GALPÕES INDUSTRIAIS · BRASIL



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII - IBBP11

Outubro | 2026

INVISTA REAL ESTATE

Gestão de Fundos

DADOS DO FUNDO

inVista Brazilian Business Park FII

Posição de referência · **Outubro | 2026**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO TOTAL (R$)	DIVIDEND YIELD 12 MESES	NÚMERO DE COTISTAS TOTAL
1.347,4M	11,73%	2.259

CLASSE ORDINÁRIA

MARKET CAP (R$)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$)	NÚMERO DE COTISTAS
1.021,6M	1.052,7M	2.252

COTA DE MERCADO (R$)	COTA PATRIMONIAL (R$)	P/VP
8,11	8,36	0,97x

DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R$)	DIVIDEND YIELD DO MÊS (ANUALIZADO)[1]	NÚMERO DE COTAS
0,084	12,44%	125.967.270

CLASSE SÊNIOR

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$)	COTA PATRIMONIAL (R$)	NÚMERO DE COTISTAS
294,6M	11,03	7

DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R$)	DIVIDEND YIELD DO MÊS (ANUALIZADO)[1]	NÚMERO DE COTAS
0,091	11,79%	26.721.829

[1] Classe Ordinária: Valores em relação ao valor de mercado no fechamento do mês | Classe Sênior: Valores em relação ao valor médio ponderado por cota das emissões realizadas desde o início (R$ 9,26/cota).

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

O IFIX encerrou outubro de 2026 com queda de 2,9%, acompanhando o movimento de desvalorização do mercado de renda variável na última semana do mês, aproximando o índice a patamares de novembro de 2025. Os fundos logísticos/industriais acompanharam o IFIX e a desvalorização do mercado em geral, apesar da manutenção do patrimônio dos fundos e dos fundamentos do segmento de fundos de tijolo.

A desvalorização das cotas reflete um movimento de mercado, associado à elevação dos prêmios de risco e das taxas de juros de longo prazo, e não uma deterioração do segmento, cujos fundamentos operacionais seguem robustos: a vacância dos galpões de alto padrão no Brasil permanece em mínimas históricas, a demanda segue aquecida, impulsionada pelo e-commerce, e a disputa pelos ativos de melhor qualidade favorece renovações e reajustes de aluguel. Somados a contratos longos, ativos de alto padrão e uma base pulverizada de locatários, esses fatores dão previsibilidade às receitas do segmento. Com a queda das cotações e a manutenção do valor patrimonial, ampliaram-se tanto o desconto das cotas sobre o patrimônio quanto o prêmio dos rendimentos em relação aos títulos públicos indexados à inflação, combinação que melhora a relação risco-retorno e amplia o espaço para valorização no médio prazo.

ATUALIZAÇÕES – OUTUBRO DE 2026

Em outubro de 2026, o IBBP11 – inVista Brazilian Business Park FII anunciou R$ 0,091/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R$ 0,0841/cota para a Ordinária, com pagamentos previstos para 16/11 e 17/11, respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 09/11.

O Fundo encerrou o mês com vacância física de 1,2% da ABL, o equivalente a 98,8% de ocupação – patamar elevado para um fundo de perfil industrial, o que reforça a qualidade dos ativos e da base de locatários. O Complexo Gaia, o Centro Empresarial Atibaia e Extrema operam com 100% de ocupação, seguidos pelo Condomínio Barão de Mauá (93,5%). As áreas vagas somam 3.132 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 bom ritmo de execução: o avanço físico atingiu 93,8%, acima do cronograma previsto, com entrega estimada 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.

Com patrimônio líquido de R$ 1,3 bilhão, ocupação em níveis elevados, negociações avançadas para as áreas remanescentes e obras acima do cronograma, o IBBP11 negocia a 0,97x 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 rodovias 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 consiste no formato **plug & play**, que permite às 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, 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.



