



# **inVista Brazilian Business Park FII**

DADOS DO FUNDO

IBBP11

398,7M

Patrimônio Líquido  
Total (R\$)

11,14%

Dividend Yield  
12 Meses<sup>1</sup>

495

Número de  
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA

252,2M

Market Cap (R\$)

274,3M

Patrimônio Líquido (R\$)

490

Número de Cotistas

7,51

Cota de Mercado (R\$)

8,98

Cota Patrimonial (R\$)

0,84x

P/VP

0,071

Distribuição por Cota  
(R\$)

11,00%

Dividend Yield  
jun/25<sup>1</sup>

30.528.842

Número de Cotas

CLASSE SÊNIOR

124,5M

Patrimônio Líquido (R\$)

10,07

Cota Patrimonial (R\$)

5

Número de Cotistas

0,080

Distribuição por Cota  
(R\$)

10,44%

Dividend Yield  
jun/25

12.357.188

Número de Cotas

<sup>1</sup> Valores em relação ao valor por cota das emissões realizadas desde o início a 7,79.

## PANORAMA

---

### SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em agosto, o IFIX avançou +1,2%, acumulando valorização de +11,6% no ano. O segmento de Fundos Logísticos e Industriais manteve desempenho superior, com alta de +2,6% no mês e +16,5% em 2025, sustentado por dividend yield anualizado de 10,5%, o que reforça a atratividade do setor frente a outros segmentos da indústria.

No mercado logístico, o 2º trimestre consolidou o melhor desempenho desde 2014, com absorção líquida de 663 mil m<sup>2</sup> na Grande São Paulo, revertendo a queda do 1T25. Mesmo com a entrega de 713 mil m<sup>2</sup>, a vacância recuou para 9,2%. Esse conjunto de fatores sustenta fundamentos sólidos do segmento, demanda resiliente e preços em valorização, consolidando o setor logístico/ industrial como um dos mais robustos da indústria de FIIs.

### ATUALIZAÇÕES – AGOSTO DE 2025

Em agosto, o IBBP11 – Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,071 para a Ordinária, com pagamentos previstos para 12/09 e 15/09 respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 05/09. A Gestão decidiu manter o mesmo nível de distribuição anunciado no mês anterior, em consonância com o cronograma das obras em execução e com o planejamento financeiro do Fundo.

No mês, o Fundo concluiu a venda dos ativos Topázio 17 e 19, que totalizam 5.541 m<sup>2</sup> de ABL, pelo montante de R\$ 17 milhões e um cap rate de 7,6%. A transação gerou um retorno expressivo, com lucro total de 76% e TIR líquida anualizada de 52,1% desde a aquisição dos imóveis no início do Fundo, evidenciando a qualidade dos ativos e a assertividade da estratégia de investimento. Os recursos obtidos serão direcionados para reforçar a liquidez do Fundo e aportar nas obras em andamento, assegurando o avanço dos projetos remanescentes com disciplina financeira. Dessa forma, a operação não apenas consolida um ganho de capital relevante, mas também contribui para a continuidade da execução da estratégia e para a geração orgânica de valor aos cotistas.

Em relação ao portfólio, o Fundo permanece com 100% de ocupação física e 100% de adimplência e segue em tratativas de reajuste contratual junto aos inquilinos, em linha com o compromisso da Gestão em elevar continuamente os aluguéis praticados e gerar valor ao portfólio. A medida busca refletir a valorização dos ativos e ampliar, de forma sustentável, os resultados distribuídos aos cotistas.

Por fim, as obras em andamento seguem em linha com o cronograma físico-financeiro. O inquilino Petfive, que ocupará o Edifício Messier, **pagou o primeiro aluguel em agosto** conforme o contrato de locação, enquanto o imóvel está praticamente entregue e terá o Habite-se emitido nas próximas semanas. As obras do Edifício Antares de 23,8 mil m<sup>2</sup>, que receberá a empresa Solventum, também segue em linha com o previsto e tem previsão de término em nov/25, a partir de quando o inquilino passará a pagar o aluguel.

