

XPIN11
inVista Industrial FII

Fevereiro – 2026

DADOS DO FUNDO

XPIN11

739,8M

Patrimônio Líquido (R\$)

519,6M

Market Cap (R\$)

103,47

Cota Patrimonial (R\$)

72,67

Cota de Mercado (R\$)

9,86%

Dividend Yield Patrimonial

14,03%

Dividend Yield Mercado

0,85

Distribuição por Cota (R\$)

0,70x

P/VP

40.163

Número de Cotistas

7.150.422

Número de Cotas

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em fevereiro de 2026, o IFIX manteve o movimento positivo observado no início do ano e registrou valorização mensal de +1,32%, encerrando o período próximo de 3.912 pontos. O desempenho reflete a continuidade da recuperação do mercado de fundos imobiliários, sustentada pela melhora gradual do ambiente macroeconômico e pela retomada do interesse dos investidores pela classe de ativos.

No segmento de Fundos Logísticos e Industriais, os fundamentos permanecem sólidos, apoiados pela dinâmica estrutural de crescimento do mercado de galpões no Brasil. Nos últimos anos, o setor registrou forte expansão da Área Bruta Locável (ABL), que passou de aproximadamente 23 milhões de m² para cerca de 53 milhões de m², representando crescimento de 130% no período. Paralelamente, os preços médios pedidos de locação avançaram cerca de 43%, atingindo aproximadamente R\$ 28,4/m², enquanto a taxa de vacância recuou para 7,1% no final de 2025, um dos menores níveis da série histórica. A maior relevância estratégica dos centros de distribuição levou empresas de varejo, indústria e operadores logísticos a ampliar sua presença em ativos modernos e bem localizados, contribuindo para níveis consistentes de absorção líquida ao longo dos últimos anos.

Para os próximos períodos, o setor segue beneficiado por fundamentos favoráveis, com vacância estruturalmente baixa, demanda resiliente e ritmo mais moderado de novos desenvolvimentos devido ao elevado custo de capital. Nesse contexto, há expectativa de continuidade da valorização dos aluguéis, com potencial de crescimento adicional relevante em determinadas regiões, o que pode se refletir gradualmente na geração de receita dos fundos imobiliários com exposição a galpões industriais e logísticos.

ATUALIZAÇÕES – FEVEREIRO DE 2026

Em fevereiro de 2026, o XPIN11 – inVista Industrial FII anunciou R\$ 0,85/cota de rendimentos, com pagamentos realizados em 13/02 para os detentores de cotas do Fundo em 06/02. A distribuição seguiu em linha com os últimos meses e aproveitou parte do saldo de lucros acumulados para manter a uniformidade dos rendimentos aos cotistas.

Durante o mês, foi **aprovada em assembleia¹ do XPIN11 a transferência da gestão para a inVista Real Estate, mesma gestora do IBBP11**. A medida representa um passo estratégico relevante ao permitir a fusão e alinhamento dos dois fundos, de modo a viabilizar uma condução coordenada do processo de reorganização do portfólio do XPIN11. A iniciativa busca capturar sinergias, otimizar a gestão dos ativos e estruturar um processo eficiente de consolidação, reforçando o compromisso com a geração de valor e a alocação disciplinada de capital em benefício dos cotistas.

Já em março, foi **aprovada também a assembleia¹ para deliberar sobre etapas relevantes da reestruturação do XPIN11**, incluindo a alienação de seus ativos, a quitação integral das obrigações financeiras por meio da liquidação dos CRIs e a posterior liquidação do fundo, com amortização aos cotistas mediante a entrega de cotas de FIIs. A proposta reforça a condução ativa e estratégica na busca por eficiência e maximização de valor ao longo do processo. Ao longo do processo, a Gestão manterá os cotistas do XPIN11 informados e cientes dos passos seguidos até a liquidação do Fundo.

No campo operacional, o Fundo registrou uma inadimplência líquida de 16,7% relacionada a dois locatários, com os devidos processos de cobrança judicial da Sogefi em andamento. A ocupação física permanece em 96%. Ainda em fevereiro, a Gestão iniciou o processo de recuperação da carteira, com negociações em andamento para restauração das inadimplências e locação das áreas vagas do Fundo.

¹ Dúvidas e esclarecimentos sobre a operação podem ser enviadas ao ri@invista.me.