POSICIONAMENTO ATUAL

O inVista Brazilian Business Park FII é um Fundo Imobiliário que tem por objetivo obter renda e ganho de capital mediante a construção de galpões industriais e logísticos desenvolvidos pelo BBP para posterior locação e/ou venda.

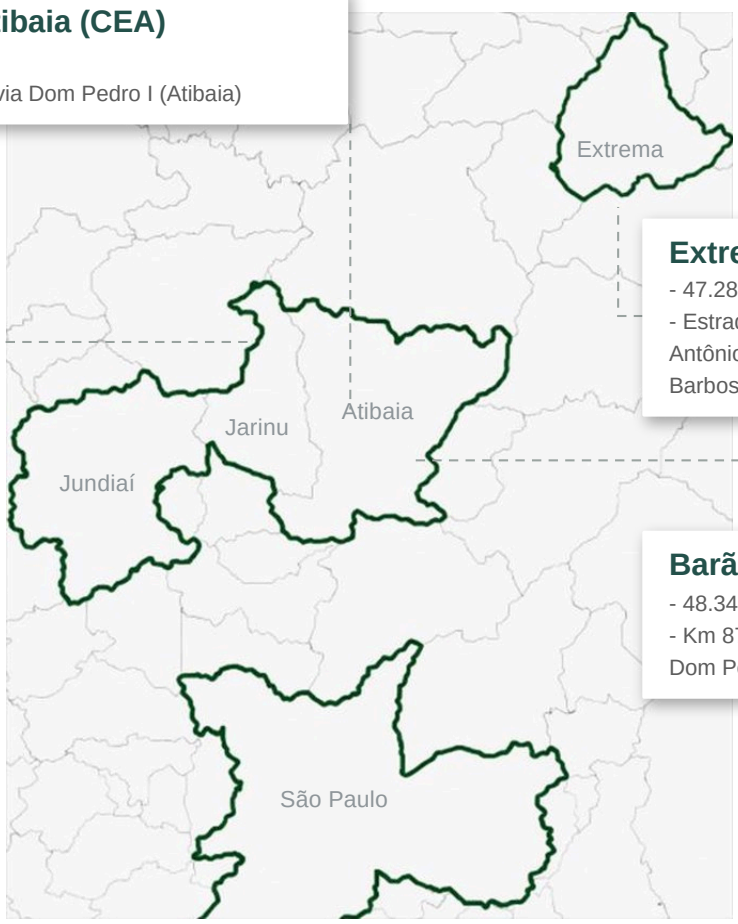
O Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Extrema/MG, dotados de infraestrutura condominial que propicia a melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500 km, ou um dia de escoamento de carga, das regiões metropolitanas que compõem juntas 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. O Fundo possui, ainda, 149 mil m² de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros.

- 98,8% de ocupação física dos imóveis
- 95,5% de adimplência em outubro/26
- Vencimento médio dos contratos de locação de 6,7 anos
- Receita pulverizada em 31 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)

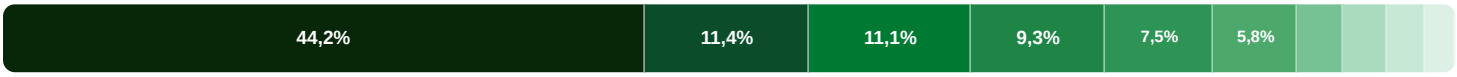
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Composição Física % ABL por condomínio



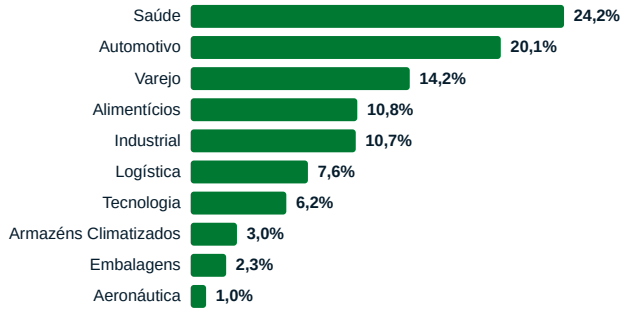
- Complexo Gaia — **52,7%**
- Condomínio Barão de Mauá — **18,2%**
- Extrema — **17,8%**
- Centro Empresarial Atibaia — **11,4%**

