



RENTA IMOBILIÁRIA · EUA

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Renda Imobiliária US

Amazon

2º Trimestre de 2026 · 2T26

RTC Amazon 1 Ltd



O FUNDO

O RTC Amazon 1 Ltd é um co-investimento direto no Amazon Redmond Town Center, edifício corporativo Classe A+ localizado em Redmond (WA), integralmente locado à Amazon sob contrato Triple Net Lease (NNN) — modelo em que o inquilino assume aluguel, impostos, seguro e manutenção —, gerando renda dolarizada imediata e previsível após o aporte.

RESULTADOS DO TRIMESTRE

NAV

977,68US\$/cota

Fechamento do trimestre

DISTRIBUIÇÃO 2T26

7,4% a.a.

Sobre capital aportado ²

OCUPAÇÃO

100%

Do ativo

HIGHLIGHTS

- A receita líquida de aluguel recebida pelo RTC1 no 2º trimestre de 2026 foi de US\$ 239,4 mil, referente à competência do 1º trimestre;
- O imóvel investido é um ativo de Classe A+ com 10.346 m² de ABL e locado para a Amazon, uma das maiores empresas de tecnologia e varejo do mundo.

A partir deste relatório, as informações financeiras — incluindo distribuições, NAV e demais valores em USD — passam a ser apresentadas exclusivamente no nível da participação do Fundo no investimento, em substituição ao critério anteriormente adotado, que refletia montantes consolidados da operação.

A alteração tem por objetivo assegurar que os valores divulgados correspondam à posição efetiva dos investidores do Fundo. Toda a série histórica apresentada neste relatório foi recalculada sob o novo critério, preservando a comparabilidade entre os períodos.

Em decorrência, os valores financeiros aqui apresentados se tratam exclusivamente de mudança de base de apresentação: não há impacto sobre a rentabilidade, o desempenho ou os direitos econômicos dos investidores, que permanecem inalterados em todos os períodos reportados.

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.

2. Em relação ao capital total aportado, bruto de taxas.

GESTÃO ATIVA

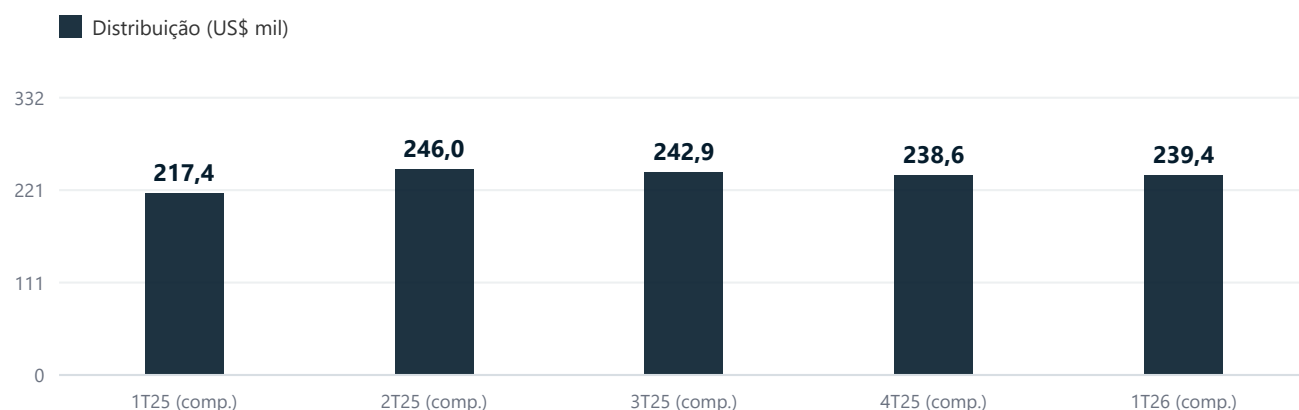
CASCADE — TOTAL RETURN

ITD · US\$ mil



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

US\$ mil



USOS E FONTES ³

ITD · US\$ mil

FONTES	US\$ MIL
Captação Equity	13.625,0
Captação Dívida	—
Aluguel Bruto	1.191,0
Ganho de Capital	—
Total	14.816,0

USOS	US\$ MIL
Aquisição Ativo	13.200,0
Custos de Transação	310,8
Despesas Operacionais	91,5
Despesas com Juros	—
Distribuição	1.184,3
Lucros Retidos	—
Caixa e Equivalentes	29,4
Total	14.816,0

3. Regime de competência. Células sem movimento no período são marcadas com travessão (—).
ITD — Inception-to-Date. Base única em toda a tese, conforme Ata de Padronização §3.1.

O ATIVO

AMAZON REDMOND TOWN CENTER

O **Amazon Redmond Town Center**, localizado em Redmond, Washington, é um edifício de classe A+ com 10.346,4 m² de área bruta locável (ABL), locado para a **Amazon** sob um contrato *Triple Net Lease*.

Construído originalmente em 2003 como uma loja de departamentos da Macy's, o imóvel passou por uma intensiva modernização em 2020/2021, recebendo mais de US\$ 33,4 milhões de investimentos da Amazon, que o transformou em um escritório corporativo de altíssima qualidade técnica.

10.346m²

Área Bruta Locável

100%

Ocupação

A+

Classificação

2003/2020-21

Construção/Renovação



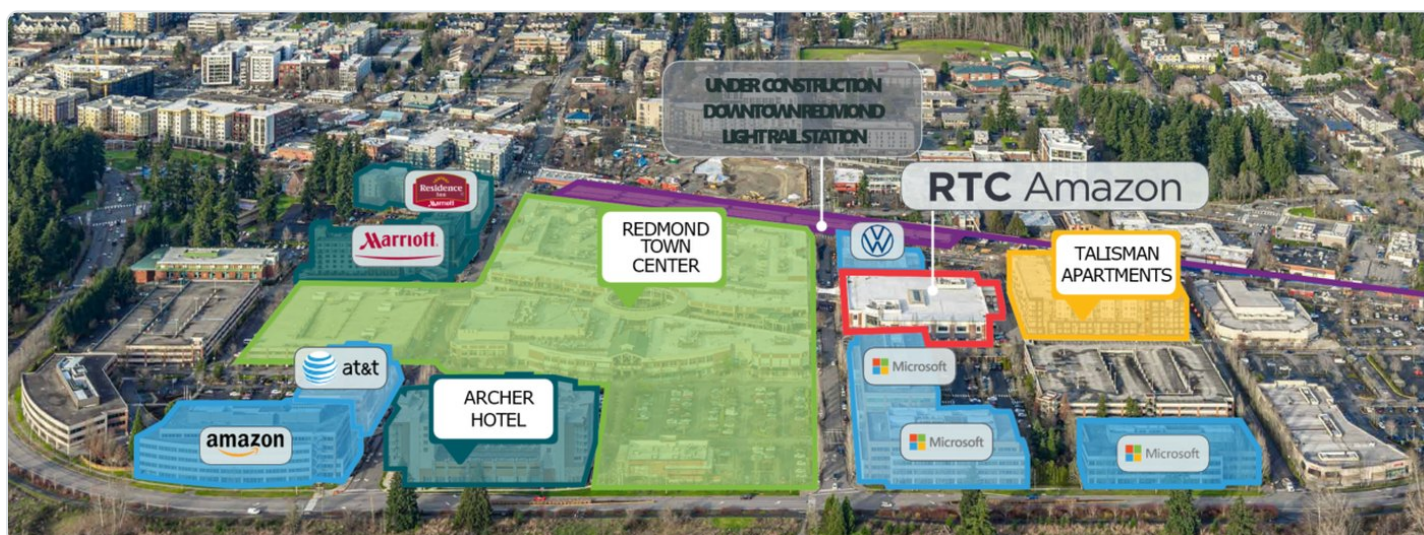
A REGIÃO

SEATTLE'S EASTSIDE — REDMOND, WASHINGTON

O **Eastside de Seattle**, e Redmond em particular, consolidou-se como um dos mais fortes mercados de escritórios de P&D dos Estados Unidos. A região é ancorada por grandes ocupantes de tecnologia — **Microsoft, Amazon, Meta e Google** —, que utilizam o espaço corporativo para engenharia e desenvolvimento de produto, e não para funções meramente administrativas. O submercado se beneficia de inventário Classe A moderno, excelente infraestrutura de transporte, proximidade de moradia executiva e acesso a uma força de trabalho altamente qualificada. Os aluguéis pedidos *full-service* para produto Classe A situam-se, no início de 2025, na faixa dos **US\$ 40+/SF**, bem acima da média da Grande Seattle.

A expansão dos inquilinos é sustentada e crescente, impulsionada em larga medida pela aceleração dos investimentos em inteligência artificial. A Amazon projeta crescer de ~12.000 para ~25.000 posições ao ocupar o campus Bellevue 600 (2,5 milhões de SF); a Meta já locou mais de 1,2 milhão de SF no Spring District; e o Google ampliou seu campus em Kirkland. Essas expansões refletem demanda de longo prazo por espaço de P&D, alimentada pelas necessidades de infraestrutura de IA — e sustentam o potencial de *backfill* dos ativos ao longo do tempo.

A demanda estabelecida convive com restrição de oferta: prédios mais novos, energia limpa e abundante, e acesso superior de transporte — incluindo a recente expansão do *light rail* — reforçam o apelo de longo prazo. Nesse contexto, os ativos da carteira, contratualmente locados por prazos longos e inseridos no coração do polo tecnológico do Eastside, oferecem posições de escritório singularmente bem posicionadas e duráveis.



Vista aérea — Downtown Redmond e Eastside (WA). Acervo inVista.



O CONTRATO

TRIPLE NET LEASE — NNN

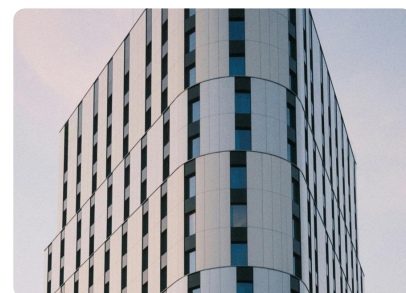
Amazon ocupa o edifício sob contratos de *Triple Net Lease (NNN)*, modelo de locação amplamente consolidado no mercado norte-americano que se caracteriza pela transferência integral dos custos operacionais do imóvel ao inquilino, trazendo **previsibilidade total do fluxo de caixa líquido**. Neste formato, o locatário assume, além do aluguel mensal:

- 1) **Impostos prediais** — o inquilino paga os impostos sobre o imóvel;
- 2) **Seguro** — o inquilino cobre os custos do seguro da propriedade;
- 3) **Manutenção** — o inquilino arca com as despesas de manutenção e reparos;
- 4) **Condomínio** — o inquilino é responsável por todas as taxas condominiais.

Para o **RTC Amazon 1 Ltd**, este formato representa uma significativa vantagem estratégica, proporcionando uma receita líquida transparente e livre de oscilações decorrentes de despesas inesperadas. Para os investidores, os benefícios incluem:

- 1) **Previsibilidade nos rendimentos distribuídos**, graças à ausência de despesas adicionais e inesperadas que possam impactar negativamente os resultados;
- 2) **Menor exposição ao risco operacional**, uma vez que todas as despesas do imóvel são repassadas diretamente ao locatário, reduzindo o risco financeiro;
- 3) **Proteção ao patrimônio investido**, considerando que contratos *Triple Net* são geralmente firmados com locatários de alta qualidade creditícia e por prazos longos, assegurando uma receita estável e contínua.

A seleção prioriza ativos **mission-critical** — essenciais à operação de empresas globais de altíssimo rating de crédito —, com **contratos longos, superiores a 10 anos**, e elevado custo de saída para o locatário. A tese do **RTC Amazon 1 Ltd** sob contratos *Triple Net Lease* com as maiores empresas do mundo reforça o compromisso da Gestão em proporcionar aos cotistas uma experiência sólida, segura e rentável.





CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Veículo (nome legal)	RTC Amazon 1 Ltd	Taxa de Gestão	1,0% a.a.
Objetivo	Renda e Ganho de Capital	Taxa de Performance	20% s/ o que exceder o hurdle
Público-Alvo	Investidores Profissionais	Hurdle	6,0% a.a.
Aplicação Mínima (US\$)	2.500.000,00	Taxa de Estruturação	1,5% ¹
Equity Total (US\$ mil)	13.625,0	Gestor	inVista Real Estate Ltd.
Divulgação do NAV	Fechamento Trimestral	Administrador	Apex Global
Distribuição de Dividendos	Trimestral	Legal Advisor	Vinson & Elkins

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.



GLOSSÁRIO

Termos técnicos empregados neste relatório.

Triple Net Lease (NNN)

Contrato de locação comercial em que o inquilino assume impostos prediais, seguro e manutenção da propriedade, além do aluguel base — resultando em um aluguel líquido de despesas operacionais recorrentes para o proprietário.

NAV (Net Asset Value)

Valor patrimonial líquido por cota do veículo, apurado no fechamento do período. Representa quanto vale cada cota após ativos menos passivos.

ITD (Inception-to-Date)

"Desde o início" — métrica acumulada desde a constituição do veículo, e não apenas do ano corrente. Base única de comparação em toda a tese.

Hurdle

Retorno mínimo ("taxa de corte") que o fundo precisa entregar antes de a Gestão fazer jus à taxa de performance. Neste veículo, 6,0% a.a.

Investment Grade

Classificação de crédito atribuída por agências de rating que indica alta capacidade de pagamento e baixa probabilidade de inadimplência. Em contratos NNN, inquilinos Investment Grade oferecem maior segurança de fluxo de caixa.

Mission-Critical

Ativo, unidade ou operação essencial à continuidade do negócio do inquilino. Sua interrupção ou remoção impactaria severamente a receita, a logística ou a operação da empresa — o que reduz a probabilidade de saída do locatário.

ABL (Área Bruta Locável)

Área total do imóvel passível de locação, base para o cálculo de aluguel e de indicadores de ocupação.



FALE CONOSCO

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



Este material foi elaborado pela inVista exclusivamente para fins informativos e destina-se ao cliente a quem foi encaminhado. Seu conteúdo não constitui material publicitário, oferta pública, solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, recomendação de investimento, relatório de análise ou consultoria de natureza financeira, jurídica, contábil, tributária ou regulatória.

As informações, opiniões, projeções e estimativas aqui contidas refletem o entendimento da inVista na data de sua elaboração e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados internos e fontes consideradas confiáveis, cuja exatidão, integridade e atualização não são garantidas pela inVista. Eventuais projeções ou cenários representam estimativas e não constituem garantia de desempenho futuro. A rentabilidade passada, quando divulgada, não representa garantia de rentabilidade futura, e investimentos em ativos financeiros estão sujeitos a riscos, inclusive de perda do capital investido.

As informações deste material não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas do destinatário e não substituem a análise dos documentos oficiais dos respectivos veículos de investimento, quando aplicável. As decisões de investimento dos veículos sob gestão são tomadas de forma discricionária pela inVista, observada a regulamentação aplicável. A reprodução ou divulgação deste material deverá preservar sua integridade, autoria e contexto, sendo vedada sua utilização de forma que altere seu conteúdo ou possa induzir terceiros a erro.

Autorregulação ANBIMA · Gestão de Recursos