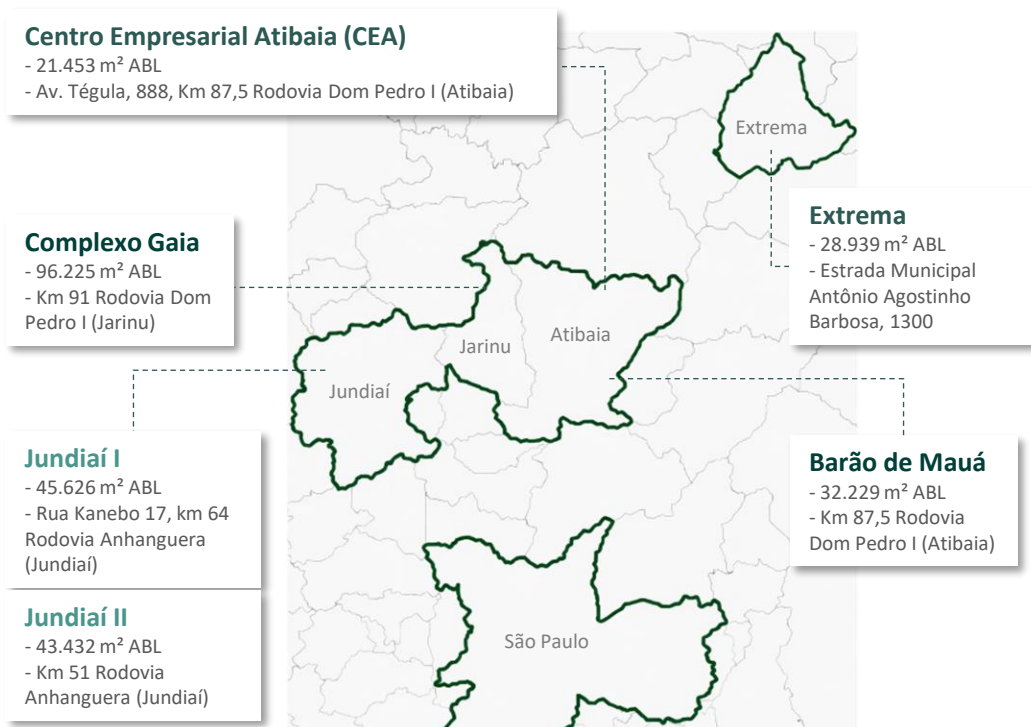
POSICIONAMENTO ATUAL

O inVista Industrial FII é um Fundo Imobiliário que tem por objetivo obter renda e ganho de capital mediante a locação de galpões industriais e logísticos desenvolvidos pelo BBP – Brazilian Business Park.

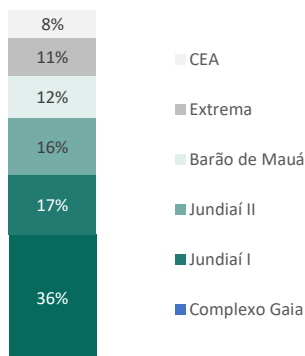
O Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia, Jundiá I/II e Extrema/MG, dotados de infraestrutura condominial propícia à melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500 km, ou um dia de escoamento 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 268 mil m² construídos, o portfólio possui como inquilinos empresas multinacionais de altíssima qualidade de crédito, originários de países como Estados Unidos, Canadá, Alemanha, Itália e Japão. Os principais destaques do portfólio são:

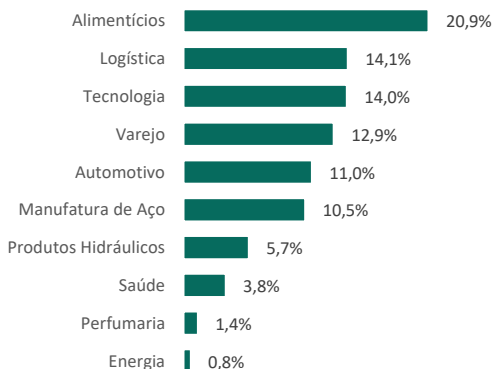
- 95% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 5,1 anos;
- Receita pulverizada em 30 inquilinos.