Países dos Inquilinos ABL locada (m²)

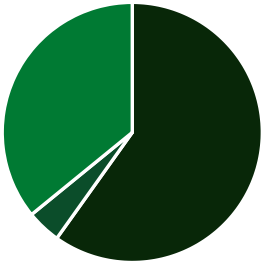


- Brasil — **116.103 m²** (44,2%)
- Itália — **30.022 m²** (11,4%)
- EUA — **29.173 m²** (11,1%)
- Alemanha — **24.329 m²** (9,3%)
- Canadá — **19.612 m²** (7,5%)
- México — **15.297 m²** (5,8%)
- China — **8.074 m²** (3,1%)
- Taiwan — **8.030 m²** (3,1%)
- Coreia do Sul — **6.752 m²** (2,6%)
- Japão — **5.581 m²** (2,1%)

Setores dos Inquilinos % ABL

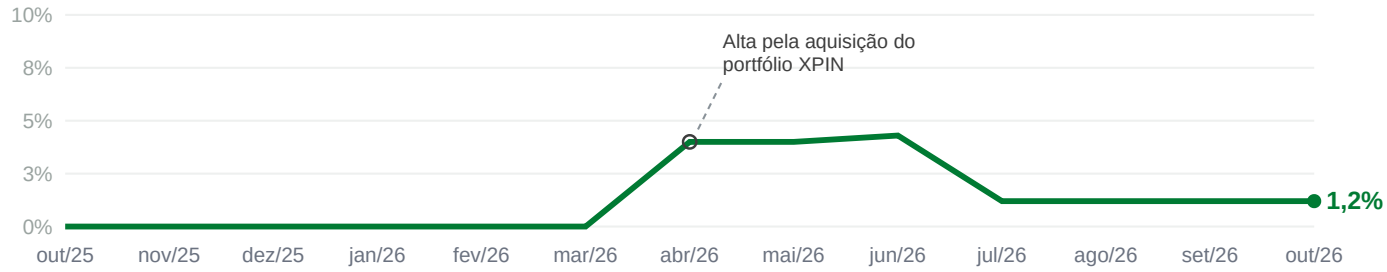


Status das Obras ABL (m²)

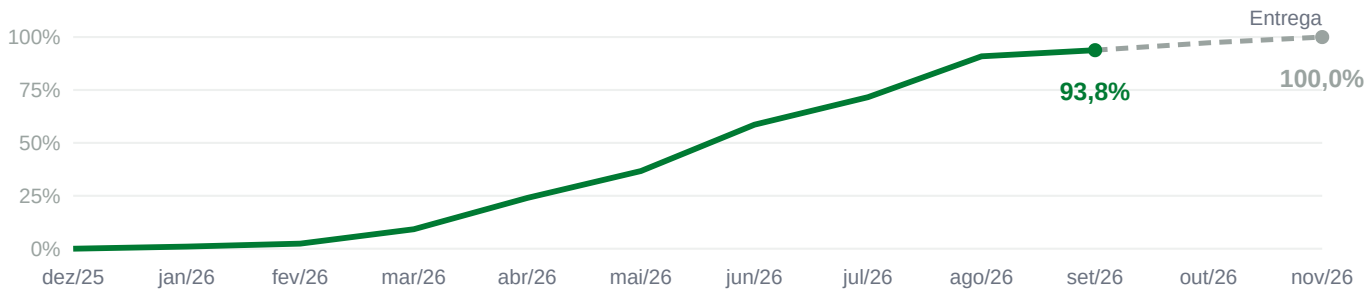


- Construído **248.448 m²** (59,9%)
- Em obras **17.656 m²** (4,3%)
- Obra Futura **148.937 m²** (35,9%)

