



inVista Brazilian Business Park FII

DADOS DO FUNDO

IBBP11

998,0M

Patrimônio Líquido Total
(R\$)

11,42%

Dividend Yield
Últimos 12 Meses¹

2.019

Número de
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA

541,2M

Market Cap (R\$)

705,2M

Patrimônio Líquido (R\$)

2.015

Número de Cotistas

7,18

Cota de Mercado (R\$)

9,36

Cota Patrimonial (R\$)

0,77x

P/VP

0,082

Distribuição por Cota (R\$)

11,25%

Dividend Yield
jul/26¹

75.370.655

Número de Cotas

CLASSE SÊNIOR

292,8M

Patrimônio Líquido (R\$)

10,96

Cota Patrimonial (R\$)

4

Número de Cotistas

0,099

Distribuição por Cota (R\$)

12,86%

Dividend Yield
jul/26¹

26.721.829

Número de Cotas

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

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em julho de 2026, o IFIX prosseguiu em trajetória de correção e encerrou o período com desvalorização de -0,32%, frente a -1,21% em junho, reduzindo o retorno acumulado em 2026 para +1,13%. O desempenho permaneceu condicionado à manutenção das curvas de juros nominal e real em níveis elevados, à expansão fiscal e creditícia, à inflação corrente ainda resistente e à antecipação do calendário eleitoral. O segmento de Fundos Logísticos/Industriais acompanhou o índice, com ajuste mais moderado, mantendo retorno positivo no ano e ratificando seu caráter defensivo entre os fundos de "tijolo".

A correção de curto prazo não compromete a tese estrutural do segmento. Os fundamentos operacionais permanecem consistentes, sustentados por contratos de longo prazo, ativos de elevada qualidade e perfil diversificado de locatários, o que confere previsibilidade aos fluxos de caixa. A ocupação dos galpões segue em patamar historicamente elevado, reflexo da demanda firme impulsionada pelo avanço contínuo do e-commerce e pela expansão dos grandes varejistas digitais, enquanto a oferta de ativos de padrão AAA nas proximidades dos grandes centros urbanos permanece restrita. Após a reprecificação recente, o segmento volta a negociar com desconto frente ao valor patrimonial e oferece dividend yield anualizado entre 10,5% e 11%, ampliando o potencial de valorização no médio prazo, sobretudo em um cenário de eventual estabilização das taxas de juros. A liquidez diária robusta reforça o interesse contínuo dos investidores na classe.

Ainda que julho tenha representado novo mês de ajuste, de magnitude reduzida frente a junho, o setor de galpões logísticos/industriais preserva trajetória resiliente, o que respalda nossa leitura construtiva para o segundo semestre.

ATUALIZAÇÕES – JULHO DE 2026

Em julho de 2026, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,099/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,082 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 14/08 e 17/08 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 07/08. A distribuição segue em linha com o planejamento financeiro do Fundo e de acordo com as projeções de receita e caixa para os próximos meses.

O Fundo encerrou o mês com vacância física de 1,3% da ABL, o equivalente a 98,7% de ocupação - patamar elevado para um fundo de perfil industrial, que reforça a qualidade dos ativos e da base de locatários. O Complexo Gaia e Extrema operam com 100% de ocupação, seguidos pelo Condomínio Barão de Mauá (97,9%) e Centro Empresarial Atibaia (91,8%). As áreas vagas somam 3.517 m², concentradas nos imóveis adquiridos do XPIN11, e as negociações com potenciais inquilinos seguem evoluindo de maneira positiva, com tratativas em estágio avançado.

As obras dos Edifícios Jequitibá e Jacarandá, no Complexo Gaia, seguem com excelente ritmo de execução: o avanço físico atingiu 58,6%, acima do cronograma previsto, com habite-se estimado para novembro de 2026. Os edifícios serão locados à MCassab em contrato de 17.656 m², indexado ao IPCA e com vencimento em outubro de 2041.