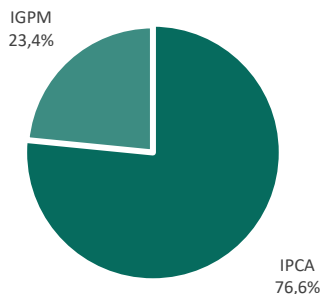
COMPOSIÇÃO FÍSICA % ABL



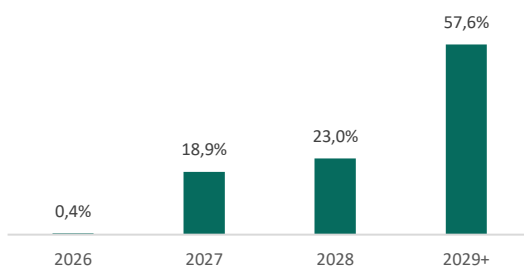
SETORES DOS INQUILINOS % ABL



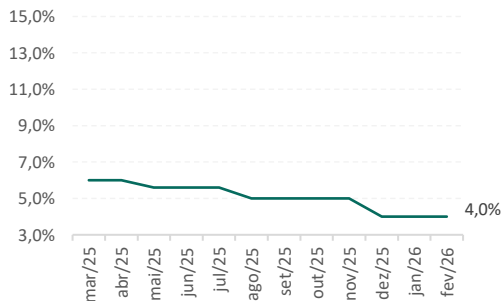
ÍNDICE DE REAJUSTES % ABL



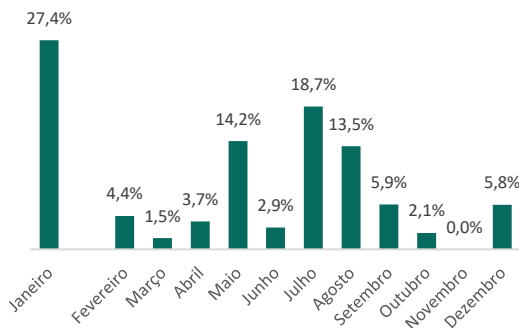
PRAZO DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS % ABL



VACÂNCIA FÍSICA 12 MESES % ABL



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS % ABL



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII

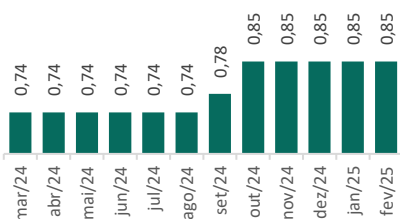
Fevereiro | 2026



DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ Mil

| (R\$ mil, ex. quando indicado) | fev/26 | 3 Meses | 2026 | 12 Meses |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Imóveis - Alugueis | 4.672,2 | 15.837,5 | 10.472,7 | 69.269,0 |
| Imóveis - Resultado de Vendas | . | 476,4 | 476,4 | 19.995,4 |
| FII - Proventos | 39,2 | 110,7 | 75,4 | 418,4 |
| Aplicações Financeiras | 97,3 | 440,4 | 243,3 | 2.006,6 |
| Receitas - Total | 4.808,7 | 16.865,0 | 11.267,9 | 91.689,4 |
| Despesas Operacionais | (1.017,8) | (2.703,4) | (1.867,8) | (10.815,2) |
| Despesas Financeiras | (766,8) | (2.406,9) | (1.587,3) | (9.698,7) |
| Despesas - Total | (1.784,6) | (5.110,3) | (3.455,1) | (20.513,8) |
| Resultado Líquido | 3.024,0 | 11.754,7 | 7.812,8 | 71.175,6 |
| Distribuição | (6.077,9) | (12.155,7) | (18.233,6) | (67.786,0) |
| Por Cota (R\$/cota) | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,79 |

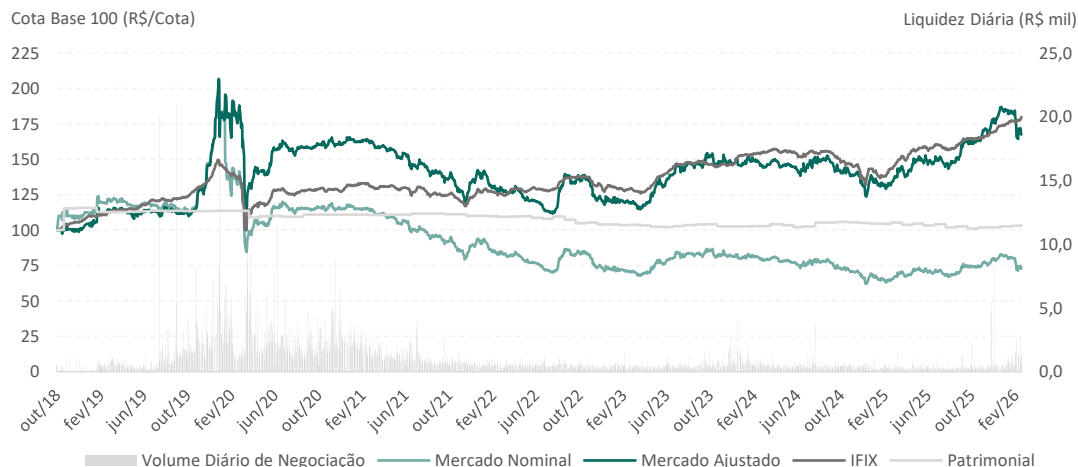
DISTRIBUIÇÃO – 12 MESES



LIQUIDEZ

| XPIN11 - inVista Industrial FII | fev/26 | 2026 | 12 Meses |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume Negociado (R\$ mil) | 22.590,7 | 35.595,3 | 123.506,6 |
| Giro | 4,15% | 6,31% | 23,63% |
| Valor de Mercado (Média) | 544.878,0 | 564.502,0 | 522.748,3 |

PERFORMANCE



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII

Fevereiro | 2026



DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

| Locatário | Cidade | ABL (m²) | Setor | Mês de Reajuste | Indexador | Vencimento | % ABL |
|----------------------|------------------|---------------|----------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
| Bruker / SMP | Atibaia / Jarinu | 1.040 | Saúde | Março | IPCA | fev/26 | 0,4% |
| Dekra | Atibaia / Jarinu | 2.666 | Automotivo | Março | IPCA | fev/34 | 1,0% |
| Intercos | Atibaia / Jarinu | 6.232 | Saúde | Abril | IPCA | dez/39 | 2,3% |
| Viskase | Atibaia / Jarinu | 2.693 | Alimentícios | Agosto | IPCA | jul/27 | 1,0% |
| Mercado Livre | Atibaia / Jarinu | 5.761 | Logístico | Setembro | IPCA | set/28 | 2,2% |
| Mercado Livre | Atibaia / Jarinu | 8.627 | Logístico | Julho | IPCA | set/28 | 3,2% |
| MSG | Atibaia / Jarinu | 2.101 | Energia | Dezembro | IPCA | dez/27 | 0,8% |
| Litens | Atibaia / Jarinu | 3.109 | Automotivo | Abril | IPCA | mar/30 | 1,2% |
| Barão de Mauá | | 32.229 | | | | | 12,0% |
| Constanta | Atibaia / Jarinu | 4.530 | Tecnologia | Junho | IPCA | mar/28 | 1,7% |
| Smart | Atibaia / Jarinu | 6.400 | Tecnologia | Setembro | IGPM | jun/32 | 2,4% |
| Vacância | Atibaia / Jarinu | 7.747 | | | | | 2,9% |
| Smart | Atibaia / Jarinu | 2.776 | Tecnologia | Junho | IPCA | out/35 | 1,0% |
| CEA | | 21.453 | | | | | 8,0% |
| Natural One | Atibaia / Jarinu | 17.254 | Alimentícios | Julho | IPCA | jul/28 | 6,4% |
| Natural One | Atibaia / Jarinu | 7.930 | Alimentícios | Julho | IPCA | dez/32 | 3,0% |
| SBF (Centauro) | Atibaia / Jarinu | 34.508 | Varejo | Janeiro | IGPM | dez/27 | 12,9% |
| Sogefi | Atibaia / Jarinu | 23.790 | Automotivo | Agosto | IPCA | ago/34 | 8,9% |
| Mcassab | Atibaia / Jarinu | 12.743 | Alimentícios | Dezembro | IPCA | dez/39 | 4,8% |
| Complexo Gaia | | 96.225 | | | | | 35,9% |
| AGP (Acer) | Jundiaí | 1.710 | Tecnologia | Outubro | IGPM | set/29 | 0,6% |
| Compalead | Jundiaí | 7.440 | Tecnologia | Julho | IGPM | set/29 | 2,8% |
| Correios | Jundiaí | 1.715 | Logístico | Setembro | IGPM | dez/39 | 0,6% |
| MD Serviços | Jundiaí | 2.297 | Logístico | Agosto | IGPM | dez/39 | 0,9% |
| ISTOQUE | Jundiaí | 1.860 | Logístico | Agosto | IGPM | fev/28 | 0,7% |
| Polimport (Polishop) | Jundiaí | 11.100 | Logístico | Fevereiro | IPCA | mar/28 | 4,1% |
| Comfort Brasil | Jundiaí | 3.720 | Perfumaria | Agosto | IGPM | ago/28 | 1,4% |
| Logplace | Jundiaí | 1.109 | Logístico | Setembro | IPCA | ago/29 | 0,4% |
| Cal-Compal | Jundiaí | 3.712 | Tecnologia | Outubro | IPCA | out/27 | 1,4% |
| G Tech | Jundiaí | 6.399 | Tecnologia | Julho | IPCA | dez/29 | 2,4% |
| Gsold | Jundiaí | 1.715 | Tecnologia | Janeiro | IPCA | jan/30 | 0,6% |
| Vacância | Jundiaí | 2.849 | | | | | 1,1% |
| Jundiaí I | | 45.626 | | | | | 17,0% |
| Brasilata | Jundiaí | 28.026 | Manufatura de aço | Mai | IPCA | abr/35 | 10,5% |
| Razão (Kisabor) | Jundiaí | 15.406 | Alimentícios | Janeiro | IPCA | dez/35 | 5,8% |
| Jundiaí II | | 43.432 | | | | | 16,2% |
| Acqualimp | Extrema | 15.297 | Produtos Hidráulicos | Janeiro | IPCA | jan/31 | 5,7% |
| D2 | Extrema | 5.252 | Logística | Mai | IPCA | mai/30 | 2,0% |
| Terumo | Extrema | 2.789 | Saúde | Mai | IPCA | mai/27 | 1,0% |
| Huawei | Extrema | 2.812 | Comércio Eletrônico | Janeiro | IPCA | jan/28 | 1,0% |
| Vacância | Extrema | 2.789 | | | | | 1,0% |
| Extrema | | 28.939 | | | | | 10,8% |

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.

96.225 m²

ABL construída

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Natural One, Centauro,
Sogefi, MCassab

Setores de Atuação

Alimentícios, Varejo,
Automotivo

Nacionalidades

Brasil, Itália



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 m², sendo 122.948 m² 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.

32.229 m²

ABL construída

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Bruker, Dekra, Intercos,
Viskase, Mercado Livre,
MSG, Litens

Setores de Atuação

Saúde, Automotivo,
Alimentícios, Logístico, Energia

Nacionalidades

Alemanha, Itália, EUA,
Argentina, Brasil, Canadá



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.

21.453 m²

ABL construída

64 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Constanta, Smart

Setores de Atuação

Tecnologia

Nacionalidades

Brasil, Alemanha



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.

45.626 m²

ABL construída

94 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Acer, Compalead, Correios, MD,
Istoque, Polishop, Comfort,
Logplace, Cal-Compal, G-Tech,
Gsold

Setores de Atuação

Tecnologia, Logístico,
Perfumaria, Tecnologia

Nacionalidades

Taiwan, Brasil, Reino
Unido



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.

43.432 m²

ABL construída

100 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Brasilata, Kisabor

Setores de Atuação

Manufatura de Aço,
Alimentícios

Nacionalidades

Brasil



ATIVOS

EXTREMA

O BBP – Extrema situa-se na Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300, no Bairro dos Pires, em Extrema/MG. O empreendimento possui área total de 117.956 m², dos quais 44.460 m² são destinados à locação. O condomínio disponibiliza módulos com alta flexibilidade de configuração, permitindo adequação às diferentes demandas operacionais das empresas e contribuindo para um ambiente propício à expansão dos negócios e ao aumento de desempenho. Conta ainda com infraestrutura tecnológica moderna, práticas voltadas à sustentabilidade e serviços de apoio que ampliam a eficiência das operações corporativas.

28.939 m²

ABL construída

90 %

Ocupação dos
imóveis construídos

Inquilinos

Acqualimp, D2, Terumo,
Huwaei

Setores de Atuação

Projetos Hidráulicos, Logístico,
Saúde, Comércio Eletrônico

Nacionalidades

Brasil, Japão, China



inVista Industrial 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 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 ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Gestão de Recursos



Contate-nos