Vacância Física % ABL



Obras — Evolução Física



Ed. Jacarandá e Jequitibá

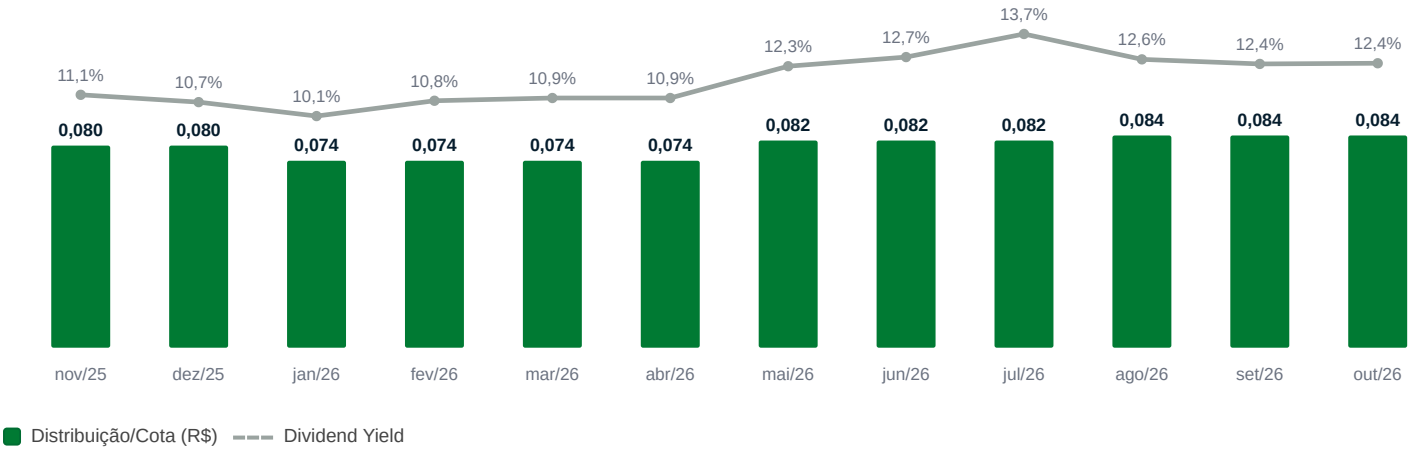
DRE — DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

(R$ mil, exceto quando indicado)	out/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Alugueis	17.772,5	29.352,2	59.772,0	64.323,3
Imóveis - Resultado de Vendas[2]	895,8	4.597,4	9.603,4	9.603,4
FII - Proventos	2.776,5	7.392,5	13.849,3	16.905,2
Aplicações Financeiras	169,0	464,4	12.620,7	12.882,6
Receitas - Total	**21.613,8**	**41.806,4**	**95.845,3**	**103.714,5**
Despesas Operacionais	(1.604,7)	(4.620,0)	(17.668,2)	(18.813,6)
Resultado Líquido	**20.009,1**	**37.186,4**	**78.177,1**	**84.901,0**
Distribuição[3]	**(13.024,8)**	**(32.586,7)**	**(75.096,6)**	**(75.283,6)**
Ordinária (R$/cota)	0,0841	0,2523	0,7933	0,9538
Sênior (R$/cota)	0,0910	0,2729	0,8834	1,0434
Reserva de Lucros Retidos	3.601,0			