Conforme Comunicado ao Mercado de 05/08/2026, os cotistas da Classe Ordinária do IBBP11 poderão, de forma facultativa, subscrever suas cotas para o IVP11, veículo criado para consolidar a base de investidores e ampliar a liquidez no mercado secundário. A relação é de 1:1, pelo valor patrimonial de referência de R\$ 9,42/cota (base 30/06/2026). Por configurar alienação para fins tributários, a migração pode gerar ganho de capital ao cotista, a depender do custo de aquisição. A Classe Sênior não participa e permanece inalterada.

Com patrimônio líquido de R\$ 998,0 milhões, ocupação em níveis elevados, negociações avançadas para as áreas remanescentes e obras a frente do cronograma, o IBBP11 negocia a 0,77x o valor patrimonial e caminha para zerar sua vacância, consolidando-se como a principal referência em FIIs industriais da bolsa brasileira.

O BRAZILIAN BUSINESS PARK



VISÃO GERAL

O BBP (Brazilian Business Park) é um dos maiores complexos industriais da América Latina, e todos os seus condomínios estão em localizações privilegiadas ao longo das principais estradas de São Paulo, como Bandeirantes, Dom Pedro I, Anhanguera e Fernão Dias. A empresa incorpora e constrói cidades industriais há mais de 30 anos, garantindo a seus inquilinos acesso diferenciado a infraestrutura de energia, telecomunicações, gestão ambiental, rede de água e esgoto, entre outros serviços agregados. Essa estrutura permite o formato *plug & play*, que permite as indústrias se instalarem rapidamente e manterem o foco em suas operações principais, enquanto o BBP se encarrega de todo o resto.

Para proporcionar uma visão mais próxima da infraestrutura dos condomínios do BBP, convidamos os cotistas a assistirem ao vídeo institucional a seguir, em que é possível, por meio de um Tour aéreo, conhecer em detalhes a robustez construtiva, o alto padrão logístico e a qualidade das áreas que recebem grandes operações nacionais e multinacionais. Acesse pelo [link](#) e acompanhe de perto a qualidade dos ativos e o padrão construtivo que sustentam nossa tese de investimento:



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Julho | 2026



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 desenvolvidos pelo BBP para posterior locação e/ou venda.

O Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Extrema/MG, dotados de infraestrutura condominial propícia à melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500 km, ou um dia de escoamento de carga, da Região Metropolitana de São Paulo, Campinas, Rio de Janeiro, Curitiba, Minas Gerais e Paraná, que compõem juntos aproximadamente 60% do PIB nacional.

Com uma ABL total de 248 mil m² construídos e 17 mil m² em construção (com previsão de entrega no 4º trimestre de 2026), o portfólio possui como inquilinos empresas multinacionais de altíssima qualidade de crédito, originários de países como Estados Unidos, Canadá, Alemanha, Itália e Japão. O Fundo possui, ainda, 149 mil m² de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros. Os principais destaques do portfólio são:

- 98,7% de ocupação física dos imóveis;
- 96,0% de adimplência em julho/26;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 6,7 anos;
- Receita pulverizada em 32 inquilinos.

Centro Empresarial Atibaia (CEA)