## O BRAZILIAN BUSINESS PARK \_\_\_\_\_



### VISÃO GERAL

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 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



Agosto | 2025

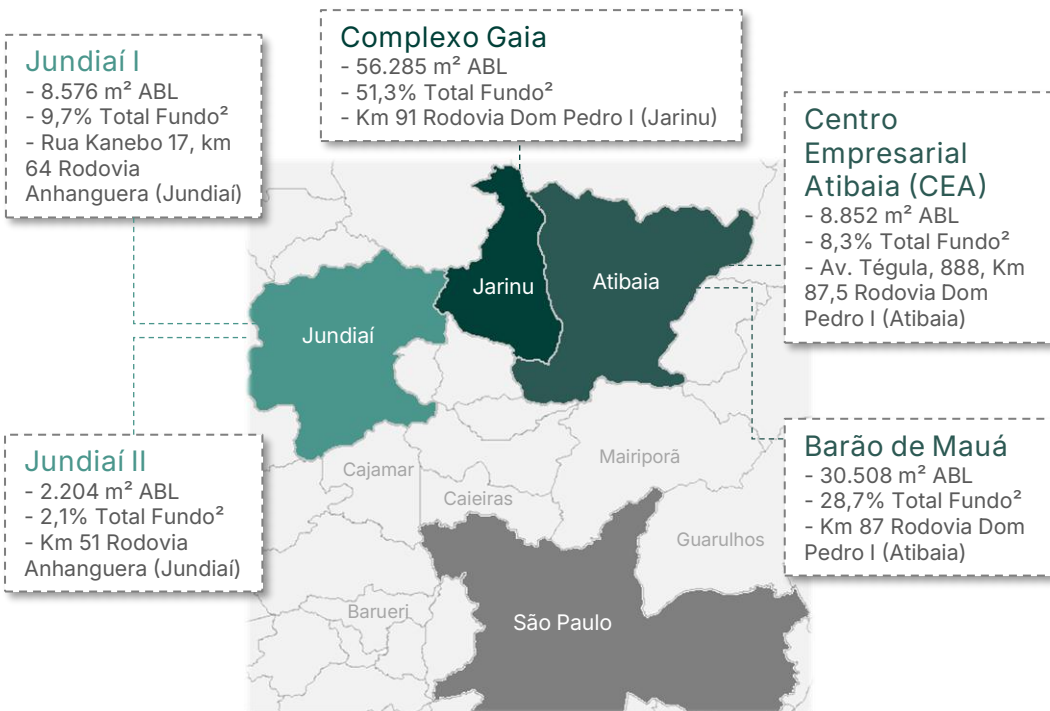
### POSICIONAMENTO ATUAL

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 desenvolvidos pelo BBP para posterior locação e/ou venda.

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 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 69 mil m<sup>2</sup> construídos e 38 mil m<sup>2</sup> em construção, com previsão de entrega no 4º trimestre de 2025, 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 m<sup>2</sup> de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros. Os principais destaques do portfólio são:

- 100% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 8,5 anos;
- Receita pulverizada em 23 inquilinos.



<sup>2</sup> Valor % sobre a ABL de imóveis construídos e em construção do portfólio com contratos já fechados.

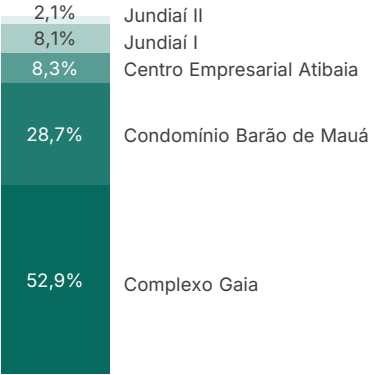
# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII

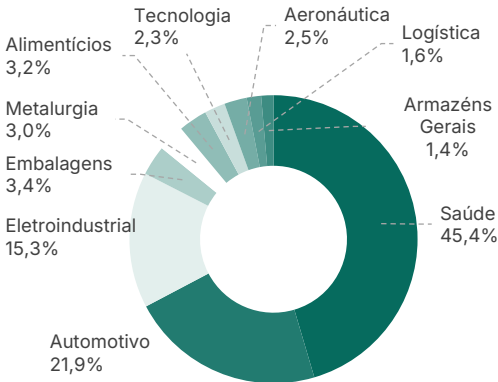


Agosto | 2025

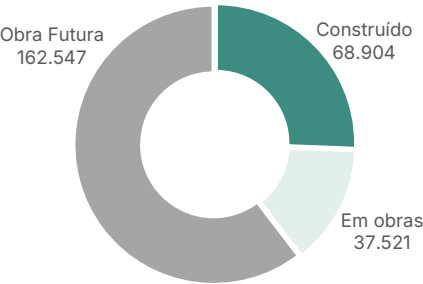
### COMPOSIÇÃO FÍSICA <sup>3</sup> % ABL