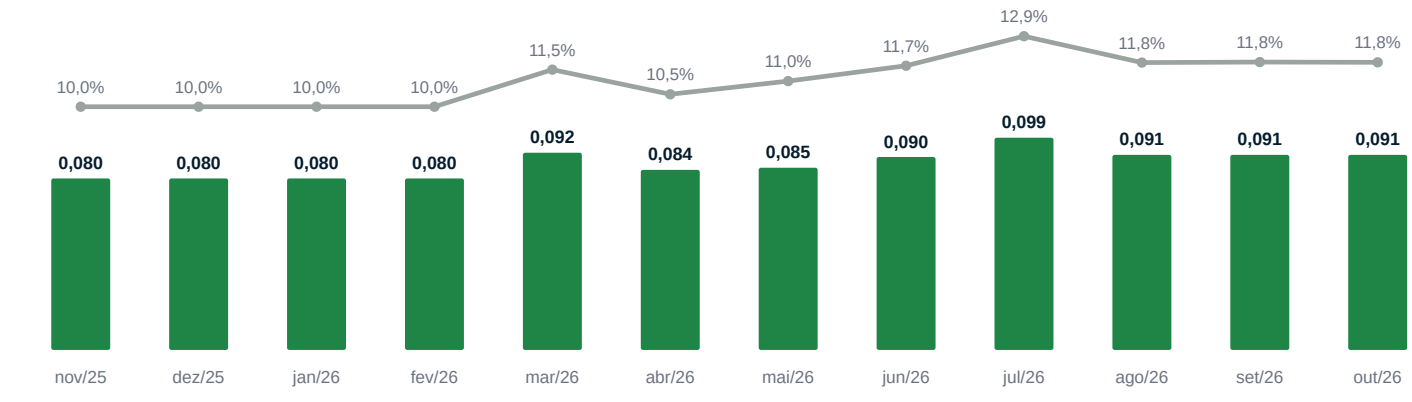
[2] A linha Imóveis - Resultado de Vendas inclui o resultado apurado na alienação de cotas de outros FIIs.

[3] Valores de distribuição também consideram rendimentos pagos aos detentores de recibos da 6ª Oferta.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO — ORDINÁRIA[4]

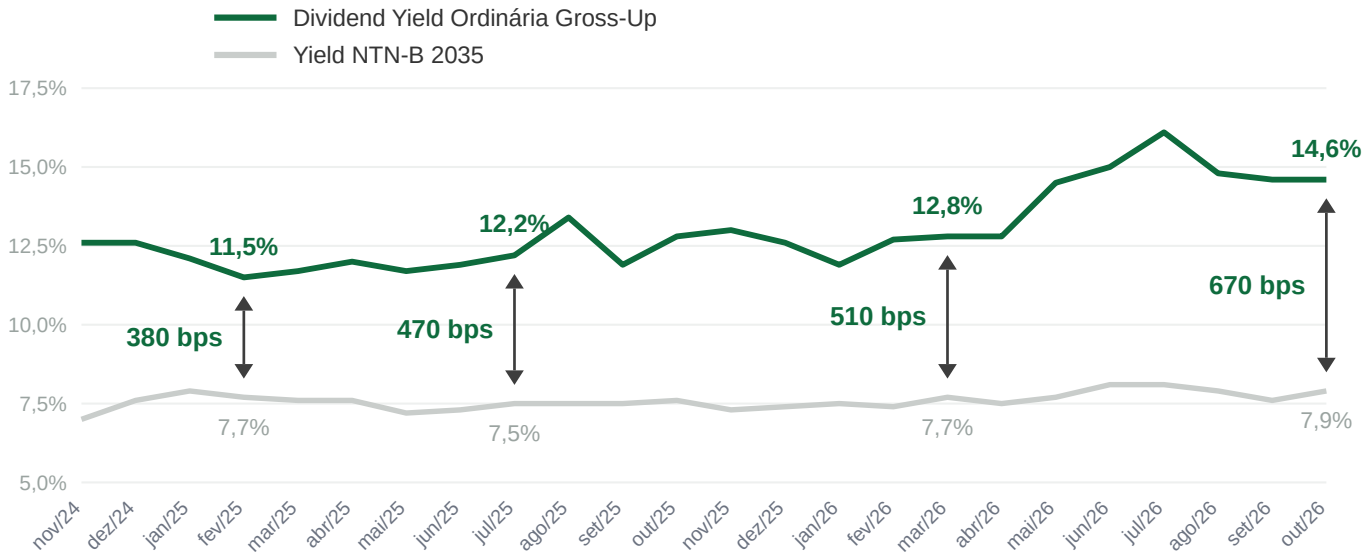


HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO — SÊNIOR[4]



