



inVista Brazilian Business Park FII

JANEIRO - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



JANEIRO | 2025

348,82M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

382

Total de cotistas

COTA ORDINÁRIA

267,13M

Valor de
Mercado(R\$)

230,52M

Patrimônio
Líquido(R\$)

377

Número de
Cotistas

8,75

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

7,56

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

1,16x

P/VP

0,075

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

11,55%

Dividend Yield
Cota Ordinária

30.528.842

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

118,30M

Patrimônio
Líquido(R\$)

9,57

Cota Patrimonial
Sênior(R\$)

5

Número de
Cotistas

0,080

Distribuição por
Cota Sênior(R\$)

10,44%

Dividend Yield
Cota Sênior

12.357.188

Número de Cotas
Emitidas



JANEIRO | 2025

PANORAMA

Cenário Macro

Em janeiro de 2025, o IFIX registrou uma queda de -3,07% aos 3.020,63 pontos. Ao longo do mês, o índice chegou a bater os -4,55%, mas assim como em dezembro, se recuperou parcialmente nos últimos pregões. Na contramão, os demais índices de renda variável apresentaram altas: o IBOV subiu 4,86% e o IMOB, 11,23%.

No cenário doméstico, em janeiro o mercado continuou reverberando a situação fiscal delicada no país. Referente a 2024, a dívida pública atingiu 76,1% do PIB e o déficit nominal, que leva em conta os juros da dívida, bateu a marca dos R\$ 998 bilhões. O IPCA de 12 meses, divulgado ao início de janeiro, registrou 4,84%, já acima da banda superior da meta de $3,0\% \pm 1,5\%$. Em resposta, o Copom deu sequência ao ciclo de alta dos juros e elevou a taxa Selic em 100 bps a 13,25% conforme esperado, mantendo o tom hawkish na ata ao sinalizar mais um aumento na reunião de março e citando fatores como câmbio alto, desancoragem da inflação e piora das expectativas. De positivo, fica o fato de Gabriel Galípolo ter demonstrado força no combate à inflação em sua primeira reunião à frente do Banco Central.

De forma geral, o que balizou a performance dos ativos locais em janeiro foram fundamentalmente fatores externos. O presidente norte-americano Donald Trump, no início de seu 2º mandato frente à Casa Branca, pareceu mais brando aos olhos do mercado em relação às tarifas tão prometidas durante sua campanha eleitoral. O fato de Trump ter sido menos agressivo em relação às taxações de China, Canadá e México, pelo menos de início, é favorável a países emergentes como o Brasil. Como resultado, o real apresentou forte recuperação frente ao dólar e subiu 6,41%, encerrando janeiro cotado a 5,84 USD/BRL. Na mesma linha, ativos de renda varável, conforme já comentado, também operaram no campo positivo graças à entrada de capital estrangeiro na bolsa brasileira – embora ainda tímido, o fluxo demonstra que há potencial para recuperação, especialmente em caso de um cenário fiscal doméstico mais favorável.

Fundos Industriais/Logísticos

Em janeiro, a classe de Fundos Industriais/Logísticos recuou -2,55% em linha com o IFIX. O segmento novamente seguiu o comportamento do índice: ao longo do mês inteiro, houve um mal-estar no mercado causado por um veto do presidente Lula a um item da reforma tributária, o que, de modo geral, traria FIs como contribuintes de impostos como IBS e CBS. No entanto, mais para o final do mês, o Ministro da Fazenda Fernando Haddad, em reunião com a Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), afirmou que houve uma “má interpretação” a respeito da tributação de FIs, se comprometendo a ajustar o texto da reforma.

Tal fato desencadeou uma recuperação do IFIX nos últimos pregões, inclusive dos segmento de Galpões Logísticos/Industriais.

Neste sentido, tal segmento continua entregando um atrativo dividend yield de 10% livre de impostos. É considerado o setor mais resiliente entre os Fundos de tijolo e se destaca pela estabilidade e a rentabilidade atraente, o que os torna uma escolha estratégica para investidores que buscam segurança e rendimento contínuo.

