GALPÕES INDUSTRIAIS · BRASIL



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista Industrial FII XPIN11

Setembro | 2026

INVISTA REAL ESTATE

Gestão de Fundos

XPIN11

DADOS DO FUNDO

inVista Industrial FII XPIN11

Posição de referência · **Setembro | 2026**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R$)
345,5M

NÚMERO DE COTISTAS
35.841

COTA PATRIMONIAL (R$)
48,32

NÚMERO DE COTAS
7.150.422

DISTRIBUIÇÃO POR COTA (R$)
0,330

DIVIDEND YIELD DO MÊS[1]
8,20%

DISTRIBUIÇÃO 12 MESES (R$/COTA)
6,980

DISTRIBUIÇÃO NO ANO (R$/COTA)
4,430

ESTRUTURA DO FUNDO

O inVista Industrial FII encontra-se em processo de encerramento. Após a alienação de seu portfólio de imóveis ao inVista Brazilian Business Park FII (IBBP11) e ao XP LOG FII (XPLG11), o patrimônio do Fundo passou a ser composto, de forma indireta, por cotas do IBBP11, detidas por meio do inVista Business Park FII (IVBP11).

Por esse motivo, a partir da página 04 este relatório apresenta os dados operacionais e financeiros do **inVista Brazilian Business Park**, que determinam o resultado do XPIN11. A liquidação final prevê a entrega direta das cotas do IVBP11 aos cotistas e o encerramento do Fundo, após o término do período de lock-up do IVBP11.

[1] Dividend Yield do mês: distribuição por cota do mês, anualizada (×12), dividida pela cota patrimonial no fechamento do mês.

PANORAMA

SEGMENTO DE FIIS E FUNDOS INDUSTRIAIS/LOGÍSTICOS

O IFIX encerrou setembro de 2026 com queda de 0,2%, estendendo o movimento de correção dos últimos meses e devolvendo parte dos ganhos de 2026, o que o reaproximou dos patamares de dezembro de 2025. No mês de setembro, o Copom cortou a Selic em 0,25 p.p., para 13,75% a.a., em linha com a trajetória de queda já precificada na curva de juros. Apesar do corte, o mercado manteve postura cautelosa, sobretudo diante do quadro de expansão de estímulos fiscais e de crédito, da inflação corrente ainda pressionada e da aproximação do primeiro turno das eleições, fatores que sustentaram um prêmio de risco elevado. Os fundos logísticos/industriais acompanharam o índice, mas com recuo mais moderado, mantendo retorno positivo no ano e confirmando o perfil mais resiliente do segmento entre os fundos de tijolo.

A volatilidade do mercado contrasta com a solidez do segmento, cujos fundamentos operacionais seguem robustos: a vacância dos galpões de alto padrão no Brasil atingiu a mínima histórica, a demanda segue aquecida, impulsionada pelo e-commerce, e a disputa pelos ativos de melhor qualidade favorece renovações e reajustes de aluguel. Somados a contratos longos, ativos de alto padrão e uma base pulverizada de locatários, esses fatores dão previsibilidade às receitas do segmento. As cotas negociam com desconto relevante sobre o valor patrimonial e oferecem dividend yield anualizado próximo de 10,5% sobre o patrimônio, combinação que melhora a relação risco-retorno e amplia o espaço para valorização no médio prazo.

ATUALIZAÇÕES – SETEMBRO DE 2026

Em setembro de 2026, o XPIN11 anunciou rendimentos de R$ 0,33 por cota, pagos em 23/10. Em linha com a fase de encerramento do Fundo, a Gestão optou por reter parte do resultado de setembro de 2026 para a cobertura de despesas não recorrentes, como auditoria e assessoria jurídica, preservando a liquidez necessária até a amortização final.

A carteira do Fundo é composta por cotas do inVista Business Park FII (IVBP11), que, por sua vez, detém cotas do inVista Brazilian Business Park FII (IBBP11). O IBBP11 investe em galpões industriais e logísticos nos condomínios do Brazilian Business Park em Atibaia e Jarinu (SP) e em Extrema (MG). Dessa forma, o resultado do XPIN11 reflete o desempenho operacional desse portfólio.