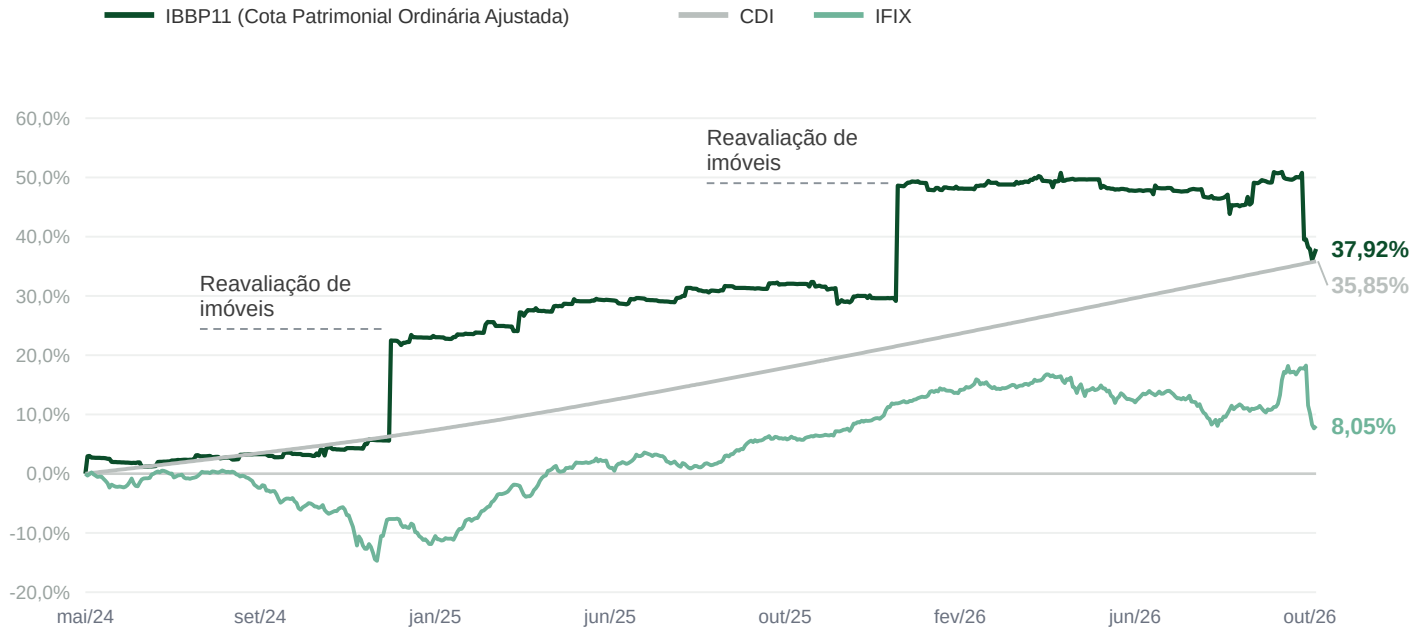
[4] Classe Ordinária: Valores em relação ao valor de mercado no fechamento do mês | Classe Sênior: Valores em relação ao valor médio ponderado por cota das emissões realizadas desde o início (R$ 9,26/cota).

DIVIDEND YIELD GROSS-UP VS. NTN-B[5]



[5] O Dividend Yield com Gross-Up considera um IR de 15%.

PERFORMANCE



Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições, comparada ao CDI e ao IFIX no mesmo período. Resultados passados não garantem resultados futuros.