PERSPECTIVAS

Para o restante do ano, continua-se projetando um cenário desafiador para ativos de risco locais, principalmente no que se refere à segurança fiscal do Brasil e à política externa de países desenvolvidos como os EUA. Por um lado, o mercado permanece atento e desconfiado da política fiscal do atual governo. O fato de a meta fiscal de 2024 ter sido tecnicamente cumprida – isto é, dentro da banda de tolerância do resultado primário, não anula a percepção negativa que o mercado como um todo tem a respeito da política de gastos do país. Ainda se espera um déficit de R\$ 84 milhões no resultado para 2025 e um ciclo de alta de juros que se estenderá, no mínimo, até metade do ano. No exterior, o Fed, que manteve os juros norte-americanos no intervalo de 4,25 a 4,5% na reunião de janeiro, sinalizou cautela para o futuro no que se refere à política de taxa de juros externa do presidente Donald Trump – que, caso venha em excesso, pode provocar um avanço maior dos preços e atrapalhar na convergência da inflação à meta. Em geral, assim como foi em 2024, projeta-se uma alta dependência de dados por parte dos mercados para antecipar movimentos dos Bancos Centrais ao redor do mundo, bem como por parte dos próprios Bancos Centrais para tomar decisões de corte/alta de juros, o que pode trazer alta volatilidade e sensibilidade nos preços de ativos globais.

Em paralelo, continuamos destacando as oportunidades que surgem para o investidor de longo prazo e de perfil rentista em cenários de maior incerteza. FIs 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 desconcorrelacionados com o mercado imobiliário tradicional, oferecendo maior diversificação ao portfólio de qualquer investidor e consolidando-se como uma opção estratégica em momentos desafiadores.

JANEIRO | 2025

PORTFÓLIO

ATUALIZAÇÕES - JANEIRO 2025

Em janeiro, o Brazilian Business Park FII anunciou R\$ 0,08/cota de rendimentos para a Cota Sênior e R\$ 0,075 para a Ordinária, a serem distribuídos em 14/02 e 17/02, respectivamente, para os detentores de cotas do Fundo em 07/01.

O Fundo fechou o mês sendo negociado com ágio de 16% – um múltiplo de 1,16x P/VP, continuando a demonstrar boa performance vista nos primeiros dias de negociação.

Em relação à carteira, todos os inquilinos permanecem adimplentes, e conversas de renovação de certos contratos já estão em andamento para prorrogação/extensão de locações.

A Gestão segue focada na prospecção de novos inquilinos para ocupar os platôs vagos e novas construções, garantindo a máxima eficiência e rentabilidade para os cotistas do Fundo.

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 Jundiaí 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.

JANEIRO | 2025

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.

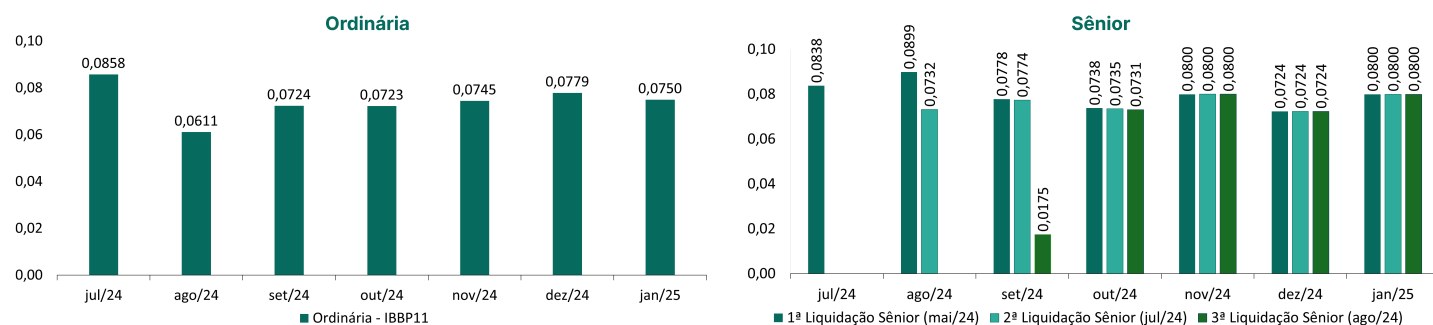
Outro ponto relevante é que o perfil de inquilinos dos galpões industriais é predominantemente de grandes empresas, o que, em geral, oferece maior estabilidade financeira e menos risco de inadimplência.

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.

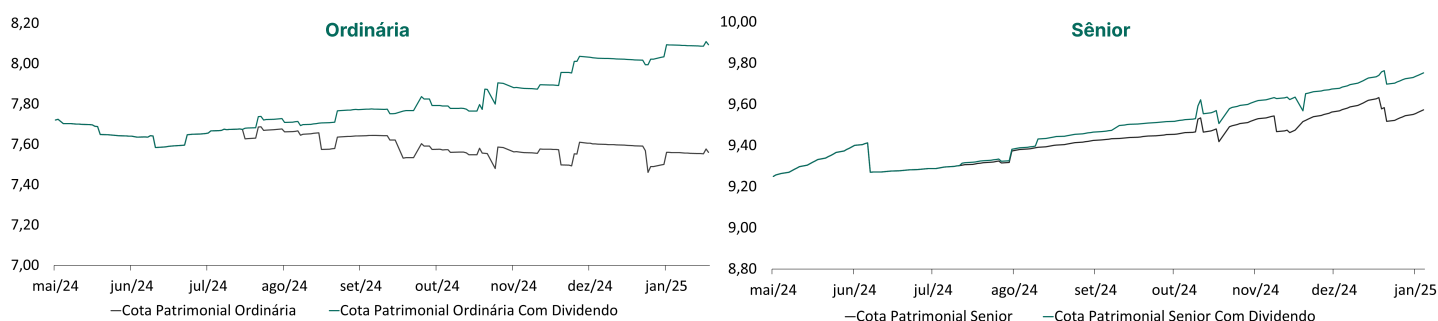
Outra vantagem importante é o maior poder de barganha dos Fundos industriais frente aos logísticos em termos de preços de aluguel e reajustes. O custo do aluguel para inquilinos industriais representa uma parcela menor das suas receitas, pois utilizam o imóvel para atividades produtivas. Além disso, 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.