O IBBP11 encerrou o mês de setembro com vacância física de 1,3% da ABL, o que equivale a 98,8% de ocupação. É um patamar elevado para um fundo de perfil industrial e reforça a qualidade dos ativos e da base de locatários. O Complexo Gaia, o Centro Empresarial Atibaia e Extrema operam com 100% de ocupação, seguidos pelo Condomínio Barão de Mauá, com 93,5%. As áreas vagas somam 3.132 m², e as negociações com potenciais inquilinos seguem evoluindo de forma positiva, com tratativas em estágio avançado.

Em julho de 2026, o Fundo realizou uma amortização parcial, com a entrega de caixa e de cotas do XPLG11 aos cotistas. A amortização final e o encerramento do Fundo estão previstos para o início de 2027 e ocorrerão por meio da entrega das cotas do IVBP11 aos cotistas.

XPIN11

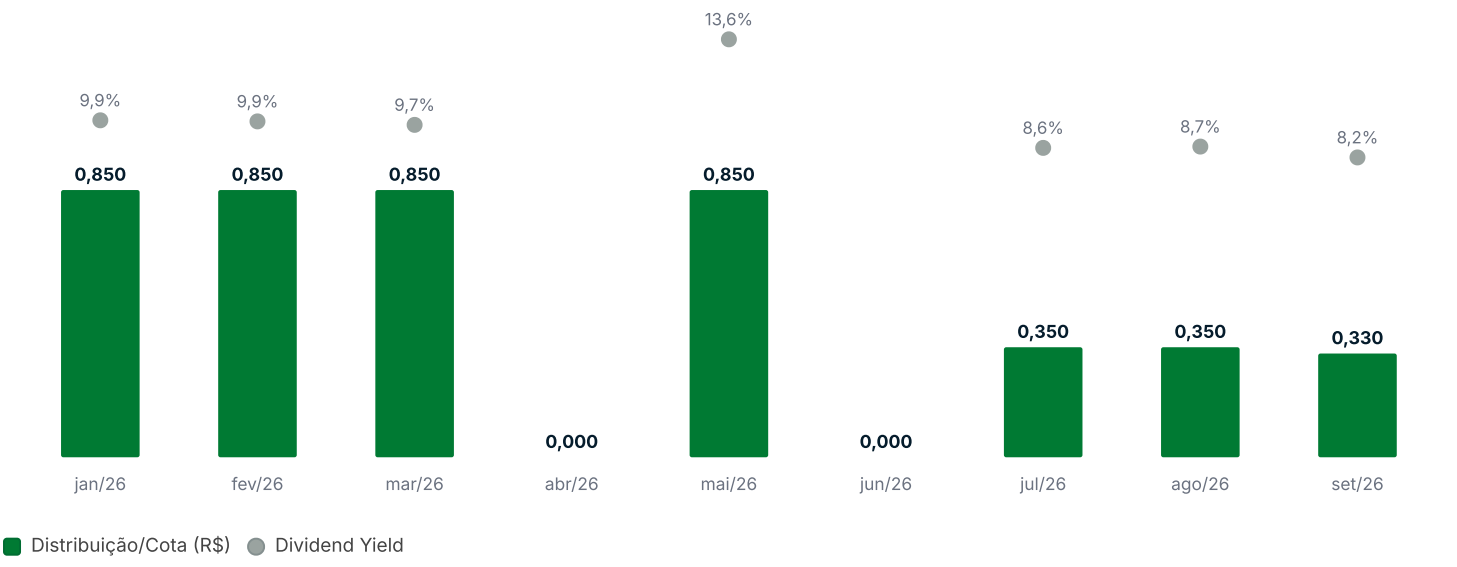
DRE — DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

(R$ mil, exceto quando indicado)	set/26	3 Meses	2026	12 Meses
Imóveis - Alugueis	(198,5)	(159,0)	12.559,1	29.405,1
Imóveis - Resultado de Vendas	0,0	0,0	2.771,6	2.771,6
FII - Proventos	2.960,4	7.844,0	13.979,6	14.085,5
Aplicações Financeiras	15,4	307,8	1.004,7	1.718,2
Receitas - Total	**2.777,3**	**7.992,8**	**30.314,9**	**47.980,2**
Despesas Operacionais	(89,9)	(540,7)	(8.420,7)	(13.468,7)
Resultado Líquido	**2.687,4**	**7.452,2**	**21.894,2**	**34.511,5**
Distribuição	**(2.359,6)**	**(7.364,9)**	**(31.676,4)**	**(49.909,9)**
Distribuição (R$/cota)	0,3300	1,0300	4,4300	6,9800