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	País	% ABL
SBF (Centauro)	Jarinu	34.508	Varejo	IGPM	dezembro-2027		13,0%
Sogefi	Jarinu	23.790	Automotivo	IPCA	agosto-2034		8,9%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040		8,9%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041		6,6%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040		5,2%
Magna	Jarinu	10.734	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034		4,0%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034		3,0%
Natural One	Jarinu	7.930	Alimentícios	IPCA	dezembro-2032		3,0%
Complexo Gaia		**140.168**				**5 países**	**52,7%**
Hanon	Atibaia	6.752	Automotivo	IPCA	janeiro-2030		2,5%
Intercos	Atibaia	6.232	Saúde	IPCA	dezembro-2039		2,3%
Norma	Atibaia	5.845	Industrial	IGPM	outubro-2028		2,2%
Litens	Atibaia	5.769	Automotivo	IPCA	março-2030		2,2%
Rema Tip Top	Atibaia	3.116	Industrial	IPCA	abril-2030		1,2%
Litens	Atibaia	3.109	Automotivo	IPCA	março-2030		1,2%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030		1,0%
Viskase	Atibaia	2.693	Alimentícios	IPCA	julho-2027		1,0%
Dekra	Atibaia	2.666	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034		1,0%
Ismafer	Atibaia	2.492	Industrial	IPCA	outubro-2029		0,9%
Fricke	Atibaia	1.347	Industrial	IPCA	abril-2034		0,5%
Garopaba	Atibaia	1.170	Logística	IPCA	agosto-2027		0,4%
Bruker	Atibaia	1.040	Saúde	IPCA	fevereiro-2031		0,4%
G.A.W	Atibaia	292	Logística	IPCA	agosto-2027		0,1%
Vago	*Atibaia*	*3.132*	-	-	-		*1,2%*
Condomínio Barão de Mauá		**48.349**				**6 países**	**18,2%**
Smart	Atibaia	6.400	Tecnologia	IGPM	junho-2032		2,4%
SPLack	Atibaia	6.060	Embalagens	IGPM	junho-2034		2,3%
Linuo	Atibaia	5.262	Saúde	IPCA	junho-2031		2,0%
Smart	Atibaia	5.262	Tecnologia	IPCA	junho-2032		2,0%
Constanta	Atibaia	4.530	Tecnologia	IPCA	março-2028		1,7%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027		1,0%
Centro Empresarial Atibaia		**30.305**				**4 países**	**11,4%**
Acqualimp	Extrema	15.297	Industrial	IPCA	janeiro-2031		5,7%
Volo	Extrema	10.503	Logística	IPCA	novembro-2030		3,9%
D2	Extrema	8.042	Logística	IPCA	junho-2032		3,0%
Ar Frio	Extrema	7.839	Armazéns Climatizados	IPCA	novembro-2033		2,9%
Huawei	Extrema	2.812	Varejo	IPCA	janeiro-2028		1,1%
Terumo	Extrema	2.789	Saúde	IPCA	maio-2027		1,0%
Extrema		**47.282**				**4 países**	**17,8%**

ATIVOS

COMPLEXO GAIA

O BBP - Complexo Gaia está localizado no km 91 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.

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 87,5 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 é completa e adaptável, permitindo a personalização de ambientes conforme as demandas de cada negócio.

48.349 m²	—	93,5%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



ATIVOS

CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA

O BBP - Centro Empresarial Atibaia está localizado na Av. Tégula, 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. As instalações são equipadas com tecnologia avançada, visando promover inovação e produtividade.

30.305 m²	—	100%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



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.

47.282 m²	—	100%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



inVista Brazilian Business Park FII

RELATÓRIO DE GESTÃO · OUTUBRO | 2026

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. A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada.

SÃO PAULO — BRASIL
Rua Gomes de Carvalho, 1.507 — Bloco A, Conjunto 101
+55 11 3045 3773 · WhatsApp +55 11 9 1991-1234
ri@invista.me · invista.me

Somos gratos pela sua confiança.

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse invista.me

A inVista Real Estate aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros. O selo ANBIMA não implica recomendação de investimento nem responsabilidade da associação pelas informações aqui contidas.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos