

XPIN11

inVista Industrial FII

Março – 2026

DADOS DO FUNDO

XPIN11

751,8M

Patrimônio Líquido (R\$)

500,9M

Market Cap (R\$)

105,14

Cota Patrimonial (R\$)

70,05

Cota de Mercado (R\$)

9,70%

Dividend Yield Patrimonial
(a.a.)

14,56%

Dividend Yield Mercado
(a.a.)

0,85

Distribuição por Cota (R\$)

0,67x

P/VP

39.441

Número de Cotistas

7.150.422

Número de Cotas

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

Em março de 2026, o IFIX apresentou retração de -1,06% no mês, reduzindo o desempenho acumulado no ano para +2,52%. Na mesma direção, o segmento de Fundos Logísticos/Industriais registrou queda mais acentuada de -1,6% no período, com valorização de +2,2% no acumulado de 2026. Apesar da correção no curto prazo, o setor segue apresentando fundamentos operacionais sólidos, com dividend yield anualizado de aproximadamente 9,9%, mantendo-se como uma alternativa relevante de geração de renda no contexto atual.

O movimento negativo no mês reflete, em grande medida, um ambiente macroeconômico ainda desafiador, marcado por incertezas externas e inflação doméstica resiliente, fatores que impactam a precificação dos ativos imobiliários. Ainda assim, os dados operacionais do segmento logístico/industrial permanecem consistentes, sustentados por contratos de longo prazo, elevada qualidade dos ativos e perfil diversificado de locatários. Esses elementos contribuem para a previsibilidade dos fluxos de caixa e mitigam parcialmente a volatilidade no mercado secundário.

Adicionalmente, observa-se que o segmento continua negociando com desconto em relação ao valor patrimonial (P/VPA médio de 0,89x), o que pode indicar potencial de valorização no médio prazo, especialmente em um cenário de eventual estabilização das taxas de juros. A liquidez média diária robusta reforça o interesse dos investidores e a relevância do setor dentro do universo de FIIs.

Em síntese, apesar do desempenho negativo em março, o setor de galpões logísticos e industriais mantém uma trajetória estrutural resiliente. A combinação de ativos de alta qualidade, contratos atípicos e demanda consistente por espaços logísticos sustenta uma visão construtiva para o segmento ao longo de 2026, sobretudo para investidores com horizonte de longo prazo.

ATUALIZAÇÕES – MARÇO DE 2026

Em março de 2026, o XPIN11 – inVista Industrial FII anunciou rendimentos de R\$ 0,85/cota, com pagamento realizado em 24/04 aos cotistas detentores em 16/04. A distribuição manteve-se alinhada à dos meses anteriores, tendo sido utilizada parcela do saldo de lucros acumulados a fim de preservar a uniformidade dos rendimentos aos cotistas.

No decorrer do mês, deu-se continuidade ao processo de reestruturação do Fundo e **foram concluídas, já em abril, as vendas dos imóveis do portfólio ao IBBP11 (inVista Brazilian Business Park FII) e ao XPLG11 (XP Log FII)**. Os números finais das transações e resultados aos cotistas serão divulgados no Relatório de Encerramento, subsequente ao presente relatório, juntamente com as informações relativas à liquidação/encerramento do Fundo a ser realizada em breve. Cabe destacar que a próxima distribuição de rendimentos será efetuada em conjunto com a amortização final, por ocasião do evento de encerramento do Fundo, previsto para ocorrer no mês de junho de 2026. Nesse sentido, reforçamos a importância de que, tão logo seja publicado o Fato Relevante referente ao encerramento, os cotistas observem rigorosamente as instruções nele contidas, em especial quanto ao envio do preço médio de aquisição à Administradora, por meio do endereço de e-mail a ser disponibilizado no próprio documento, bem como às demais orientações operacionais. O cronograma com datas da liquidação do Fundo, uma vez definidas, será divulgado também via Fato Relevante.