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

Complexo Gaia

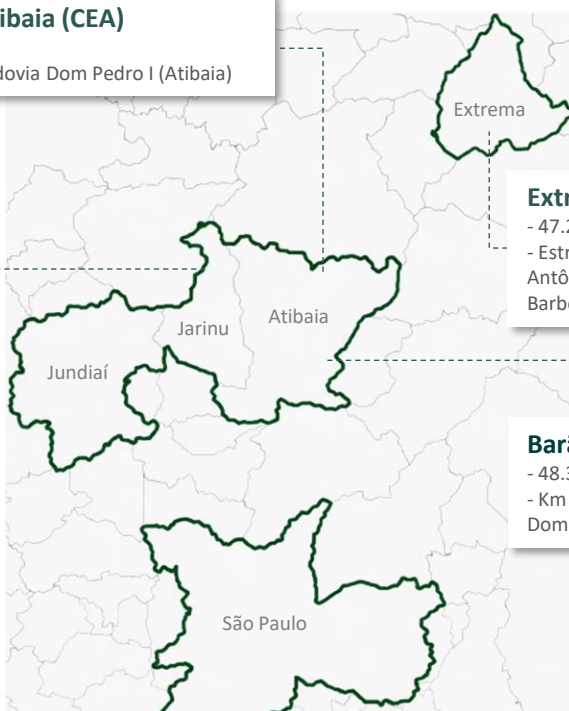
- 140.168 m² ABL
- Km 91 Rodovia Dom Pedro I (Jarinu)

Extrema

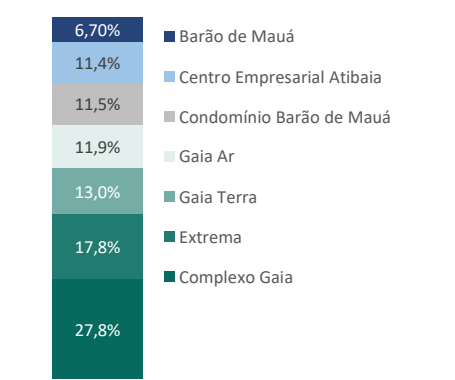
- 47.282 m² ABL
- Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300

Barão de Mauá

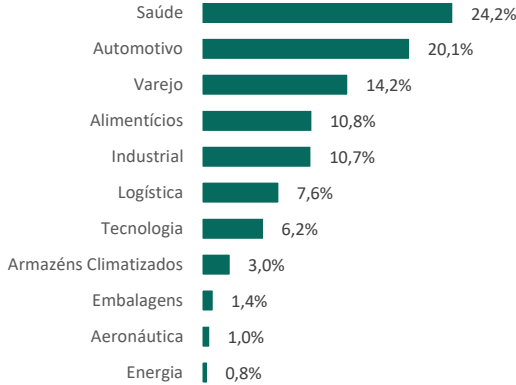
- 48.349 m² ABL
- Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)



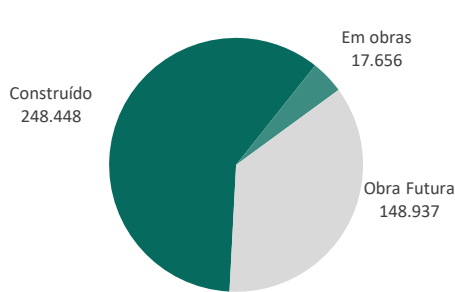
COMPOSIÇÃO FÍSICA ² % ABL



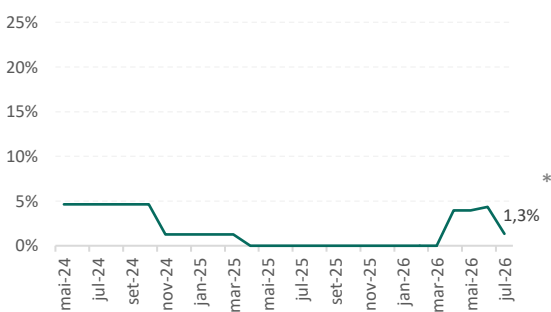
SETORES DOS INQUILINOS ² % ABL



STATUS ABL (m²)

