



inVista Brazilian Business Park FII

DEZEMBRO - 2024

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



DEZEMBRO | 2024

349,28M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

374

Total de cotistas

COTA ORDINÁRIA

267,13M

Valor de
Mercado(R\$)

231,60M

Patrimônio
Líquido(R\$)

369

Número de
Cotistas

8,75

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

7,60

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

1,15x

P/VP

0,08

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

10,68%

Dividend Yield
Cota Ordinária

30.528.842

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

117,68M

Patrimônio
Líquido(R\$)

9,52

Cota Patrimonial
Sênior(R\$)

5

Número de
Cotistas

0,07

Distribuição por
Cota Sênior(R\$)

10,44%

Dividend Yield
Cota Sênior

12.357.188

Número de Cotas
Emitidas



DEZEMBRO | 2024

PANORAMA

Cenário Macro

Em dezembro, o IFIX registrou mais uma queda e recuou -0,63% aos 3.116 pontos, fechando 2024 com uma desvalorização de -5,89%. No mês, a classe de ativos de renda variável como um todo performou negativamente: o IBOV caiu -4,28% e o IMOB -9,43%. No ano, os índices recuaram -10,36% e -24,95%, respectivamente.

No cenário doméstico, o mês iniciou reverberando o mal-estar causado pelo pacote de gastos anunciado pelo governo ao final de novembro. Além de tal pacote não resolver os principais problemas estruturais da questão fiscal no país, a proposta também foi desidratada ao passar pelo Congresso, o que resultará em uma contenção de gastos ainda menor do que o inicialmente estimado.

Ao longo de 2024, este mesmo temor com a sustentabilidade das contas públicas balizou a performance negativa dos ativos de risco brasileiros e alta do dólar, que encerrou o ano subindo 27,9% a 6,17 USD/BRL. A taxa Selic, que iniciou 2024 no meio do ciclo de cortes, também voltou a subir em meados de setembro e chegou a 12,25%, com a sinalização do Copom de que haverá pelo menos mais duas altas de 100 bps nas próximas reuniões. O contrato de juros futuros de 1 ano, na mesma linha, bateu 15,42% ao final do ano – o que reflete a falta de confiabilidade na meta fiscal do governo.

No exterior, o Fed iniciou o tão esperado ciclo de cortes dos juros norte-americanos em setembro, atingindo a faixa dos 4,25% a 4,50% ao final do ano. Na teoria, este movimento seria benéfico aos mercados emergentes na medida em que atrairia fluxo de capital estrangeiro para ativos de risco globais mais atrativos e reduziria o custo de financiamento em dólar. No entanto, tal efeito foi ofuscado no Brasil, tanto pelo cenário fiscal do país, quanto pela eleição de Donald Trump para a presidência da Casa Branca dos EUA. O mercado considera que as medidas protecionistas do presidente eleito terão efeito sobre os cortes de juros pelo FOMC (que devem se encerrar mais cedo do que o esperado anteriormente), além de suscitar maior apetite por ações da bolsa norte-americana.

Fundos Industriais/Logísticos

O segmento de Fundos Industriais/Logísticos recuou -2,61% em dezembro e -11,17% no ano, em linha com o IFIX. O desempenho destes Fundos seguiu aproximadamente o mesmo comportamento do índice em dezembro, que chegou a sofrer uma queda de -8,25% no meio do mês, mas se recuperou nos últimos pregões. O segmento entrega atualmente um dividend yield atrativo de 10,03% líquido, o que mantém seu apelo junto aos investidores em busca de renda passiva estável.

Considerado o setor mais resiliente entre os Fundos de tijolo, os FIIs de Galpões Logísticos se destacam pela estabilidade e se firmam como um porto seguro em épocas de maior instabilidade. Desse modo, oferecem uma combinação de rentabilidade atraente e menor volatilidade, o que os torna uma escolha estratégica para investidores que buscam segurança e rendimento contínuo.