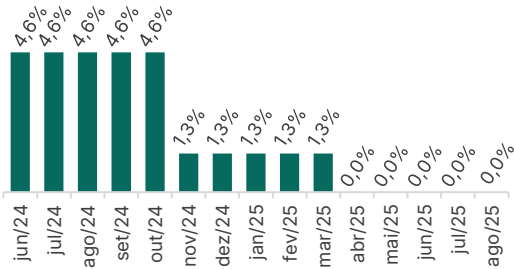
### SETOR DOS INQUILINOS % ABL



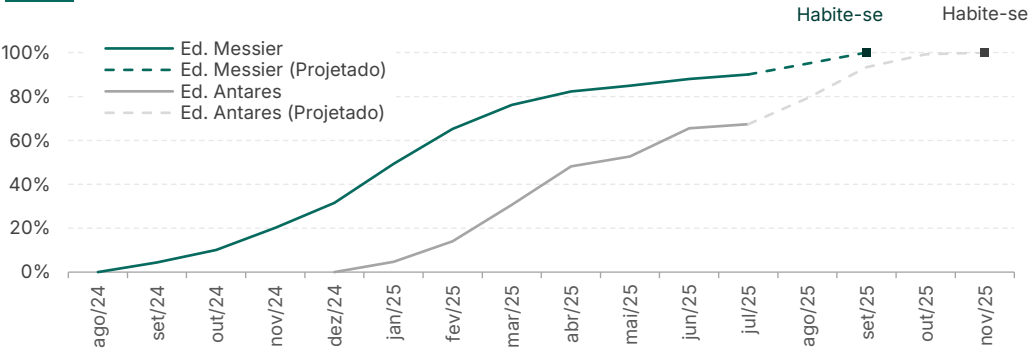
### STATUS ABL (m²)



### VACÂNCIA FÍSICA 12M % ABL



### OBRAS % Evolução Física



# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII



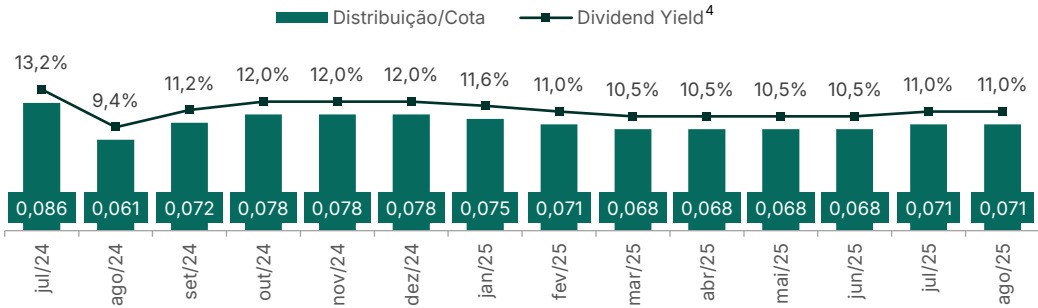
Agosto | 2025

### DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

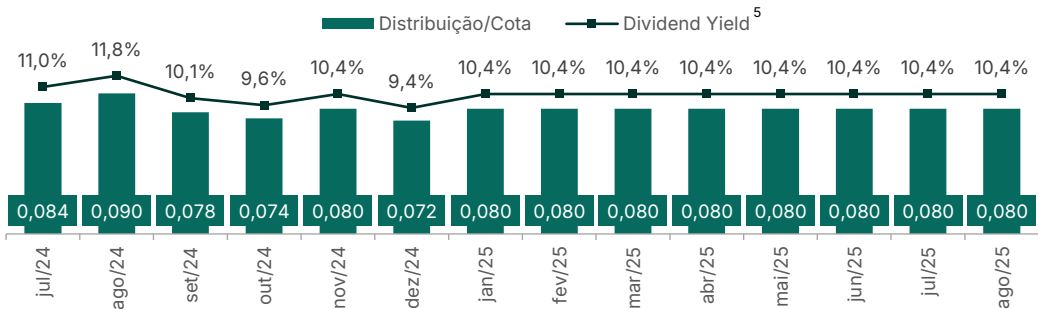
| (R\$ mil, ex. quando indicado) | ago/25  | 3 Meses   | 2025      | 12 Meses  |
|--------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Imóveis - Alugueis             | 2.469,3 | 7.316,2   | 19.503,2  | 32.883,3  |
| FII - Proventos                | 1.150,0 | 3.320,0   | 8.207,0   | 9.934,4   |
| Aplicações Financeiras         | 28,7    | 78,1      | 628,1     | 3.758,3   |
| Receitas - Total               | 3.648,0 | 10.714,3  | 28.338,3  | 46.575,9  |
| Despesas Operacionais          | (496,0) | (1.242,5) | (3.001,8) | (4.768,5) |
| Resultado Líquido              | 3.152,0 | 9.471,7   | 25.336,6  | 41.807,4  |
| Distribuição                   | 3.168,6 | 9.406,7   | 18.511,3  | 43.160,0  |
| Ordinária (R\$/cota)           | 0,071   | 0,211     | 0,347     | 1,006     |
| Sênior (R\$/cota)              | 0,080   | 0,240     | 0,640     | 1,008     |

### HISTÓRICO DE RENDIMENTOS R\$/cota

#### Ordinária



#### Sênior



<sup>4</sup> Dividend Yield anualizada em relação ao valor das emissões desde o início a 7,79/cota;

<sup>5</sup> Dividend Yield anualizada em relação ao valor das emissões desde o início a 9,63/cota;

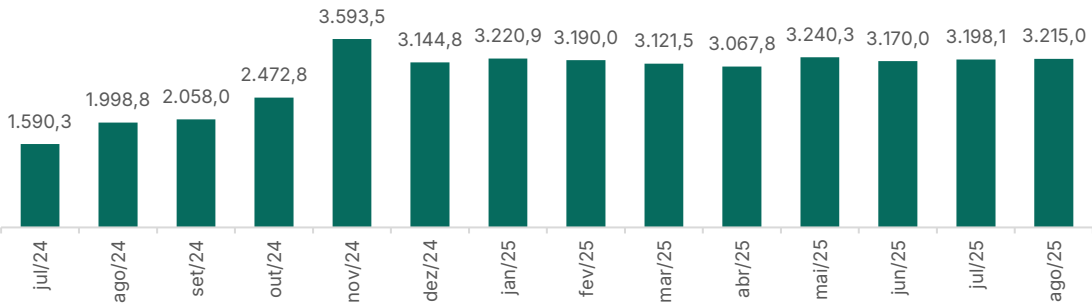
# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII

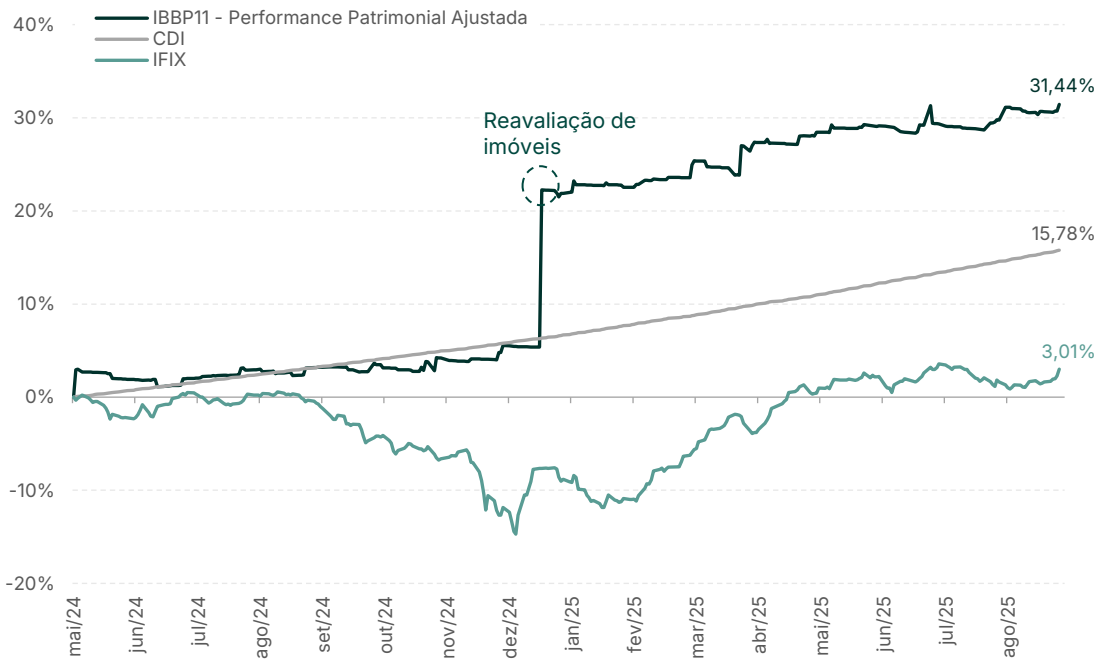


Agosto | 2025

### NOI – NET OPERATING INCOME R\$ Mil



### PERFORMANCE <sup>6</sup> R\$/cota



<sup>6</sup> Rentabilidade da cota ordinária ajustada por distribuições.

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## inVista Brazilian Business Park FII



Agosto | 2025

### DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

| Locatário                         | Cidade  | ABL (m²)      | Setor            | Mês Reajuste | Indexador | Vencimento     | % ABL        |
|-----------------------------------|---------|---------------|------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|
| Smart                             | Atibaia | 2.486         | Tecnologia       | Julho        | IPCA      | outubro-2028   | 2,3%         |
| SPLack                            | Atibaia | 1.787         | Embalagens       | Julho        | IGPM      | junho-2034     | 1,7%         |
| SPLack                            | Atibaia | 1.787         | Embalagens       | Julho        | IGPM      | junho-2034     | 1,7%         |
| Terumo                            | Atibaia | 2.792         | Saúde            | Novembro     | IPCA      | outubro-2027   | 2,6%         |
| <b>Centro Empresarial Atibaia</b> |         | <b>8.852</b>  |                  |              |           |                | <b>8,3%</b>  |
| Johnson Industrial                | Jarinu  | 8.030         | Saúde            | Janeiro      | IPCA      | julho-2034     | 7,5%         |
| Magna do Brasil                   | Jarinu  | 8.038         | Automotivo       | Janeiro      | IPCA      | fevereiro-2034 | 7,6%         |
| Magna do Brasil                   | Jarinu  | 2.696         | Automotivo       | Janeiro      | IPCA      | fevereiro-2034 | 2,5%         |
| Petfive                           | Jarinu  | 13.734        | Saúde            | Junho        | IPCA      | maio-2040      | 12,9%        |
| Solventum                         | Jarinu  | 23.787        | Saúde            | Outubro      | IPCA      | setembro-2040  | 22,4%        |
| <b>Complexo Gaia</b>              |         | <b>56.285</b> |                  |              |           |                | <b>52,9%</b> |
| Alle Alumínio                     | Atibaia | 1.031         | Metalurgia       | Dezembro     | IPCA      | novembro-2027  | 1,0%         |
| APS                               | Atibaia | 2.693         | Aeronáutica      | Janeiro      | IPCA      | abril-2030     | 2,5%         |
| Rema Tip Top                      | Atibaia | 1.031         | Eletroindustrial | Abril        | IPCA      | abril-2030     | 1,0%         |
| Rema Tip Top                      | Atibaia | 2.085         | Eletroindustrial | Janeiro      | IPCA      | dezembro-2030  | 2,0%         |
| Fricke                            | Atibaia | 1.347         | Eletroindustrial | Junho        | IPCA      | abril-2034     | 1,3%         |
| G.A.W                             | Atibaia | 292           | Armazéns Gerais  | Outubro      | IPCA      | agosto-2027    | 0,3%         |
| Garopaba                          | Atibaia | 1.170         | Armazéns Gerais  | Outubro      | IPCA      | agosto-2027    | 1,1%         |
| Hanon                             | Atibaia | 2.030         | Automotivo       | Outubro      | IPCA      | janeiro-2030   | 1,9%         |
| Hanon                             | Atibaia | 2.361         | Automotivo       | Outubro      | IPCA      | dezembro-2029  | 2,2%         |
| Hanon                             | Atibaia | 2.361         | Automotivo       | Outubro      | IPCA      | dezembro-2029  | 2,2%         |
| Litens                            | Atibaia | 1.194         | Automotivo       | Dezembro     | IPCA      | janeiro-2028   | 1,1%         |
| Litens                            | Atibaia | 1.460         | Automotivo       | Dezembro     | IPCA      | janeiro-2028   | 1,4%         |
| Litens                            | Atibaia | 230           | Automotivo       | Dezembro     | IPCA      | janeiro-2028   | 0,2%         |
| Litens                            | Atibaia | 2.884         | Automotivo       | Junho        | IPCA      | janeiro-2027   | 2,7%         |
| Norma                             | Atibaia | 928           | Eletroindustrial | Agosto       | IGPM      | outubro-2028   | 0,9%         |
| Norma                             | Atibaia | 2.252         | Eletroindustrial | Agosto       | IGPM      | outubro-2028   | 2,1%         |
| Norma                             | Atibaia | 2.666         | Eletroindustrial | Agosto       | IGPM      | outubro-2028   | 2,5%         |
| Ismafer                           | Atibaia | 2.492         | Eletroindustrial | Janeiro      | IPCA      | outubro-2029   | 2,3%         |
| <b>Condomínio Barão de Mauá</b>   |         | <b>30.508</b> |                  |              |           |                | <b>28,7%</b> |
| Comem                             | Jundiaí | 1.715         | Eletroindustrial | Junho        | IPCA      | maio-2034      | 1,6%         |
| Fala Importação                   | Jundiaí | 1.715         | Eletroindustrial | Setembro     | IPCA      | agosto-2029    | 1,6%         |
| Moviflex                          | Jundiaí | 1.715         | Logístico        | Fevereiro    | IPCA      | fevereiro-2028 | 1,6%         |
| Quinta Semente                    | Jundiaí | 1.715         | Alimentícios     | Junho        | IPCA      | julho-2027     | 1,6%         |
| VB Alimentos                      | Jundiaí | 1.715         | Alimentícios     | Setembro     | IPCA      | junho-2030     | 1,6%         |
| <b>Jundiaí I</b>                  |         | <b>8.576</b>  |                  |              |           |                | <b>8,1%</b>  |
| Brasilata                         | Jundiaí | 2.204         | Metalurgia       | Março        | IPCA      | abril-2035     | 2,1%         |
| <b>Jundiaí II</b>                 |         | <b>2.204</b>  |                  |              |           |                | <b>2,1%</b>  |

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 m<sup>2</sup>, com 904.385 m<sup>2</sup> 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.

56.285 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção <sup>7</sup>

Inquilinos

Petfive, Magna,  
Solventum, Johnson

162.547 m<sup>2</sup>

ABL de platô <sup>7</sup>

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos

Nacionalidades

EUA, Canadá, Taiwan



<sup>7</sup> Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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 m<sup>2</sup>, sendo 122.948 m<sup>2</sup> 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.

30.508 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção <sup>7</sup>

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos

Inquilinos

Garopaba, Alle, APS,  
Hanon, Litens, Norma,  
Fricke, Ismafer

Setores de Atuação

Armazéns Gerais,  
Metalurgia, Aeronáutica,  
Automotivo, Eletroindustrial

Nacionalidades

Brasil, EUA, Coreia do  
Sul, Canadá, Alemanha



<sup>7</sup> Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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.

8.852 m²

ABL construída/  
em construção <sup>7</sup>

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos

Inquilinos

Terumo, Splack, Smart

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo,  
Embalagens, Tecnologia

Nacionalidades

Japão, EUA



<sup>7</sup> Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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 m<sup>2</sup>, sendo 55.190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sendo 55.190 m<sup>2</sup> 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.

8.576 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção <sup>7</sup>

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos

Inquilinos

Fala, Moviflex, Quinta  
Semente, Comem, VB  
Alimentos

Setores de Atuação

Eletroindustrial, Transporte  
Rodoviário, Alimentícios

Nacionalidades

Brasil, Itália



<sup>7</sup> Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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 m<sup>2</sup>, sendo 45.250 m<sup>2</sup> 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.

2.204 m<sup>2</sup>

ABL construída/  
em construção <sup>7</sup>

-

ABL de platô

100 %

Ocupação dos  
imóveis construídos

Inquilinos  
Brasilata

Setores de Atuação  
Metalurgia

Nacionalidades  
Brasil



<sup>7</sup> Considera a ABL de imóveis construídos e em construção com contratos já fechados.

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

### 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](mailto:ri@invista.me) ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Gestão de Recursos



Contate-nos