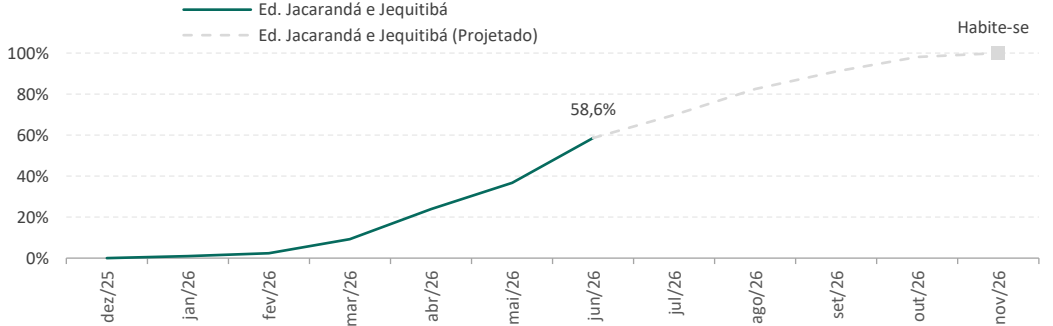


VACÂNCIA FÍSICA % ABL



* O aumento da vacância física a partir de abr/26 se deve aos imóveis adquiridos do XPIN11. A Gestão está em negociações avançadas para a comercialização das áreas vagas.

OBRAS % Evolução Física



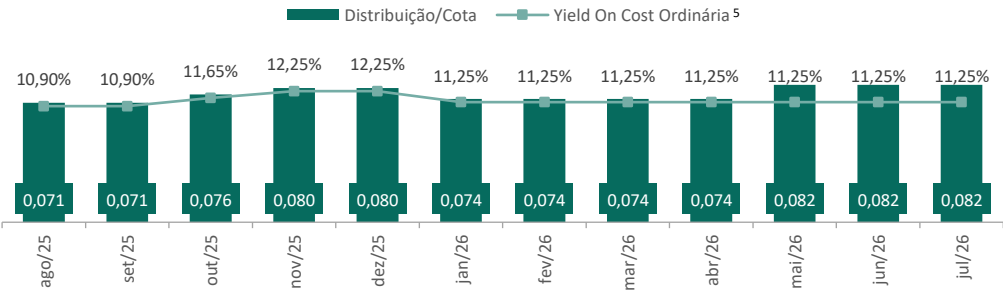
² Considera a ABL dos imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

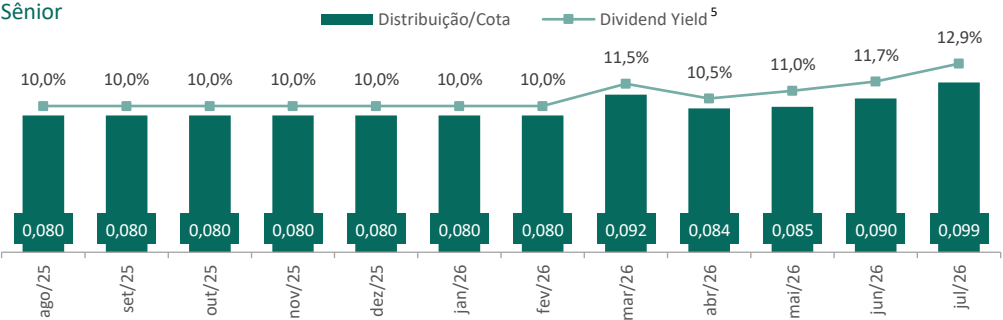
(R\$ mil, ex. quando indicado)	jul/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	5.604,6	16.862,3	30.419,9	42.497,9
Imóveis - Resultado de Vendas ³	2.814,8	4.659,6	5.006,0	8.830,5
FII - Proventos	1.263,5	2.377,5	6.456,8	12.841,5
Aplicações Financeiras	34,5	520,8	12.156,3	12.689,1
Receitas - Total	9.717,4	24.420,2	54.038,9	76.859,0
Despesas Operacionais	(2.472,2)	(4.217,6)	(13.048,2)	(16.451,9)
Resultado Líquido	7.245,3	20.202,5	40.990,7	60.407,1
Distribuição	(8.838,3)	(25.884,7)	(42.509,9)	(56.271,3)
Ordinária (R\$/cota)	0,0821	0,2462	0,5410	0,9206
Sênior (R\$/cota)	0,0992	0,2741	0,6105	1,0105
Reserva de Lucros Retidos ⁴	6.341,3			

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

Ordinária



Sênior



³ Considera resultado de vendas de cotas de FII.
⁴ Considera posições em FIIs com lucro a mercado não realizado.
⁵ Valores em relação ao valor ponderado médio por cota das emissões realizadas desde o início (8,76 ordinária e 9,26 sênior).

