



RENTA IMOBILIÁRIA · EUA

RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Renda Imobiliária US

Microsoft

2º Trimestre de 2026 · 2T26

inVista NNN Fund Ltd — Classe B



O FUNDO

A Classe B do inVista NNN Fund Ltd é um **co-investimento direto** no **One Esterra**, edifício corporativo Classe A localizado dentro do campus global da **Microsoft**, em Redmond (WA). O ativo é integralmente locado à Microsoft 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

1.032,86 US\$/cota

Fechamento do trimestre

DISTRIBUIÇÃO 2T26

5,0% a.a.

Sobre capital aportado ²

OCUPAÇÃO

100%

Do ativo

HIGHLIGHTS

- O 2T26 foi caracterizado por estabilidade operacional do portfólio — 100% de ocupação, integralidade dos fluxos contratados e total adimplência da locatária —, atributos intrínsecos aos contratos Triple Net Lease (NNN) celebrados com inquilinos de elevada qualidade creditícia, como a Microsoft (rating AAA/Aaa).

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

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



GESTÃO ATIVA

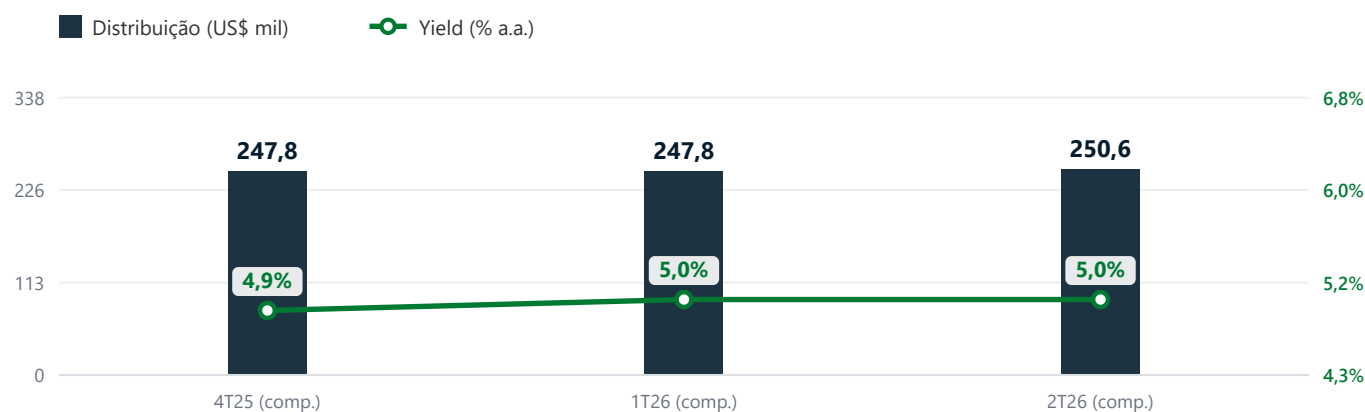
CASCADE — TOTAL RETURN

ITD · US\$/cota



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

US\$ mil · % a.a.



USOS E FONTES ³

ITD · US\$ mil

FONTES	US\$ MIL
Captação Equity	20.010,0
Aluguel Bruto	1.044,1
Ganho de Capital	795,1
Rendimento Caixa	6,0
Total	21.855,3

USOS	US\$ MIL
Aquisição Ativo	19.700,0
Despesas Operacionais	450,3
Distribuição	745,5
Lucros Retidos	649,5
Caixa e Equivalentes	310,0
Total	21.855,3

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.



O ATIVO

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.

22.913m²

Área Bruta Locável

100%

Ocupação

A+

Classificação

2021

Construção



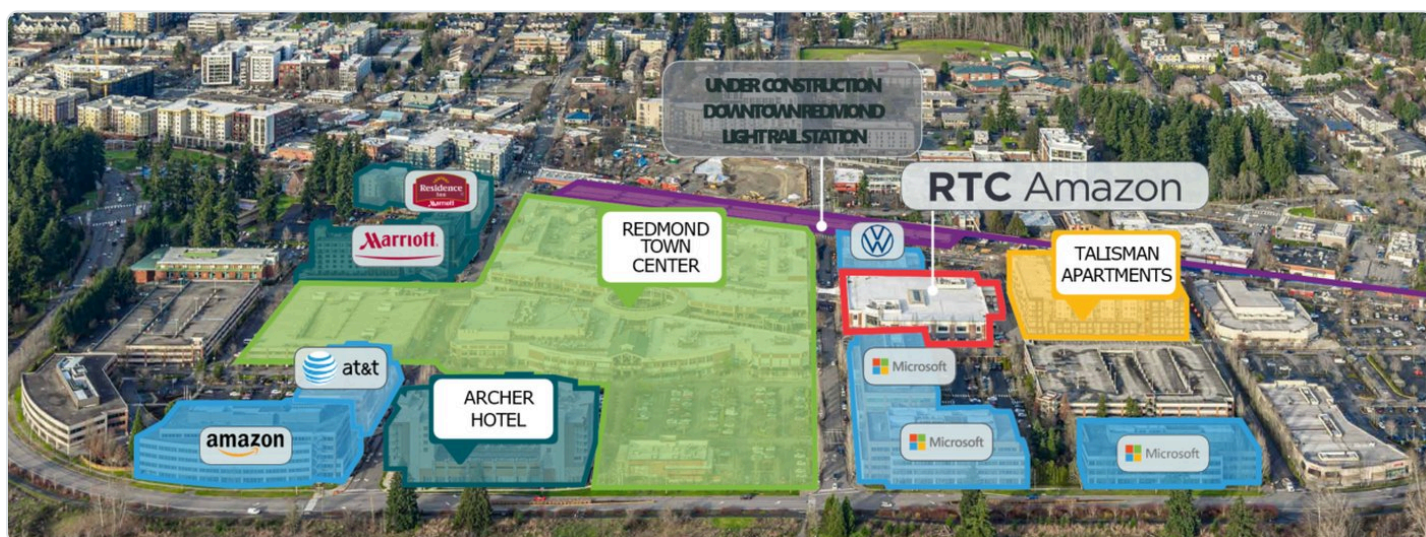
A REGIÃO

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

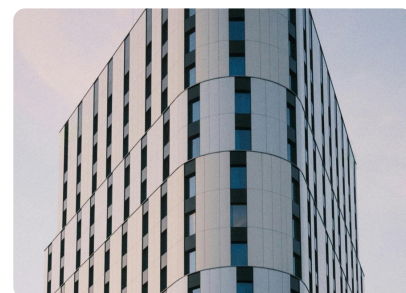
Microsoft ocupa o edifício sob contratos de *Triple Net Lease (NNN)*, modelo de locação amplamente consolidado no mercado norte-americano que se caracteriza pela transferência integral dos custos operacionais do imóvel ao inquilino, trazendo **previsibilidade total do fluxo de caixa líquido**. Neste 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 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 — Classe B	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)	20.485,24	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 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