B Unid. 08	1.715,25	113.408; 113.411	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP
ED. ESCRITOR	Edifício de Escritórios	2.203,86	31.512	2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP
EDIF. A AGUIA	Edif. A - AGUIA Unid. 01 a 03 (2)	8.030,28	101.105	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. C GEM A	Edif. C - Geminini Unid. 07 - A	8.037,60	133.478	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. C GEM B	Edif. C - Geminini Unid. 07 - B	2.696,06	133.478	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. F TO 18	Edif. F - Topázio Unid. 18	2.791,91	91.323	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. I MO 29	Edif. I - Monet Unid. 29	736,18	105.603	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. I MO 30	Edif. I - Monet Unid. 30	762,02	105.604	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. L CAM A	Edif. L - Camões Unid. 40 - A	1.031,41	106.948	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia
EDIF. L CAM B	Edif. L - Camões Unid. 40 - B	1.031,41	106.948	Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Atibaia

(1) O IBBP adquiriu as unidades 10 a 15 referentes ao edifício Falcão, no entanto a área ainda não está edificada. No estado de SP, as matrículas só são individualizadas após a liberação do Habite-se e averbação na matrícula matriz. Os registros correspondentes à aquisição encontram-se sob os R.70 a R.75 da Matrícula nº 101.105 - Centro Empresarial Espaço Gaia Ar.

(2) O IBBP adquiriu o edifício água, e está em processo de regularização do registro junto ao RGI, contudo, ainda não foi possível a finalização do registro em virtude da existência de nota devolutiva, em razão de desapropriação de parte da área.

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 30.131 (R\$ 14.084 no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

Cotas de fundo imobiliário

Propriedade para Investimento

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
4.373	-	-	4.373
155.084	-	-	155.084
-	-	365.320	365.320
159.457	-	365.320	524.777

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

As Cotas do Fundo serão divididas em 2 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse "Sênior", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento; e (ii) as Cotas da subclasse "Ordinária", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento e que são subordinadas às Cotas Sênior. As Cotas da Classe (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (ii) são escriturais e nominativas e (iii) não estão sujeitas a resgate por parte dos Cotistas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da subclasse subordinada é de R\$ 405.052, representado pelo montante de 40.720.580,52 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,9471 cada (R\$ 231.602, representado pelo montante de 30.488.857,5804 cotas pelo valor unitário de R\$ 7,5963 cada em 31 de dezembro de 2024).

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da subclasse Sênior é de R\$ 128.026, representado pelo montante de 12.357.188,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 10,3604 cada (R\$ 117.678, representado pelo montante de 12.357.188,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 9,5231 cada em 31 de dezembro de 2024).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercício/período:

Subordinada

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	9,9471	12,22	280.927
Período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024	8,8637	14,81	198.209

Sênior

Exercício/ período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10,3604	8,79	122.409
Período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024	9,5231	23,35	94.228

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Subordinada

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/24	270.245	8,8637	-	-
31/01/25	269.131	8,8272	(0,41)	(0,41)
28/02/25	268.648	8,8113	(0,18)	(0,59)
31/03/25	267.006	8,7575	(0,61)	(1,20)
30/04/25	274.862	9,0034	2,81	1,58
31/05/25	275.645	9,0290	0,28	1,86
30/06/25	273.914	8,9723	(0,63)	1,23
31/07/25	272.643	8,9307	(0,46)	0,76
31/08/25	274.258	8,9836	0,59	1,35
30/09/25	273.162	8,9477	(0,40)	0,95

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

31/10/25	269.537	8,8289	(1,33)	(0,39)
30/11/25	351.237	8,6255	(2,30)	(2,69)
31/12/25	405.052	9,9471	15,32	12,22

Sênior

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/24	117.678	9,5231	-	-
31/01/25	118.296	9,5730	0,52	0,52
28/02/25	119.488	9,6695	1,01	1,54
31/03/25	119.810	9,6956	0,27	1,81
30/04/25	119.492	9,6698	(0,27)	1,54
31/05/25	119.719	9,6882	0,19	1,73
30/06/25	121.775	9,8546	1,72	3,48
31/07/25	123.301	9,9781	1,25	4,78
31/08/25	124.473	10,0729	0,95	5,77
30/09/25	125.546	10,1598	0,86	6,69
31/10/25	126.925	10,2713	1,10	7,86
30/11/25	128.083	10,3651	0,91	8,84
31/12/25	128.026	10,3604	(0,04)	8,79

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas do Fundo poderão ter direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato do Administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas, conforme oferta pública de distribuição primária das cotas ordinárias da 4ª emissão da classe única, no montante de R\$ 81.574, representado por 10.231,722,9396 cotas. (R\$ 321.723, representado por 42.846.045,5804 cotas no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização e ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código IBBP11. As cotas começaram a ser negociadas em bolsa a partir de 19 de dezembro de 2024 e apresentou o seguinte preço de fechamento em 31 de dezembro de 2025 e no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

IBBP 11 (Valores expressos em reais)	2025	2024
Janeiro	8,75	-
Fevereiro	8,75	-
Março	8,2	-
Abril	8,35	-
Maio	8,5	-
Junho	8,42	-
Julho	8,55	-
Agosto	8,6	-
Setembro	8,48	-
Outubro	8,4	-
Novembro	8,37	-
Dezembro	8,96	8,75

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Invista Real Estate Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Ao Administrador pelos serviços de administração, controladoria e custódia, será devida uma remuneração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, contados da data de início do Fundo calculada sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 18 (dezoito mil reais) até o 6º mês do Fundo, inclusive, e de R\$ 20 (vinte mil reais) a partir do sétimo mês do Fundo.

Ao Gestor será devida uma remuneração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 180 (cento e oitenta mil), contados da data de início do Fundo, calculada sobre o Patrimônio Líquido.

As taxas são provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 403 (R\$ 186 no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024), e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.964 (R\$ 1.699 no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024), e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, R\$ 2 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	isento
51	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue:

- R\$ 5,00 (cinco reais) por evento
- R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro
- R\$ 0,50 (cinquenta centavos)

O pagamento será realizado mensalmente. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações, cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 1 (mil reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos Cotistas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Invista Real Estate Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 134, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 374. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 42. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- d) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 28 de maio de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, (i) em relação às Cotas Sênior, sempre no 100 (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição Sênior", respectivamente) e (ii) em relação às Cotas Ordinárias, sempre no 110 (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Distribuição Ordinária" e, em conjunto com a Data de Distribuição Sênior, "Data de Distribuição"), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 60 (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 100, parágrafo único, da Lei 8.666. Sendo certo que para ambas as subclasses de cotas, farão jus aos rendimentos os titulares de cotas no fechamento do 50 (quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Corte"), de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstração do Resultado financeiro	2025	2024
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	29.112	-
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(366)	-
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	3.824	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(27)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	32.543	-
-	-	-
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	13.398
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	13.407	1.710
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	13.407	15.108
-	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários	45.950	15.108
-	-	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	-	-
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	1.132	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	3.060
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.132	3.060
-	-	-
Outras receitas/despesas	-	-
(-) Taxa de administração	(3.690)	(1.567)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(357)	-
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(0)	-
(-) Auditoria independente	(21)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(182)	(46)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(2)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(65)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(37)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(1.072)	(123)
Total de outras receitas/despesas	(5.425)	(1.738)
-	-	-
Resultado financeiro do exercício	41.658	16.430
-	-	-
Rendimentos declarados conforme Lei 8.668/93	40.375	16.254
(-) Rendimentos pagos neste exercício relativos a exercícios anteriores	-	12.982
(+) Rendimento a pagar em exercício subsequente relativo ao exercício corrente	-	3.272
-	-	-
Rendimentos pagos no exercício corrente	40.375	16.254
 % do resultado financeiro declarado no período	 96,92%	 98,93%

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não obteve alterações estatutárias.

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 52.551.605/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 28 de maio de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1