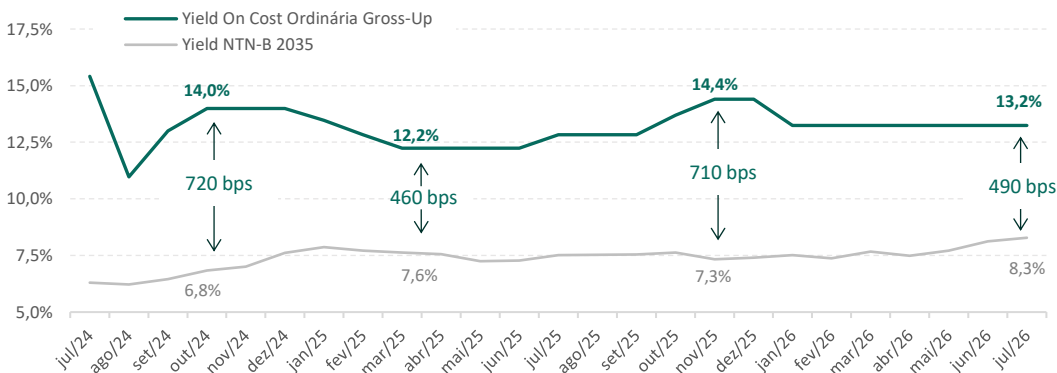
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

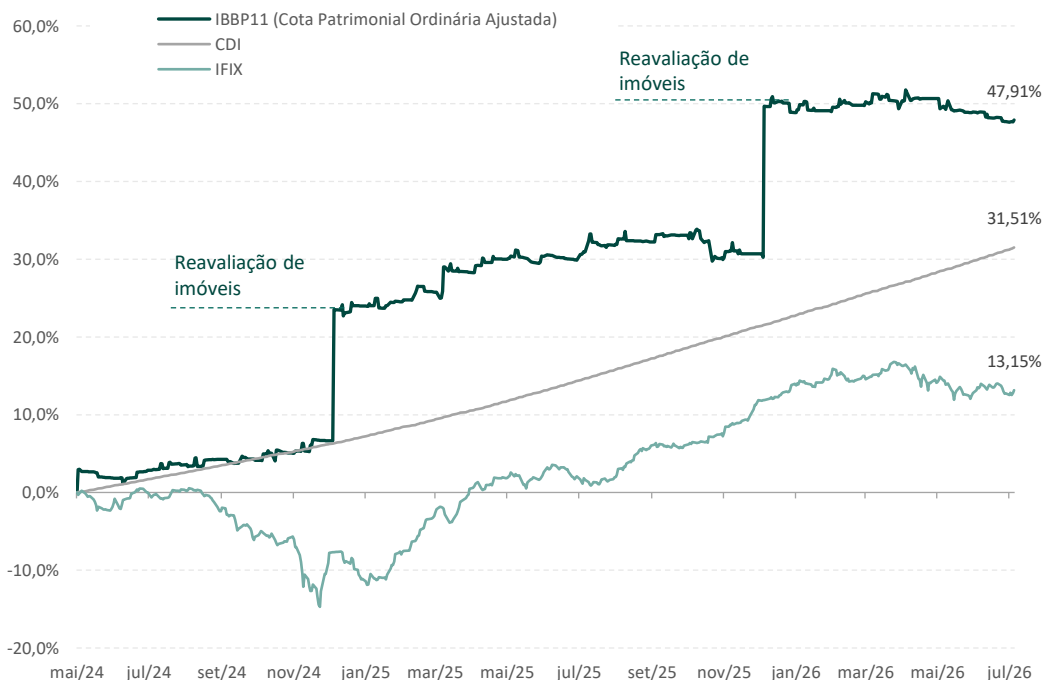
Julho | 2026



DIVIDEND YIELD GROSS-UP ⁶ VS. NTN-B



PERFORMANCE ⁷



⁶ O Dividend Yield com Gross-Up considera um IR de 15%.

⁷ Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições.

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII

Julho | 2026



DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	% ABL
Constanta	Atibaia	4.530	Tecnologia	IPCA	março-2028	1,7%
SPLack	Atibaia	3.574	Embalagens	IGPM	junho-2034	1,3%
Smart	Atibaia	11.662	Tecnologia	IPCA	junho-2032	4,4%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027 ⁸	1,0%
Linuo	Atibaia	5.262	Saúde	IPCA	junho-2031	2,0%
Vago	Atibaia	2.486	-	-	-	0,9%
Centro Empresarial Atibaia		30.305				11,4%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034	3,0%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041	6,6%
Magna	Jarinu	10.734	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	4,0%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040	5,2%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040	8,9%
Natural One	Jarinu	7.930	Alimentícios	IPCA	dezembro-2032	3,0%
Sogefi	Jarinu	23.790	Automotivo	IPCA	agosto-2034	8,9%
SBF (Centauro)	Jarinu	34.508	Varejo	IGPM	dezembro-2027 ⁸	13,0%
Complexo Gaia		140.168				52,7%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030	1,0%
Bruker	Atibaia	1.040	Saúde	IPCA	fevereiro-2031	0,4%
Dekra	Atibaia	2.666	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034	1,0%
Fricke	Atibaia	1.347	Eletroindustrial	IPCA	abril-2034	0,5%
G.A.W	Atibaia	292	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027 ⁸	0,1%
Garopaba	Atibaia	1.170	Armazéns Gerais	IPCA	agosto-2027 ⁸	0,4%
Hanon	Atibaia	6.752	Automotivo	IPCA	janeiro-2030	2,5%
Intercos	Atibaia	6.232	Saúde	IPCA	dezembro-2029	2,3%
Ismafer	Atibaia	2.492	Eletroindustrial	IPCA	outubro-2029	0,9%
Litens	Atibaia	8.878	Automotivo	IPCA	março-2030	3,3%
MSG	Atibaia	2.101	Energia	IPCA	dezembro-2027 ⁸	0,8%
Norma	Atibaia	5.845	Eletroindustrial	IGPM	outubro-2028	2,2%
Rema Tip Top	Atibaia	3.116	Eletroindustrial	IPCA	abril-2030	1,2%
Viskase	Atibaia	2.693	Alimentícios	IPCA	julho-2027 ⁸	1,0%
Vago	Atibaia	1.031	-	-	-	0,4%
Condomínio Barão de Mauá		48.349				18,2%
Acqualimp	Extrema	15.297	Produtos Hidráulicos	IPCA	janeiro-2031	5,7%
Ar Frio	Extrema	7.839	Armazéns Climatizados	IPCA	novembro-2033	2,9%
D2	Extrema	8.042	Logística	IPCA	junho-2032	3,0%
Huawei	Extrema	2.812	Comércio Eletrônico	IPCA	janeiro-2028	1,1%
Terumo	Extrema	2.789	Saúde	IPCA	maio-2027 ⁸	1,0%
Volo	Extrema	10.503	Logística	IPCA	novembro-2030	3,9%
Extrema		47.282				17,8%

⁸ Os contratos com vencimento até o fim de 2027 encontram-se em tratativas comerciais para renovação.

ATIVOS

COMPLEXO GAIA

O BBP - Complexo Gaia está localizado no km 90 da Rodovia Dom Pedro I, em Jarinu-SP, e ocupa uma área total de 5.114.281 m², com 904.385 m² de área locável. O complexo oferece uma variedade de espaços adaptáveis para atender às necessidades específicas das empresas.

O projeto segue o padrão BBP de sustentabilidade e inovação, integrando soluções ecológicas e tecnológicas avançadas. Além disso, a localização estratégica garante fácil acesso às principais vias de escoamento rodoviário, aéreo e naval do país. O complexo também oferece serviços complementares, como áreas de relaxamento e soluções tecnológicas, visando aprimorar a experiência empresarial e fomentar a colaboração.

140.168 m²

ABL construída/
em construção

148.937 m²

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos



ATIVOS

CONDOMÍNIO BARÃO DE MAUÁ

O BBP - Condomínio Barão de Mauá está localizado no km 87 da Rodovia Dom Pedro I, em Atibaia-SP, com fácil acesso a importantes centros comerciais e industriais. O condomínio possui uma área total de 448.430 m², sendo 122.948 m² de área locável, oferecendo espaços amplos e adaptáveis para atender às necessidades operacionais das empresas. A infraestrutura do empreendimento é completa e adaptável, permitindo a personalização de ambientes conforme as demandas de cada negócio. O condomínio também incorpora tecnologias de última geração, visando otimizar a produtividade. Há espaços de convivência, como áreas de café e *networking*, para fomentar a interação entre os ocupantes.

48.349 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

97,9 %⁹

Ocupação dos
imóveis construídos



⁹ A vacância de 2,1% no condomínio se refere à saída do inquilino Alle Alumínio em junho de 2026, o qual ocupava 1.031 m² de ABL. A Gestão já está em busca de novos inquilinos para ocupar a área.

ATIVOS

CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA

O BBP - Centro Empresarial Atibaia está localizado na Av. Tegula, 888, em Atibaia/SP, próximo ao km 87,5 da Rodovia Dom Pedro I. O condomínio ocupa uma área total de 91.355 m², sendo 48.690 m² de área locável, e oferece espaços adaptáveis para atender às necessidades específicas das empresas.

A infraestrutura do centro empresarial é moderna e flexível, com foco na praticidade e conforto. As instalações são equipadas com tecnologia avançada, visando promover inovação e produtividade. O condomínio também conta com uma localização que oferece fácil acesso às principais vias da região, além de estar próxima a serviços, comércios e restaurantes.

30.305 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

91,8 %¹⁰

Ocupação dos
imóveis construídos



¹⁰ Vacância referente aos imóveis adquiridos do XPIN11. O Fundo encontra-se em tratativas comerciais para a locação da última área vaga.

ATIVOS

EXTREMA

O BBP – Extrema situa-se na Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300, no Bairro dos Pires, em Extrema/MG. O empreendimento possui área total de 117.956 m², dos quais 47.282 m² são destinados à locação. O condomínio disponibiliza módulos com alta flexibilidade de configuração, permitindo adequação às diferentes demandas operacionais das empresas e contribuindo para um ambiente propício à expansão dos negócios e ao aumento de desempenho. Conta ainda com infraestrutura tecnológica moderna, práticas voltadas à sustentabilidade e serviços de apoio que ampliam a eficiência das operações corporativas.

47.282 m²

ABL construída/
em construção

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos



Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos de investimento da inVista Real Estate, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos.

As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário do veículo de investimento. Recomendamos que o cliente consulte profissionais qualificados antes de realizar qualquer investimento em ativos mobiliários. Este material não constitui, nem deve ser entendido como, compromisso ou promessa da inVista de prestar serviços ou estruturar os veículos de investimento mencionados. Também não deve ser interpretado como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. O cliente deve basear suas decisões exclusivamente em sua própria análise e no suporte de especialistas contratados para essa finalidade.

A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada (incluindo os autores, a publicação e a inVista).

SÃO PAULO - BRAZIL

55 11 3045 3773

Rua Gomes de Carvalho, 1.507

Bloco A – Conjunto 101

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