COMENTÁRIOS DO RESULTADO

A linha “Imóveis - Aluguéis” apresenta valor negativo no mês e no acumulado de 3 meses em razão do repasse ao XPLG11 e ao IBBP11 de aluguéis recebidos pelo Fundo após a alienação do portfólio. Os valores, que já pertenciam aos compradores, haviam transitado pelo caixa do XPIN11 e foram transferidos em setembro de 2026. Trata-se de um efeito pontual, sem impacto na geração de receita recorrente do Fundo.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO — XPIN11²



COMENTÁRIOS DA DISTRIBUIÇÃO

Em abril e junho de 2026 não houve distribuição de rendimentos, em razão, respectivamente, da alienação do portfólio de imóveis do Fundo e da amortização parcial realizada aos cotistas.

Em maio, a elevação do dividend yield reflete a redução da cota patrimonial decorrente da alienação dos imóveis, e não um aumento da distribuição por cota.

A partir de julho de 2026, a distribuição considera apenas a parcela do resultado referente ao IBBP11, uma vez que o Fundo foi amortizado parcialmente.

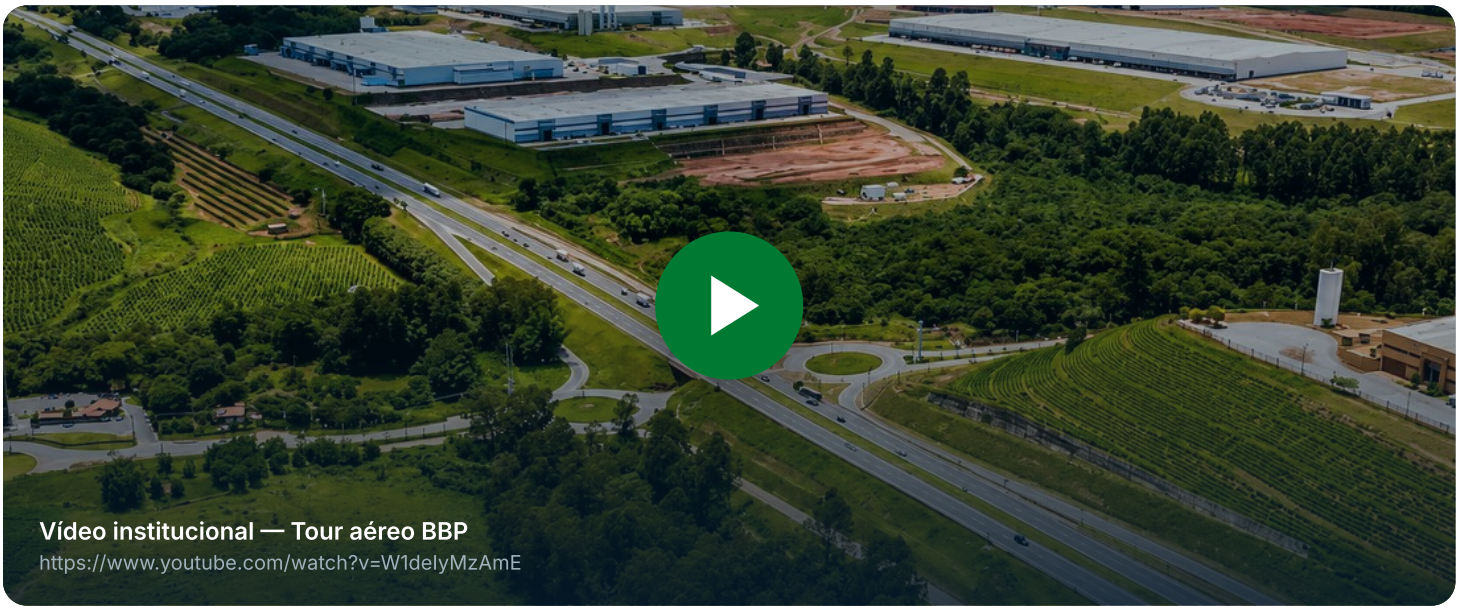
² Dividend Yield: distribuição por cota do mês, anualizada (×12), dividida pela cota patrimonial do XPIN11 no fechamento do mês.