PERSPECTIVAS

Para 2025, projeta-se mais um ano desafiador para o mercado doméstico, com os juros em alta (possivelmente até a metade do ano) e uma situação fiscal ainda frágil estruturalmente. Gabriel Galípolo, o novo presidente do Banco Central, chega para a difícil missão de continuar conduzindo a política monetária de maneira firme, num momento em que o mercado começa a temer a dominância fiscal – cenário em que o excesso de gastos é tamanho que a política monetária perde eficácia no controle da inflação.

No exterior, o quadro também oferece desafios para o Brasil: a política protecionista do presidente eleito Donald Trump nos EUA e uma eventual guerra comercial com a China tendem a seguir pressionando o câmbio e o risco de inflação importada. Apesar do diferencial de juros entre Brasil e EUA continuar crescendo, o real deve permanecer fraco enquanto perdurar a baixa credibilidade fiscal por aqui e a maior percepção de risco pelo investidor estrangeiro.

Por outro lado, destacamos que é justamente em cenários como este que surgem excelentes oportunidades para o investidor de longo prazo e de perfil rentista montar posições estratégicas em ativos de risco. Esses momentos favorecem a seleção criteriosa de Fundos de qualidade, priorizando aqueles com estabilidade de rendimentos e resiliência no longo prazo. Neste contexto, FIIs do segmento Industrial/Logístico se destacam como uma boa alternativa, dada a solidez do setor, contratos de locação estruturados e exposição a um mercado com tendências estruturais de crescimento.

Especificamente, os Fundos focados em ativos industriais oferecem uma vantagem adicional, pois tendem a ser mais descorrelacionados com o mercado imobiliário tradicional, oferecendo maior diversificação ao portfólio de qualquer investidor e consolidando-se como uma opção estratégica em momentos desafiadores.

DEZEMBRO | 2024

PORTFÓLIO

ATUALIZAÇÕES - DEZEMBRO 2024

Em dezembro, o Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,0724/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,0779 para a Ordinária, a serem distribuídos em 15/01 e 16/01, respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 08/01. Durante o mês, os recibos das Cotas Ordinárias foram convertidos para o ticker IBBP11 e liberados para negociação no secundário em 18/12. Com isso, o Fundo fechou o mês sendo negociado com ágio de 15% – um múltiplo de 1,15x P/VP, demonstrando boa performance já nos primeiros dias de negociação.

Em relação à carteira, em dezembro foi negociada a extensão da locação da inquilina Magna no Complexo Gaia para uma área adicional de 2,6 mil m², chegando a um ABL total do contrato de 11 mil m². Trata-se de uma companhia canadense com atuação global e excelente qualidade de crédito, focada na fabricação de componentes automotivos. Além disso, foi celebrada uma nova locação para uma área de 25 mil m² também no Complexo Gaia com a inquilina Solventum, empresa americana de porte internacional do setor de saúde. A área ainda será construída e receberá a nova locatária ao longo do segundo semestre de 2025.

POSICIONAMENTO ATUAL

O inVista Brazilian Business Park FII é um Fundo imobiliário que tem por objetivo obter renda e ganho de capital mediante a construção de galpões industriais e logísticos para posterior locação.

O BBP (Brazilian Business Park) é o maior complexo industrial da América Latina, e todos os seus condomínios estão em localizações privilegiadas, ao longo das principais estradas de São Paulo como Bandeirantes, Dom Pedro I, Anhanguera e Fernão Dias, a 70 Km dos aeroportos de Cumbica e Viracopos, e a 130 Km do Porto de Santos.

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

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

Com uma ABL total de 80 mil m² construídos e 39 mil m² em construção, o portfólio possui como inquilinos empresas multinacionais de altíssima qualidade de crédito, originários de países como Estados Unidos, Canadá, Alemanha, Itália e Japão. O Fundo possui, ainda, 163 mil m² de área de platôs, para o desenvolvimento de projetos futuros.

Os principais destaques do portfólio são:

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

DEZEMBRO | 2024

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

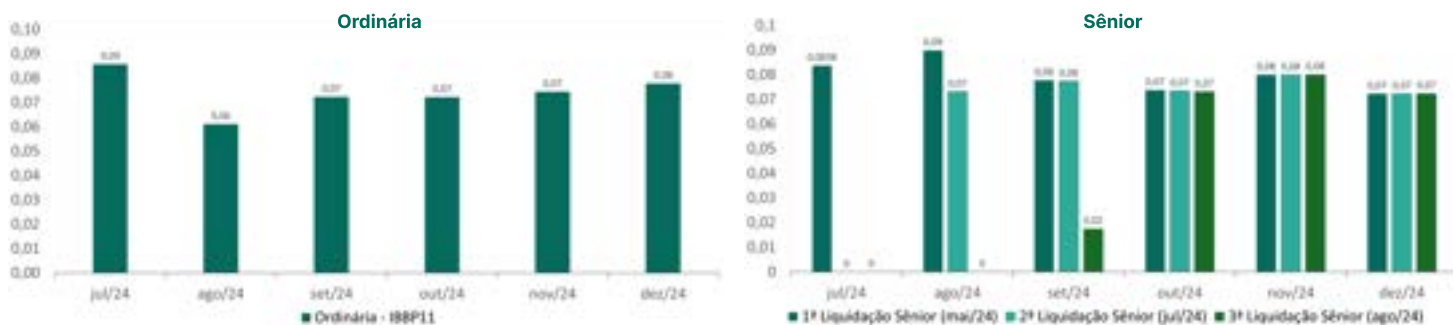
Outro ponto relevante é que o perfil de inquilinos dos galpões industriais é predominantemente de grandes empresas, o que, em geral, oferece maior estabilidade financeira e menos risco de inadimplência.

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

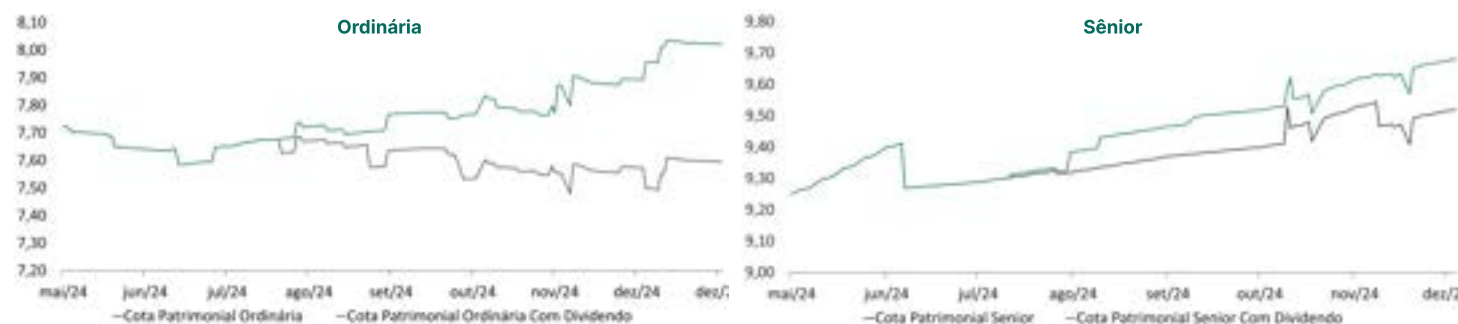
Outra vantagem importante é o maior poder de barganha dos Fundos industriais frente aos logísticos em termos de preços de aluguel e reajustes. O custo do aluguel para inquilinos industriais representa uma parcela menor das suas receitas, pois utilizam o imóvel para atividades produtivas. Além disso,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

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

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS



COTA PATRIMONIAL

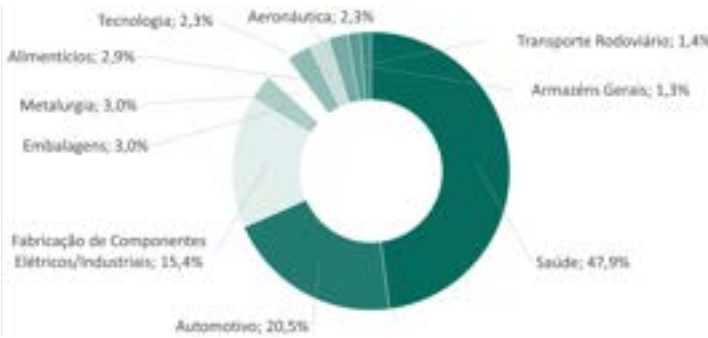


COMPOSIÇÃO FÍSICA CONSOLIDADA

(% DA ÁREA CONSTRUÍDA)

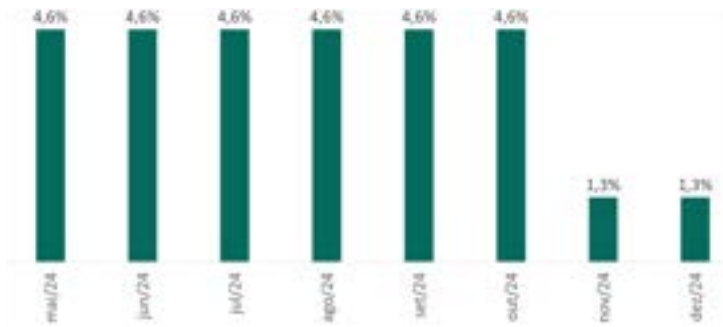


SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS

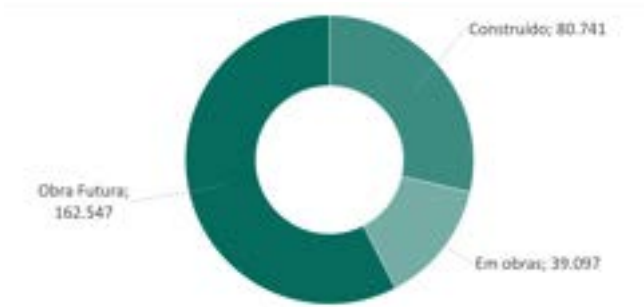


EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA ÚLT. 12 MESES

(% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



STATUS (ÁREA EM m2)



