

RENDA IMOBILIÁRIA · EUA

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Renda Imobiliária US

Classe A

2º Trimestre de 2026 · 2T26

Fundo Master — inVista NNN Fund Ltd

INVISTA REAL ESTATE

Gestão de Fundos

inVista Renda Imobiliária US

Classe A · 2T26

O FUNDO

O **inVista Renda Imobiliária US** é um veículo focado na aquisição de **edifícios corporativos premium** nos principais polos de tecnologia dos Estados Unidos. A estratégia compra **imóveis novos, prontos e já locados** — eliminando o risco de obra e gerando **renda dolarizada imediata** após o aporte, com proteção patrimonial e potencial de ganho de capital na venda futura dos ativos.

O objetivo é entregar **renda recorrente e previsível em dólar**, com baixa complexidade operacional para o investidor. Ao combinar imóveis corporativos premium com **locatários de qualidade excepcional**, a estratégia busca estabilidade de receita e resiliência ao longo do tempo — somando, à renda, a **preservação patrimonial** via ativos reais em localizações estratégicas e o **ganho de capital** na venda futura dos imóveis.

RESULTADOS DO TRIMESTRE

NAV

1.119,87 US$/cota

Fechamento do trimestre

DISTRIBUIÇÃO 2T26

6,7% a.a.

Sobre capital aportado [2]

OCUPAÇÃO

100%

Carteira consolidada

HIGHLIGHTS

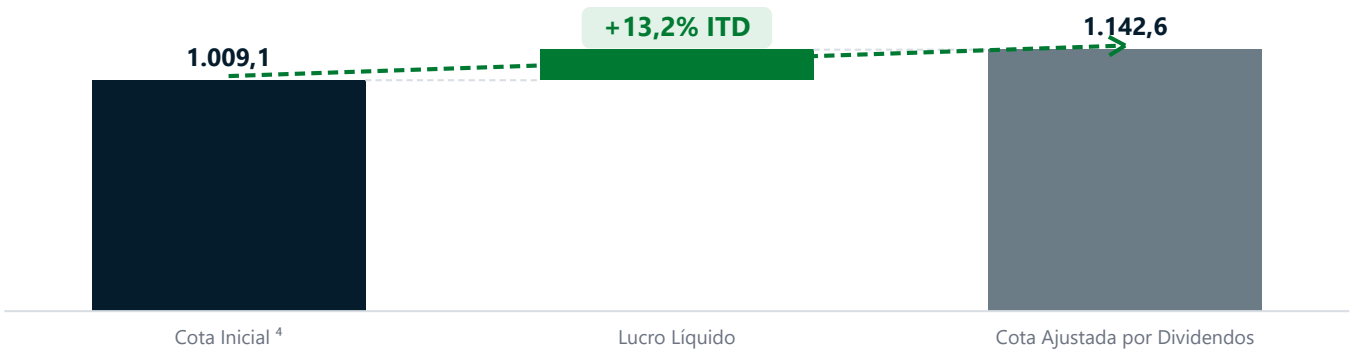
- O 2T26 foi concluído em total consonância com a tese de investimento: o portfólio apresentou estabilidade operacional, ocupação integral, recebimento pleno dos fluxos contratuais e adimplência irrestrita dos locatários — características inerentes à estrutura dos contratos Triple Net Lease (NNN). A Gestão seguiu conduzindo o veículo com disciplina, priorizando a preservação do capital investido, a previsibilidade das distribuições e a manutenção dos critérios de qualidade que fundamentam a estratégia.
- No período, o fundo concluiu com êxito a aquisição do Hawthorne Hangar, campus industrial-flex Classe A em Los Angeles (CA), inserido no principal cluster aeroespacial do mundo, ao lado das sedes da SpaceX, The Boring Company e Archer Aviation. O imóvel está 100% locado à Tesla, Inc. (Investment Grade) sob contrato NNN de longo prazo, com reajustes anuais fixos, e abriga o único túnel de vento da companhia no mundo — infraestrutura mission-critical na qual o próprio inquilino realizou investimento relevante em capex, configurando retenção estrutural. Trata-se ainda do único hangar em regime fee-simple do Hawthorne Municipal Airport, com acesso direto à pista, em mercado de escassez estrutural e vacância próxima de zero.
- A aquisição segue o perfil dos ativos e inquilinos já integrantes da carteira, que passou a contar com três imóveis, todos 100% locados a inquilinos de primeira linha sob contratos NNN: os dois edifícios corporativos Classe A+ em Redmond (WA), locados à Amazon e à Microsoft, e o Hawthorne Hangar.
- Paralelamente, segue em desenvolvimento um pipeline qualificado de aquisições aderente ao perfil da carteira — ativos premium locados a inquilinos globais sob contratos NNN.

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.
2. Em relação ao capital total aportado, bruto de taxas.

GESTÃO ATIVA

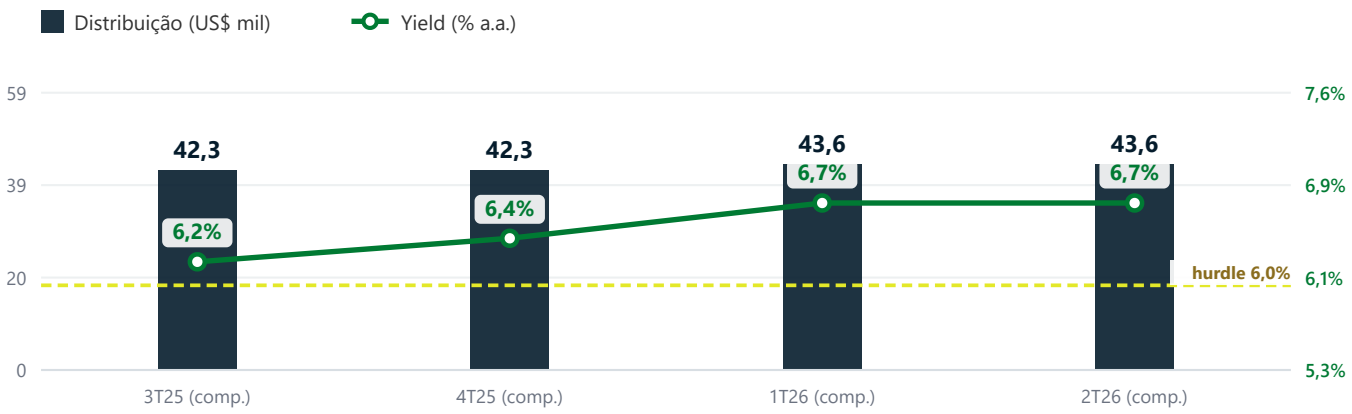
CASCADE — TOTAL RETURN

ITD · US$/cota



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

US$ mil · % a.a.



USOS E FONTES [3]

ITD · US$ mil

FONTES	US$ MIL
Captação Equity	2.850,0
Aluguel Bruto	130,3
Ganho de Capital	313,3
Rendimento Caixa	0,9
Total	**3.294,5**

USOS	US$ MIL
Aquisição Ativo	2.833,6
Despesas Operacionais	73,2
Distribuição	171,6
Lucros Retidos	210,9
Caixa e Equivalentes	5,2
Total	**3.294,5**

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

CARTEIRA

ALOCAÇÃO

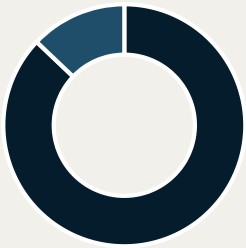
% do portfólio · por inquilino e por região · posição em 2T26

POR INQUILINO



- **Amazon Redmond Town Center** — Inquilino: **Amazon** — 65,6%
- **Microsoft One Esterra Park** — Inquilino: **Microsoft** — 21,5%
- **Tesla Hawthorne Hangar** — Inquilino: **Tesla** — 12,9%

POR REGIÃO



- **Redmond, WA** — 87,1%
- **Los Angeles, CA** — 12,9%

SÍNTESE DOS ATIVOS

ATIVO	INQUILINO	ABL (M²)	OCUP.	% CART.
Amazon Redmond Town Center	Amazon	10.346,4	100%	**65,6%**
Microsoft One Esterra Park	Microsoft	22.913	100%	**21,5%**
Tesla Hawthorne Hangar	Tesla	3.767,5	100%	**12,9%**
Total — 3 ativos		**—**	**100%**	**100,0%**

ABL — Área Bruta Locável.

OS ATIVOS

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	100%	A+	2003/2020-21
Área Bruta Locável	Ocupação	Classificação	Construção/Renovação





OS ATIVOS

MICROSOFT ONE ESTERRA PARK

O **One Esterra** é um edifício de escritórios Classe A, entregue em 2021, com cerca de 22.913 m², integralmente locado para a **Microsoft**, inquilino AAA/Aaa. Sob um contrato *Triple Net Lease*, oferece alto nível de segurança e fluxo de caixa estável e previsível no longo prazo.

Localizado dentro do campus global da Microsoft, em Redmond (WA), o imóvel se beneficia de uma localização estratégica em um dos principais polos tecnológicos do mundo, combinando forte demanda, excelente conectividade e potencial de valorização com perfil resiliente de retorno.

22.913 m²	100%	A+	2021
Área Bruta Locável	Ocupação	Classificação	Construção





OS ATIVOS

TESLA HAWTHORNE HANGAR

O **Hawthorne Hangar** é um campus industrial-flex (*aviation hangar*) de Classe A com 40.553 SF (3.767,5 m²), 100% locado para a **Tesla** sob contrato *Triple Net Lease* e sede do único túnel de vento aerodinâmico da companhia no mundo. Estrategicamente posicionado com conectividade de aviação adjacente ao Hawthorne Municipal Airport, conta com acesso direto à pista e propriedade plena (*Fee-Simple* [5]) — uma infraestrutura insubstituível, situada no epicentro aeroespacial de Hawthorne.

O imóvel é peça fundamental das operações globais de design e engenharia avançada da Tesla. Mais do que um ativo imobiliário, é uma peça de infraestrutura operacional de que a companhia precisa para funcionar. Está localizado em um dos clusters de inovação aeroespacial mais importantes do planeta, cercado por sete aeroportos estratégicos e por empresas como SpaceX e The Boring Company.

3.768m²	100%	A	1940/2010
Área Bruta Locável	Ocupação	Classificação	Construção/Renovação





5. *Fee-Simple*: regime de propriedade que garante a titularidade plena e perpétua tanto da edificação quanto do terreno (solo). Diferente do modelo de *Leasehold* (concessão), comum em 99% dos aeroportos dos EUA, o *Fee-Simple* elimina o risco de reversão do ativo ao poder público, garantindo valor terminal integral e perpetuidade ao investimento.
ABL — Área Bruta Locável. 40.553 SF convertidos a 1 SF = 0,0929 m².

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.

Fonte: Seattle's Eastside — Redmond, WA Market Overview.

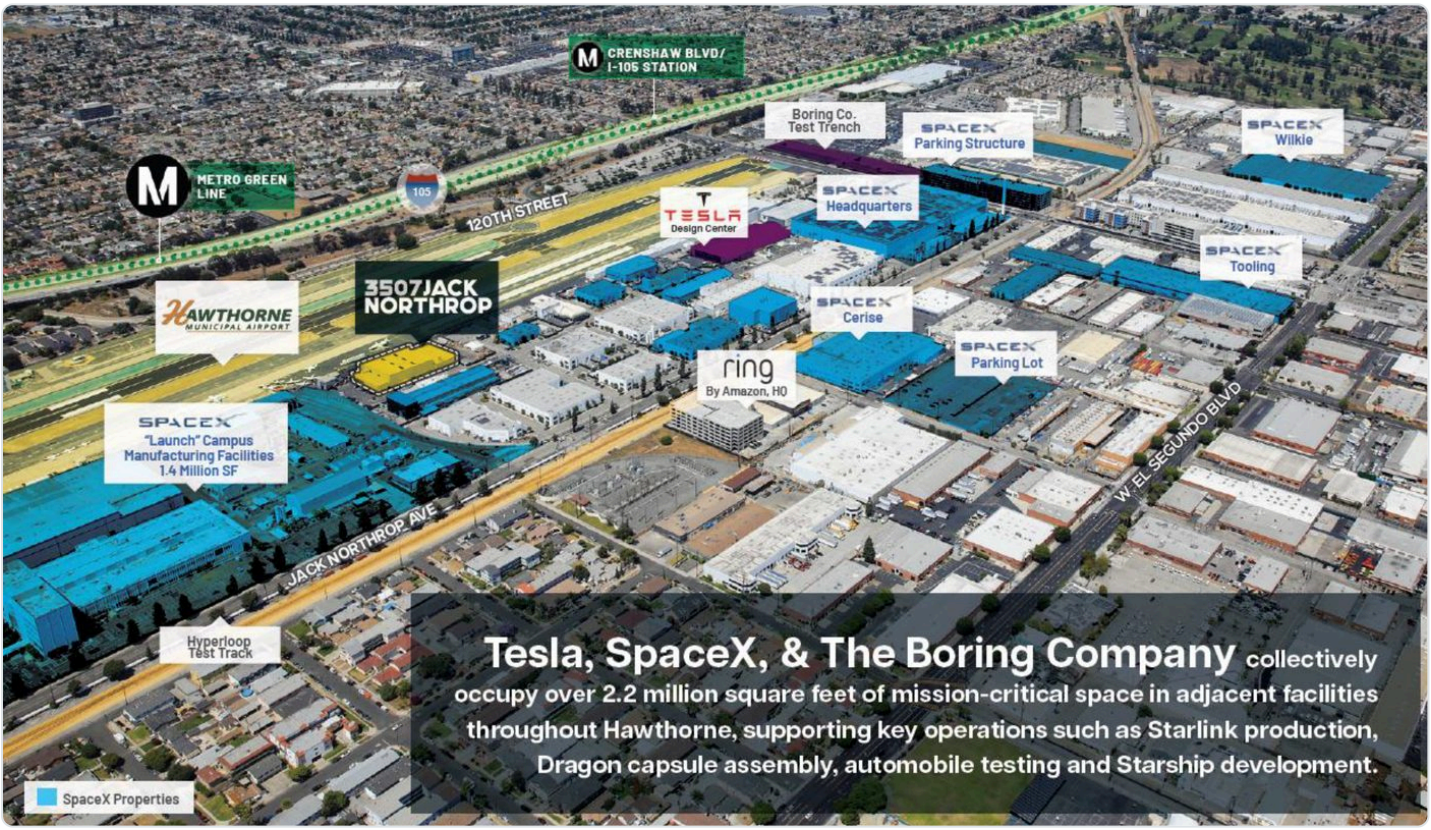
A REGIÃO

SOUTH BAY DE LOS ANGELES — HAWTHORNE, CALIFÓRNIA

Hawthorne, na região de South Bay de Los Angeles, é um dos clusters de inovação aeroespacial mais importantes do planeta. O entorno imediato do ativo reúne a sede da **SpaceX**, o centro de design da **Tesla**, a **The Boring Company** e a **Archer Aviation**. Tesla, SpaceX e The Boring Company ocupam, em conjunto, mais de 2,2 milhões de SF de instalações *mission-critical* na cidade, dedicadas à produção do Starlink, à montagem da cápsula Dragon, a testes automotivos e ao desenvolvimento da Starship.

A conectividade é um diferencial estrutural: são **sete aeroportos estratégicos em um raio de 40 km** — entre eles o Hawthorne Municipal Airport, adjacente ao ativo —, com acesso imediato ao LAX, às principais artérias logísticas da região e ao maior complexo portuário do hemisfério ocidental. A localização conecta o ativo ao maior polo de talentos de engenharia do mundo.

A demanda consolidada convive com **escassez estrutural de ativos industriais** e vacância extremamente baixa. No Aeroporto de Hawthorne, a oferta é próxima de zero há uma década, e o Hawthorne Hangar é o único hangar de propriedade plena (*fee-simple*) — regime presente em apenas 1% dos hangares dos EUA. Nesse contexto, o ativo da carteira, contratualmente locado à Tesla até abril de 2038, está posicionado em uma das praças de maior barreira de entrada do país.



Vista aérea — Hawthorne Municipal Airport e cluster aeroespacial do entorno (Los Angeles, CA). Acervo inVista.

Fonte: inVista Real Estate — material do ativo Hawthorne Hangar (Tesla HH).

O CONTRATO

TRIPLE NET LEASE — NNN

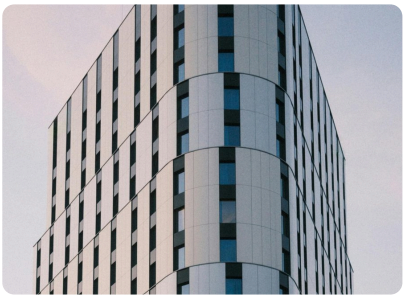
Amazon, **Microsoft** e **Tesla** ocupam os edifícios sob contratos de *Triple Net Lease (NNN)*, modelo de locação amplamente consolidado no mercado norte-americano que se caracteriza pela transferência integral dos custos operacionais do imóvel ao inquilino, trazendo **previsibilidade total do fluxo 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 **inVista NNN Fund 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 inVista NNN Fund 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)	**inVista NNN Fund Ltd**	Taxa de Gestão	**Até 1,0% a.a.**
Objetivo	**Renda e Ganho de Capital**	Taxa de Performance	**20% s/ o que exceder o hurdle**
Público-Alvo	**Investidores em Geral**	*Hurdle*	**6,0% a.a.**
Aplicação Mínima (US$)	**100.000,00**	Taxa de Subscrição	**Até 1,5%[1]**
Equity Total (US$ mil)	**3.022,1**	Gestor	**inVista Real Estate Ltd.**
Divulgação do *NAV*	**Fechamento Mensal**	Administrador	**Apex Global**
Distribuição de Dividendos	**Sim**	*Legal Advisor*	**Harney Westwood & Riegels**

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 é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas, nem abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar. Foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos da inVista Real Estate, responsável pela administração do inVista NNN Fund Ltd, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem recomendação de investimentos. As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário. Recomendamos consultar profissionais qualificados antes de qualquer investimento. Não constitui compromisso ou promessa da inVista, nem consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. A reprodução total ou parcial é proibida, salvo autorização expressa da inVista ou citação completa da fonte. Resultados passados não garantem resultados futuros.

Autorregulação ANBIMA · Gestão de Recursos