O BRAZILIAN BUSINESS PARK

VISÃO GERAL

O BBP (Brazilian Business Park) é um dos maiores complexos industriais da América Latina, e todos os seus condomínios estão em localizações privilegiadas ao longo das principais estradas de São Paulo, como Bandeirantes, Dom Pedro I, Anhanguera e Fernão Dias. A empresa incorpora e constrói cidades industriais há mais de 30 anos, garantindo a seus inquilinos acesso diferenciado a infraestrutura de energia, telecomunicações, gestão ambiental, rede de água e esgoto, entre outros serviços agregados. Essa estrutura permite o formato **plug & play**, que viabiliza as indústrias se instalarem rapidamente e manterem o foco em suas operações principais, enquanto o BBP se encarrega de todo o resto.

Para proporcionar uma visão mais próxima da infraestrutura dos condomínios do BBP, convidamos os cotistas a assistirem ao vídeo institucional, em que é possível, por meio de um tour aéreo, conhecer em detalhes a robustez construtiva, o alto padrão logístico e a qualidade das áreas que recebem grandes operações nacionais e multinacionais.



INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK

POSICIONAMENTO ATUAL

O inVista Brazilian Business Park FII é um Fundo Imobiliário que tem por objetivo obter renda e ganho de capital mediante a construção de galpões industriais e logísticos desenvolvidos pelo BBP para posterior locação e/ou venda.

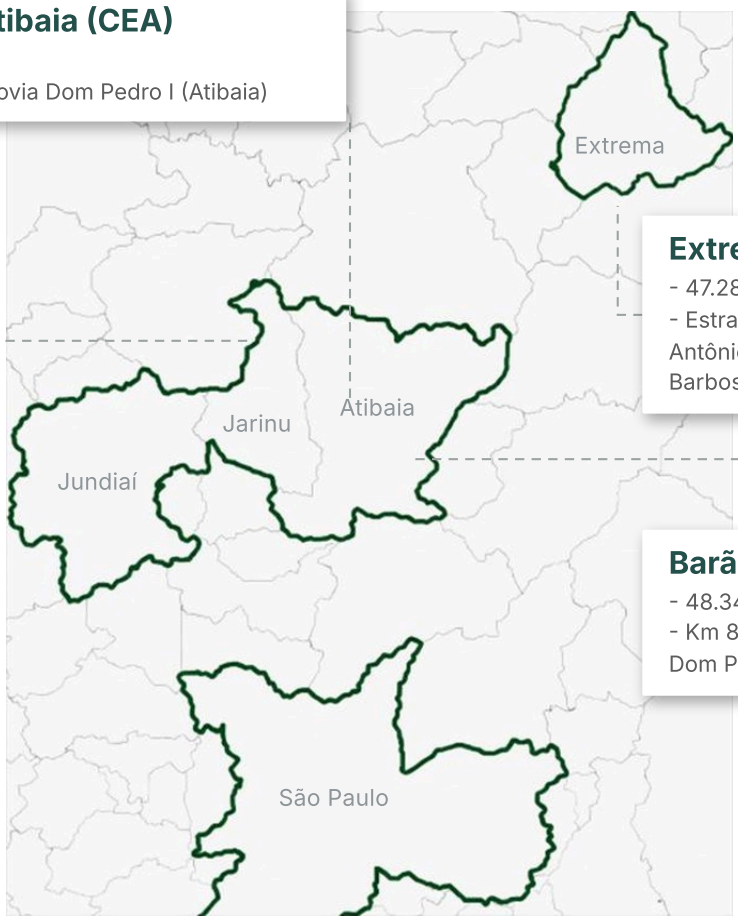
O Fundo detém participação nos condomínios Barão de Mauá, Centro Empresarial Atibaia, Complexo Gaia e Extrema/MG, dotados de infraestrutura condominial que propicia a melhor performance operacional das empresas instaladas. Os condomínios estão localizados a um raio de 500 km, ou um dia de escoamento de carga, das regiões metropolitanas que compõem juntas aproximadamente 60% do PIB nacional.

Com uma ABL total de 248 mil m² construídos e 17,7 mil m² em construção (com previsão de entrega no 4º trimestre de 2026), o portfólio possui como inquilinos empresas multinacionais de altíssima qualidade de crédito. O Fundo possui, ainda, 149 mil m² de área de platôs para o desenvolvimento de projetos futuros.

- 98,8% de ocupação física dos imóveis
- 95,5% de adimplência em setembro/26
- Vencimento médio dos contratos de locação de 6,7 anos
- Receita pulverizada em 31 inquilinos.

Centro Empresarial Atibaia (CEA)
- 30.305 m² ABL
- Av. Tégula, 888, Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

Complexo Gaia
- 140.168 m² ABL
- Km 91 Rodovia Dom Pedro I (Jarinu)



Extrema
- 47.282 m² ABL
- Estrada Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300

Barão de Mauá
- 48.349 m² ABL
- Km 87,5 Rodovia Dom Pedro I (Atibaia)

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

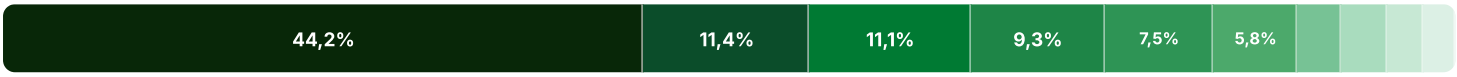
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Composição Física % ABL por condomínio



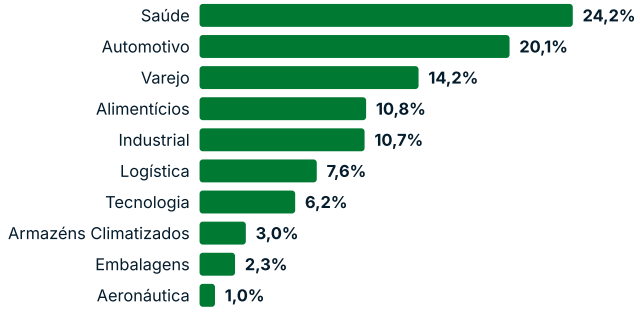
- Complexo Gaia — **52,7%**
- Condomínio Barão de Mauá — **18,2%**
- Extrema — **17,8%**
- Centro Empresarial Atibaia — **11,4%**

Países dos Inquilinos ABL locada (m²)

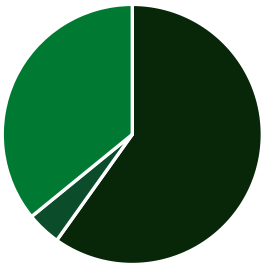


- Brasil — **116.103 m²** (44,2%)
- Itália — **30.022 m²** (11,4%)
- EUA — **29.173 m²** (11,1%)
- Alemanha — **24.329 m²** (9,3%)
- Canadá — **19.612 m²** (7,5%)
- México — **15.297 m²** (5,8%)
- China — **8.074 m²** (3,1%)
- Taiwan — **8.030 m²** (3,1%)
- Coreia do Sul — **6.752 m²** (2,6%)
- Japão — **5.581 m²** (2,1%)

Setores dos Inquilinos % ABL

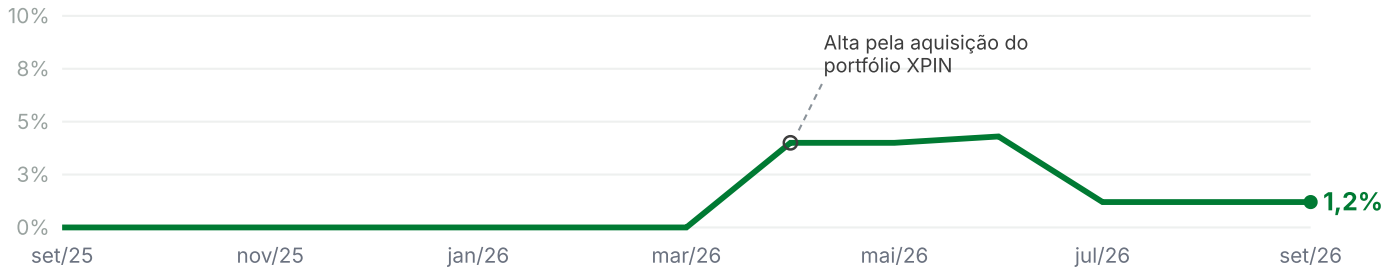


Status das Obras ABL (m²)