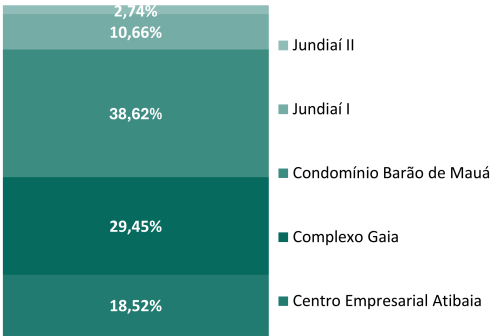
HISTÓRICO DE RENDIMENTOS



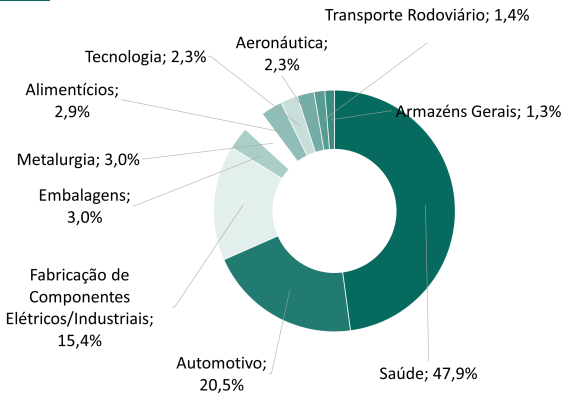
COTA PATRIMONIAL



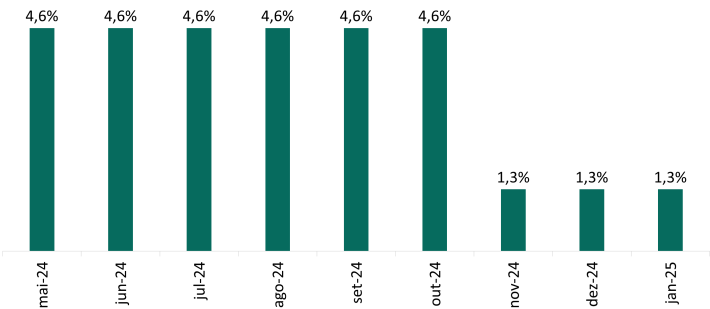
COMPOSIÇÃO FÍSICA CONSOLIDADA
(% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



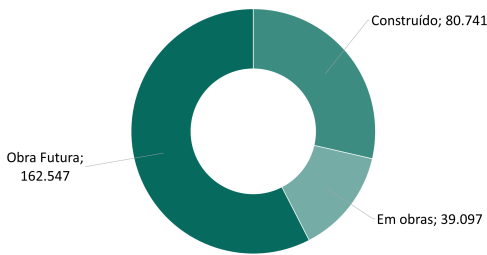
SETOR DE ATUAÇÃO DOS LOCATÁRIOS
(% ABL)



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA ÚLT. 12 MESES
(% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



STATUS
(ÁREA EM M²)



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

(R\$ mil, ex. quando indicado)	jan/25	3 Meses	2024	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	2.477,1	7.737,4	2.477,1	15.857,3
FII - Proventos	1.122,8	2.850,1	1.122,8	2.850,1
Aplicações Financeiras	136,3	532,9	136,3	3.266,4
Receitas - Total	3.736,2	11.120,4	3.736,2	21.973,8
Despesas Operacionais	(355,1)	(1.049,6)	(355,1)	(2.121,9)
Resultado Líquido	3.381,1	10.070,8	3.381,1	19.851,9
Distribuição	3.278,2	9.813,3	3.278,2	19.532,6
Ordinária (R\$/cota)	0,075	0,227	0,075	0,459
Sênior (R\$/cota)	0,080	0,232	0,080	0,448

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Brazilian Business Park FII



JANEIRO | 2025

DETALHAMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Sector de Atuação do Locatário	Tipo de Contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Althaia	São Paulo	Atibaia	2.760	Saúde	Típico	Março	IPCA	mar/2030	0,98%
Smart	São Paulo	Atibaia	2.741	Tecnologia	Típico	Julho	IPCA	out/2028	0,97%
SPLack	São Paulo	Atibaia	3.574	Embalagens	Típico	Julho	IGPM	jun/2034	1,27%
Terumo	São Paulo	Atibaia	2.792	Saúde	Típico	Novembro	IPCA	out/2027	0,99%
Zhonding	São Paulo	Atibaia	3.031	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Abril	IPCA	abr/2025	1,07%
Centro Empresarial Atibaia - SubTotal			14.898						5,28%
Johnson Industrial do Brasil	São Paulo	Jarinu	9.912	Saúde	Típico	Janeiro	IPCA	jul/2034	3,51%
Magna do Brasil	São Paulo	Jarinu	11.451	Automotivo	Típico	Janeiro	IPCA	fev/2034	4,06%
Petfive	São Paulo	Jarinu	16.056	Saúde	Típico	Junho	IPCA	mai/2040	5,69%
Solventum	São Paulo	Jarinu	25.363	Saúde	Típico	Outubro	IPCA	set/2040	8,99%
Complexo Gaia - SubTotal			62.782						22,26%
Alle	São Paulo	Atibaia	1.051	Metalurgia	Típico	Dezembro	IPCA	nov/2027	0,37%
APS	São Paulo	Atibaia	2.693	Aeronáutica	Típico	Janeiro	IPCA	abr/2025	0,95%
Vago	São Paulo	Atibaia	1.031						0,37%
Fricke	São Paulo	Atibaia	1.347	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Junho	IPCA	abr/2034	0,48%
G.A.W	São Paulo	Atibaia	292	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,10%
Garopaba	São Paulo	Atibaia	1.221	Armazéns Gerais	Típico	Outubro	IPCA	ago/2027	0,43%
Hanon	São Paulo	Atibaia	7.154	Automotivo	Típico	Outubro	IPCA	jan/2030	2,54%
Litens	São Paulo	Atibaia	5.769	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA	jan/2028	2,05%
Norma	São Paulo	Atibaia	5.925	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Agosto	IGPM	out/2028	2,10%
Rema Tip Top	São Paulo	Atibaia	2.085	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Janeiro	IPCA	dez/2030	0,74%
Vago/Ismafer	São Paulo	Atibaia	2.492	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	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	Típico	Junho	IPCA	mai/2034	0,61%
Fala Importação	São Paulo	Jundiaí	1.715	Fabricação de Componentes Elétricos/Industriais	Típico	Setembro	IPCA	ago/2029	0,61%
Moviflex	São Paulo	Jundiaí	1.715	Transporte Rodoviário	Típico	Fevereiro	IPCA	fev/2028	0,61%
Quinta Semente	São Paulo	Jundiaí	3.431	Alimentícios	Típico	Junho	IPCA	jul/2027	1,22%
Jundiaí I - SubTotal			8.576						3,04%
Brasilata	São Paulo	Jundiaí	2.204	Metalurgia	Típico	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.

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



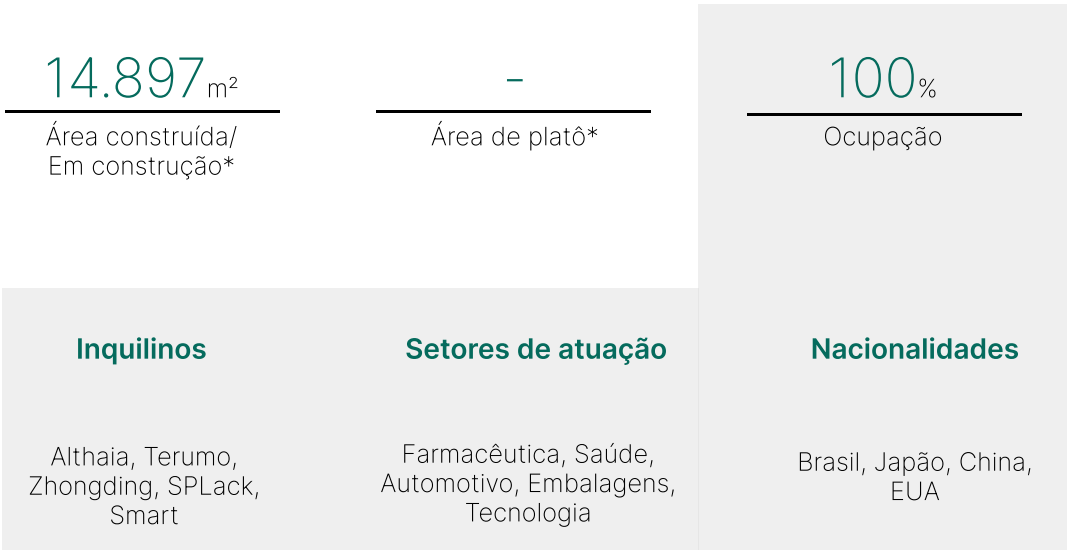
(*) Referente à participação do Fundo no ativo

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.



(*) 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



(*) 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>



Gestão de Recursos



Contate-nos