No âmbito operacional, o Fundo registrou inadimplência líquida de 15,6% em março, referente a dois locatários, sendo que os processos de cobrança judicial movidos contra a Sogefi seguem em andamento. A ocupação física, por sua vez, permanece em 96%. A Gestão mantém-se empenhada na recuperação da carteira, havendo negociações em estágio avançado para nova locação dos 7.747 m² de vacância do CEA – Centro Empresarial Atibaia, imóvel vendido ao IBBP11. Informações adicionais a respeito de renovações contratuais, novas locações e demais novidades operacionais do portfólio passarão a ser divulgadas diretamente nos próximos relatórios gerenciais do IBBP11 e do XPLG11, fundos adquirentes dos ativos.

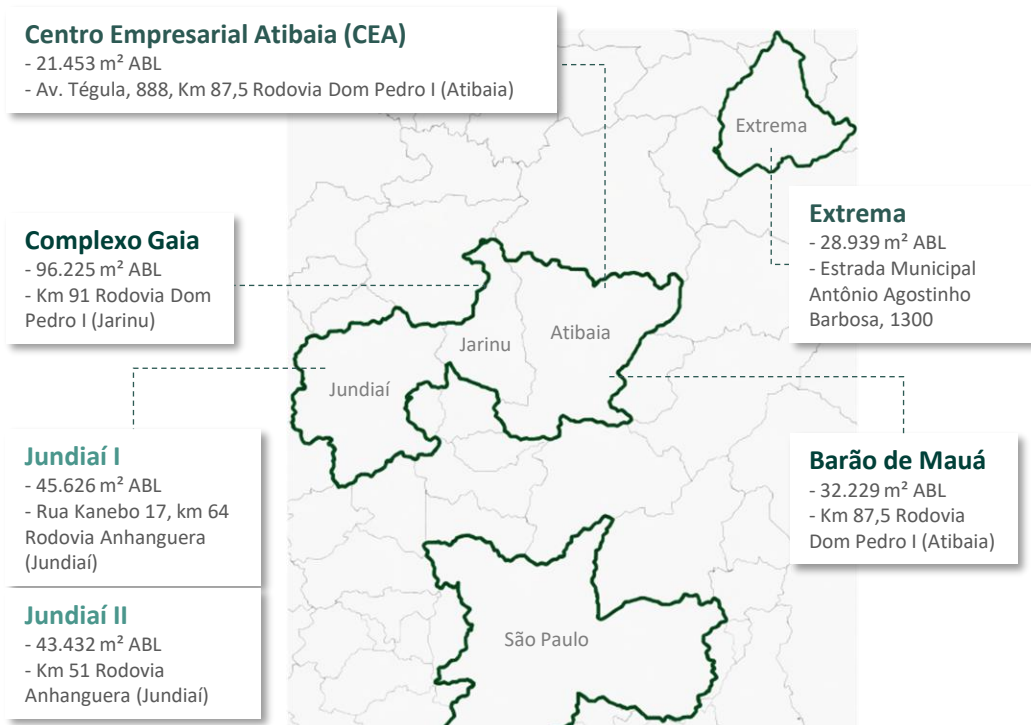
POSICIONAMENTO ATUAL

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:

- 96% de ocupação física dos imóveis;
- Vencimento médio dos contratos de locação de 5,1 anos;
- Receita pulverizada em 30 inquilinos.



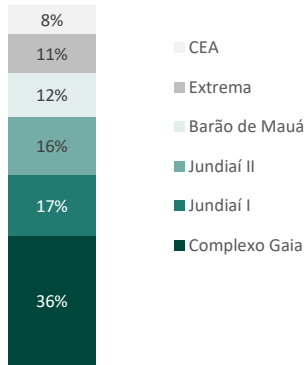
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII

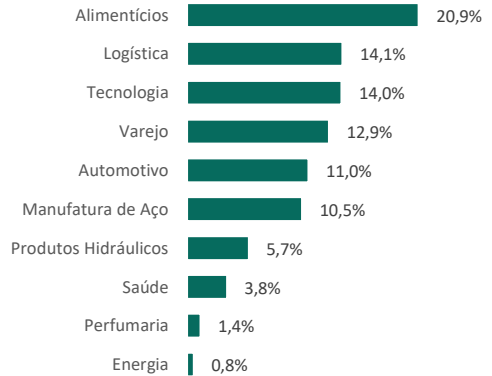
Março | 2026



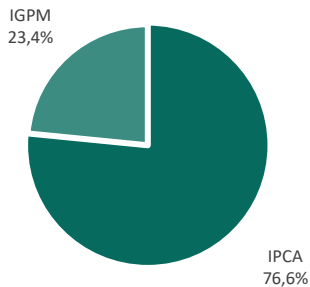
COMPOSIÇÃO FÍSICA % ABL



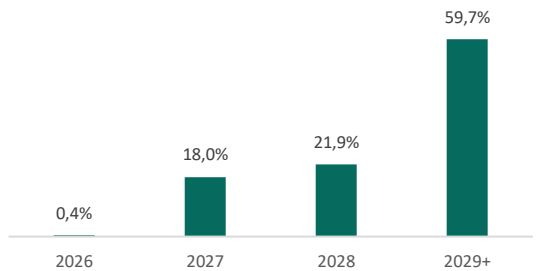
SETORES DOS INQUILINOS % ABL



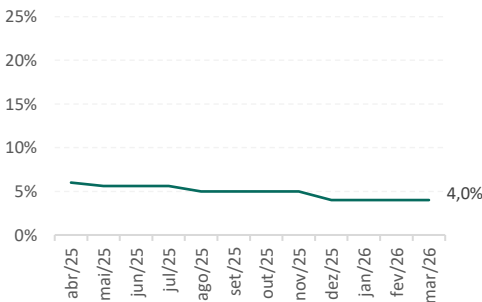
ÍNDICE DE REAJUSTES % ABL



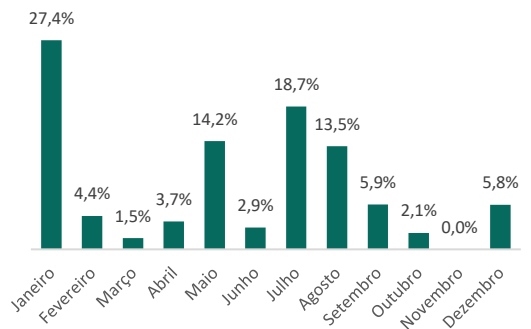
PRAZO DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS % ABL



VACÂNCIA FÍSICA 12 MESES % ABL



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS % ABL



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII

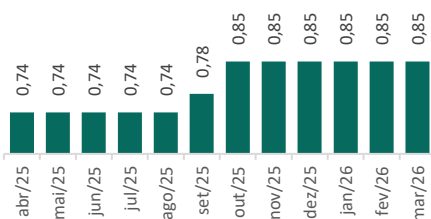
Março | 2026



DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO R\$ mil

(R\$ mil, ex. quando indicado)	mar/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	5.073,2	15.545,9	15.545,9	68.867,4
Imóveis - Resultado de Vendas	2.295,2	3.202,1	3.202,1	13.348,4
FII - Proventos	40,2	115,6	115,6	426,2
Aplicações Financeiras	121,0	364,3	364,3	2.086,7
Receitas - Total	7.529,5	19.227,9	19.227,9	84.728,7
Despesas Operacionais	(677,8)	(2.703,4)	(1.867,8)	(11.312,0)
Despesas Financeiras	(761,9)	(2.545,5)	(2.545,5)	(9.672,2)
Despesas - Total	(1.439,7)	(5.248,9)	(4.413,3)	(20.984,2)
Resultado Líquido	6.089,9	13.979,0	14.814,6	63.744,5
Distribuição	(6.077,9)	(18.233,6)	(18.233,6)	(68.501,0)
Por Cota (R\$/cota)	0,85	2,55	2,55	9,58

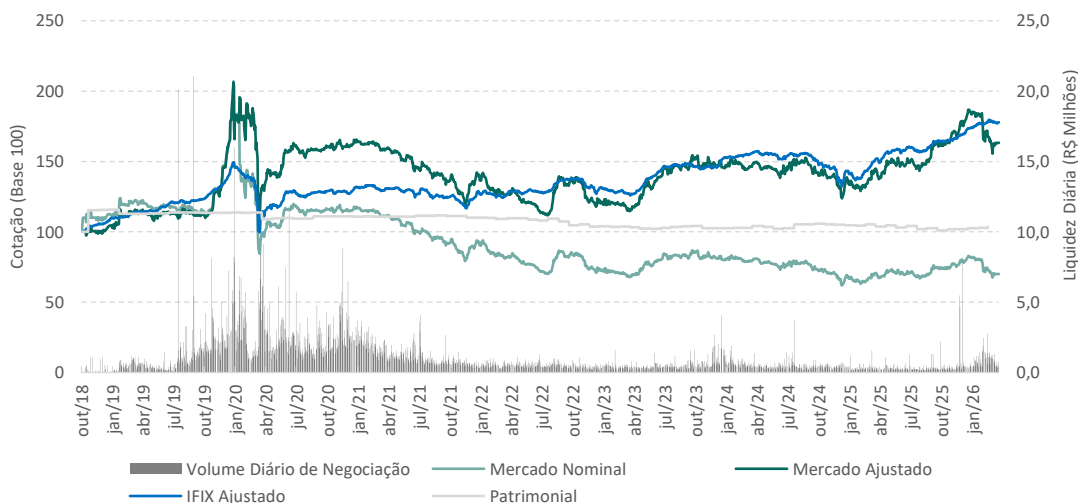
DISTRIBUIÇÃO – 12 MESES R\$/cota



LIQUIDEZ

XPIN11 - inVista Industrial FII	mar/26	2026	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ mil)	18.719,7	35.595,3	123.506,6
Giro	3,7%	10,0%	25,7%
Valor de Mercado (Média, R\$ mil)	501.865,4	541.911,7	523.722,1

PERFORMANCE



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII

Março | 2026



DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m ²)	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)	Jundiá	1.710	Tecnologia	Outubro	IGPM	set/29	0,6%
Compalead	Jundiá	7.440	Tecnologia	Julho	IGPM	set/29	2,8%
Correios	Jundiá	1.715	Logístico	Setembro	IGPM	dez/39	0,6%
MD Serviços	Jundiá	2.297	Logístico	Agosto	IGPM	dez/39	0,9%
ISTOQUE	Jundiá	1.860	Logístico	Agosto	IGPM	fev/28	0,7%
Polimport (Polishop)	Jundiá	11.100	Logístico	Fevereiro	IPCA	mar/28	4,1%
Comfort Brasil	Jundiá	3.720	Perfumaria	Agosto	IGPM	ago/28	1,4%
Logplace	Jundiá	1.109	Logístico	Setembro	IPCA	ago/29	0,4%
Cal-Compal	Jundiá	3.712	Tecnologia	Outubro	IPCA	out/27	1,4%
G Tech	Jundiá	6.399	Tecnologia	Julho	IPCA	dez/29	2,4%
Gsold	Jundiá	1.715	Tecnologia	Janeiro	IPCA	jan/30	0,6%
Vacância	Jundiá	2.849	-	-	-	-	1,1%
Jundiá I		45.626					17,0%
Brasilata	Jundiá	28.026	Manufatura de aço	Mai	IPCA	abr/35	10,5%
Razão (Kisabor)	Jundiá	15.406	Alimentícios	Janeiro	IPCA	dez/35	5,8%
Jundiá 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,
Huawei

Setores de Atuação

Projetos Hidráulicos, Logístico,
Saúde, Comércio Eletrônico

Nacionalidades

Brasil, Japão, China



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

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