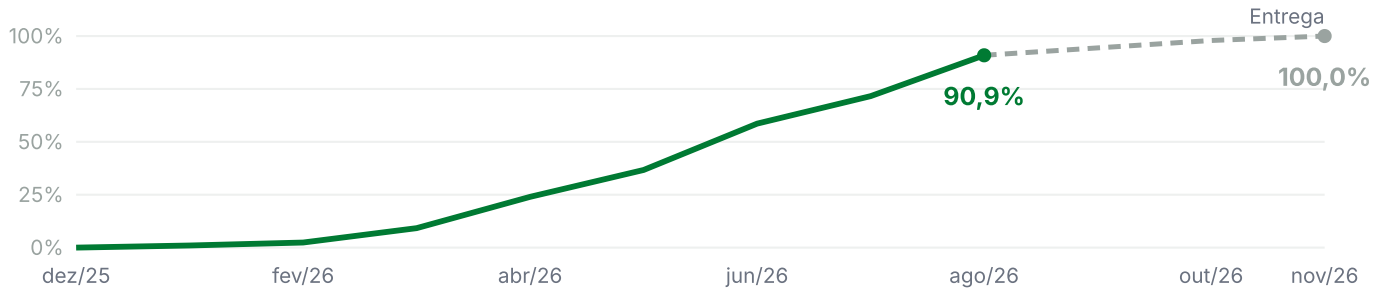


- Construído **248.448 m²** (59,9%)
- Em obras **17.656 m²** (4,3%)
- Obra Futura **148.937 m²** (35,9%)

Vacância Física % ABL



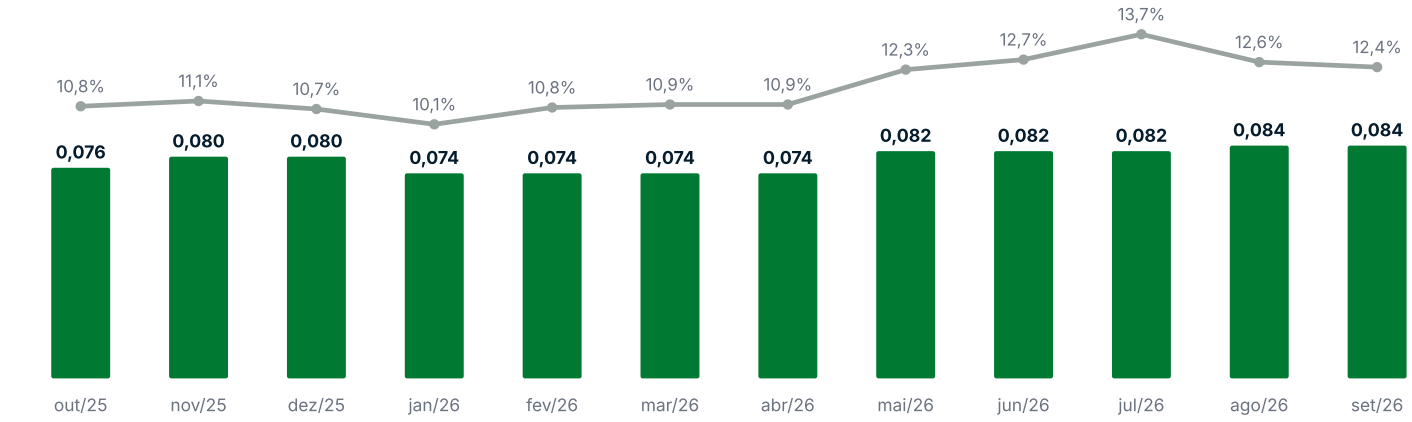
Obras — Evolução Física



- Ed. Jacarandá e Jequitibá

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO — CLASSE ORDINÁRIA[3]



[3] Classe Ordinária do IBBP11: Dividend yield em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

PERFORMANCE



Rentabilidade da cota patrimonial ordinária ajustada por distribuições, comparada ao CDI e ao IFIX no mesmo período. Resultados passados não garantem resultados futuros.