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



DEZEMBRO | 2024

DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de Contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Altaia	São Paulo	Atibaia	2.760	Saúde	Typico	Março	IPCA	mar/2030	0,98%
Smart	São Paulo	Atibaia	2.741	Tecnologia	Typico	Julho	IPCA	out/2028	0,97%
SPLack	São Paulo	Atibaia	3.574	Embalagens	Typico	Julho	IGPM	jun/2034	1,27%
Terumo	São Paulo	Atibaia	2.792	Saúde	Typico	Novembro	IPCA	out/2027	0,99%
Zhonding	São Paulo	Atibaia	3.031	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Abril	IPCA	abr/2025	1,07%
Centro Empresarial Atibaia - SubTotal			14.890						5,28%
Johnson Industrial do Brasil	São Paulo	Jarinu	9.912	Saúde	Typico	Janeiro	IPCA	jul/2034	3,51%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	11.451	Automotivo	Typico	Janeiro	IPCA	fev/2034	4,06%
Petfive	São Paulo	Jarinu	16.056	Saúde	Typico	Junho	IPCA	mai/2040	5,69%
Solventum	São Paulo	Jarinu	25.363	Saúde	Typico	Outubro	IPCA	set/2040	8,99%
Complexo Gais - SubTotal			62.782						22,26%
Alle	São Paulo	Atibaia	1.051	Metalurgia	Typico	Dezembro	IPCA	nov/2027	0,37%
APS	São Paulo	Atibaia	2.693	Aeronáutica	Typico	Janeiro	IPCA	abr/2026	0,96%
Vago	São Paulo	Atibaia	1.031						0,37%
Fricke	São Paulo	Atibaia	1.347	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Junho	IPCA	abr/2034	0,48%
G.A.W	São Paulo	Atibaia	292	Armazéns Gerais	Typico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,10%
Garopaba	São Paulo	Atibaia	1.221	Armazéns Gerais	Typico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,43%
Hanon	São Paulo	Atibaia	7.154	Automotivo	Typico	Outubro	IPCA	jan/2030	2,54%
Litens	São Paulo	Atibaia	5.769	Automotivo	Typico	Dezembro	IPCA	jan/2028	2,05%
Norma	São Paulo	Atibaia	5.925	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Agosto	IGPM	out/2028	2,10%
Rema Tip Top	São Paulo	Atibaia	2.085	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Janeiro	IPCA	dez/2030	0,74%
Vago/Ismafer	São Paulo	Atibaia	2.492	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Janeiro	IPCA	out/2029	0,88%
Condomínio Barão de Mauá - SubTotal			31.061						11,01%
Comem	São Paulo	Jundiaí	1.715	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Junho	IPCA	mai/2034	0,61%
Fala Importação	São Paulo	Jundiaí	1.715	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Typico	Setembro	IPCA	ago/2029	0,61%
Moviflex	São Paulo	Jundiaí	1.715	Transporte Rodoviário	Typico	Fevereiro	IPCA	fev/2028	0,61%
Quinta Semente	São Paulo	Jundiaí	3.431	Alimentícios	Typico	Junho	IPCA	jul/2027	1,22%
Jundiaí I - SubTotal			8.576						3,04%
Brasilata	São Paulo	Jundiaí	2.204	Metalurgia	Typico	Março	IPCA	abr/2035	0,78%
Jundiaí II - SubTotal			2.204						0,78%

Ativos

Complexo Gaia

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

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



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Condomínio Barão de Mauá

O BBP - 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.

31.061m² Área construída/ Em construção*	– Área de platô*	97% Ocupação
Inquilinos Garopaba, Alle Alumínio, APS, Hanon, Litens, Norma, Rema Tip Top, Fricke, Ismafer	Setores de atuação Armazéns Gerais, Metalurgia, Aeronáutica, Automotivo, Fabricação de Itens Elétricos	Nacionalidades Brasil, EUA, Coreia do Sul, Canadá, Alemanha



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Centro Empresarial Atibaia

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

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

14.897m² Área construída/ Em construção*	— Área de platô*	100% Ocupação
Inquilinos Althaia, Terumo, Zhongding, SPLack, Smart	Setores de atuação Farmacêutica, Saúde, Automotivo, Embalagens, Tecnologia	Nacionalidades Brasil, Japão, China, EUA



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí I

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

8.576m²	—	100%
Área construída/ Em construção*	Área de platô*	Ocupação
Inquilinos	Setores de atuação	Nacionalidades
Fala, Moviflex, Quinta Semente, Comem	Fabricação de Componentes Elétricos, Transporte Rodoviário, Alimentos	Brasil, Itália



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

Ativos

Jundiaí II

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



(*) Referente à participação do Fundo no ativo

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos de investimento da inVista Real State, responsável pela administração do Fundo Shopping Cidade Jardim ISCJ11, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos.

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

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

SÃO PAULO - BRAZIL

55 11 3045 3773

Rua Gomes de Carvalho, 1.507

Bloco A – Conjunto 101

RIO DE JANEIRO - BRAZIL

55 11 3845 5110 (Ramal 3783)

Rua Helios Seelinger, 155

3º andar, Barra da Tijuca

Somos gratos pela sua confiança

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Contate-nos