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

DETALHAMENTO DAS LOCAÇÕES

Locatário	Cidade	ABL (m²)	Setor	Indexador	Vencimento	País	% ABL
SBF (Centauro)	Jarinu	34.508	Varejo	IGPM	dezembro-2027		13,0%
Sogefi	Jarinu	23.790	Automotivo	IPCA	agosto-2034		8,9%
Solventum	Jarinu	23.787	Saúde	IPCA	setembro-2040		8,9%
MCassab	Jarinu	17.656	Alimentícios	IPCA	outubro-2041		6,6%
Petfive	Jarinu	13.734	Saúde	IPCA	maio-2040		5,2%
Magna	Jarinu	10.734	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034		4,0%
Johnson Industrial	Jarinu	8.030	Saúde	IPCA	julho-2034		3,0%
Natural One	Jarinu	7.930	Alimentícios	IPCA	dezembro-2032		3,0%
Complexo Gaia		**140.168**				5 países	**52,7%**
Hanon	Atibaia	6.752	Automotivo	IPCA	janeiro-2030		2,5%
Intercos	Atibaia	6.232	Saúde	IPCA	dezembro-2039		2,3%
Norma	Atibaia	5.845	Industrial	IGPM	outubro-2028		2,2%
Litens	Atibaia	5.769	Automotivo	IPCA	março-2030		2,2%
Rema Tip Top	Atibaia	3.116	Industrial	IPCA	abril-2030		1,2%
Litens	Atibaia	3.109	Automotivo	IPCA	março-2030		1,2%
APS	Atibaia	2.693	Aeronáutica	IPCA	abril-2030		1,0%
Viskase	Atibaia	2.693	Alimentícios	IPCA	julho-2027		1,0%
Dekra	Atibaia	2.666	Automotivo	IPCA	fevereiro-2034		1,0%
Ismafer	Atibaia	2.492	Industrial	IPCA	outubro-2029		0,9%
Fricke	Atibaia	1.347	Industrial	IPCA	abril-2034		0,5%
Garopaba	Atibaia	1.170	Logística	IPCA	agosto-2027		0,4%
Bruker	Atibaia	1.040	Saúde	IPCA	fevereiro-2031		0,4%
G.A.W	Atibaia	292	Logística	IPCA	agosto-2027		0,1%
Vago	*Atibaia*	*3.132*	-	-	-		*1,2%*
Condomínio Barão de Mauá		**48.349**				6 países	**18,2%**
Smart	Atibaia	6.400	Tecnologia	IGPM	junho-2032		2,4%
SPLack	Atibaia	6.060	Embalagens	IGPM	junho-2034		2,3%
Linuo	Atibaia	5.262	Saúde	IPCA	junho-2031		2,0%
Smart	Atibaia	5.262	Tecnologia	IPCA	junho-2032		2,0%
Constanta	Atibaia	4.530	Tecnologia	IPCA	março-2028		1,7%
Terumo	Atibaia	2.792	Saúde	IPCA	outubro-2027		1,0%
Centro Empresarial Atibaia		**30.305**				4 países	**11,4%**
Acqualimp	Extrema	15.297	Industrial	IPCA	janeiro-2031		5,7%
Volo	Extrema	10.503	Logística	IPCA	novembro-2030		3,9%
D2	Extrema	8.042	Logística	IPCA	junho-2032		3,0%
Ar Frio	Extrema	7.839	Armazéns Climatizados	IPCA	novembro-2033		2,9%
Huawei	Extrema	2.812	Varejo	IPCA	janeiro-2028		1,1%
Terumo	Extrema	2.789	Saúde	IPCA	maio-2027		1,0%
Extrema		**47.282**				4 países	**17,8%**

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

ATIVOS

COMPLEXO GAIA

O BBP - Complexo Gaia está localizado no km 91 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.

140.168 m²
ABL construída / em construção

148.937 m²
ABL de platô

100%
Ocupação dos imóveis construídos



INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

ATIVOS

CONDOMÍNIO BARÃO DE MAUÁ

O BBP - Condomínio Barão de Mauá está localizado no km 87,5 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 é completa e adaptável, permitindo a personalização de ambientes conforme as demandas de cada negócio.

48.349 m²	—	93,5%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

ATIVOS

CENTRO EMPRESARIAL ATIBAIA

O BBP - Centro Empresarial Atibaia está localizado na Av. Tégula, 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. As instalações são equipadas com tecnologia avançada, visando promover inovação e produtividade.

30.305 m²	—	100%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK · IBBP11

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 47.282 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.

47.282 m²	—	100%
ABL construída / em construção	ABL de platô	Ocupação dos imóveis construídos



inVista Industrial FII

RELATÓRIO DE GESTÃO · SETEMBRO | 2026

Este material é destinado aos cotistas e ao mercado 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. A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada.

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

Somos gratos pela sua confiança.

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse invista.me

A inVista Real Estate aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros. O selo ANBIMA não implica recomendação de investimento nem responsabilidade da associação pelas informações aqui contidas.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos