

Demonstrações Financeiras

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.325/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021,
com Relatório do Auditor Independente sobre as
Demonstrações Financeiras

CONTEÚDO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço Patrimonial	6 / 7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3.f e 6, a propriedade para investimento no montante de R\$ 847.302 mil que representava 108,94% do patrimônio líquido do Fundo, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 13 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar

os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



São Paulo, 30 de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is written over the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	30.06.2022	% sobre o PL	Qtde	30.06.2021	% sobre o PL
Ativo circulante		95.860	12,32		50.054	6,81
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		40.115	5,15		-	-
Disponibilidades		22	-		-	-
Operações compromissadas - LTN	42.925	40.093	5,15		-	-
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)						
Cotas de fundos		43.102	5,54		44.601	6,07
Fundos de Investimento Renda Fixa	4.494.726	38.423	4,94	6.187.058	36.064	4,91
Fundos de Investimento Imobiliário	48.993	4.679	0,60	79.162	8.537	1,16
Realização		12.643	1,63		5.453	0,74
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.b)		12.537	1,61		5.453	0,74
Fundo de reserva		67	0,01		-	-
Outros Valores		39	0,01		-	-
Ativo não circulante		847.302	108,94		687.668	93,62
Investimentos (Nota 6)						
Propriedade para investimentos		847.302	108,94		687.668	93,62
Imóveis acabados		816.230	104,95		687.668	93,62
Imóveis em construção		31.072	3,99		-	-
TOTAL DO ATIVO		943.162	121,26		737.722	100,43
PASSIVO						
Passivo circulante		1.113	0,14		1.698	0,23
Encargos a pagar		1.113	0,14		1.698	0,23
Comissões a pagar		550	0,07		950	0,12
Taxa de administração (Nota 15.a)		344	0,04		423	0,06
Impostos a pagar		26	-		46	0,01
Serviços técnicos especializados a pagar		147	0,02		238	0,03
Outros valores a pagar		46	0,01		41	0,01
Passivo não circulante		164.232	21,12		1.466	0,20
Obrigação com CRI (Nota 7.a)		153.377	19,72		-	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7.b)		10.082	1,30		774	0,11
Depósito em garantia de aluguel		773	0,10		692	0,09
TOTAL DO PASSIVO		165.345	21,26		3.164	0,43

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco Patrimonial

Em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 10)	30.06.2022	% sobre o PL	30.06.2021	% sobre o PL
Cotas integralizadas	710.654	91,37	655.552	89,24
Custo de emissão de cotas	(1.160)	(0,15)	(912)	(0,12)
Lucros acumulados	208.631	26,82	167.945	22,86
Dividendos distribuídos	(140.308)	(18,04)	(88.027)	(11,98)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	777.817	100,00	734.558	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	943.162	1021,26	737.722	100,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	30.06.2022	30.06.2021
Propriedades para investimento	<u>61.616</u>	<u>60.794</u>
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	64.002	57.005
Ajuste a valor justo (Nota 6.i)	(2.386)	3.789
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>(404)</u>	<u>321</u>
Resultado de cotas de fundos imobiliários	(404)	321
Outros ativos financeiros	<u>3.486</u>	<u>518</u>
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	3.397	518
Resultado com operações compromissadas	89	-
Outras receitas	<u>-</u>	<u>544</u>
Recuperação de despesa	-	544
Demais despesas (Nota 15.b)	<u>(24.012)</u>	<u>(8.958)</u>
Atualização monetária	(13.469)	-
Taxa de administração e gestão (Nota 15.a)	(4.544)	(5.446)
Despesas condominiais	(2.681)	-
Consultoria financeira	(1.422)	(1.439)
Despesas com comissões	(544)	-
Honorários advocatícios e emolumentos judiciais	(537)	(690)
Despesas com manutenção e conservação	(364)	(299)
Despesas do sistema financeiro	(188)	(195)
Serviços técnicos especializados	(152)	(62)
Impostos	(15)	(563)
Outras despesas/receitas	(96)	(264)
Resultado líquido do exercício	<u><u>40.686</u></u>	<u><u>53.219</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 30 de junho de 2020	654.632	75.712	730.343
Integralização de cotas (Nota 12.a)	-	-	-
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	53.219	53.219
Distribuição de resultados (Nota 13)	-	(49.004)	(49.004)
Saldo em 30 de junho de 2021	654.632	79.927	734.558
Integralização de cotas (Nota 12.a)	55.102	-	55.102
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(248)	-	(248)
Resultado líquido do exercício	-	40.686	40.686
Distribuição de resultados (Nota 13)	-	(52.281)	(52.281)
Saldo em 30 de junho de 2022	709.486	68.332	777.817

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	40.686	53.219
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	2.386	(3.789)
(-) Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(3.397)	(518)
(+/-) Resultado com cotas de fundos imobiliário	404	(321)
Total	<u>40.079</u>	<u>48.591</u>
Variação de ativos		
Fundos de Investimento renda fixa	1.038	27.339
Fundos de Investimento Imobiliário	3.454	14.318
Outros valores a receber	(106)	83
Variação de passivos		
Comissões a pagar	(400)	950
Taxa de administração	(79)	(45)
Impostos a pagar	(20)	(150)
Serviços técnicos especializados a pagar	(91)	161
Outros valores a pagar	5	(5.386)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>43.880</u>	<u>85.861</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(162.020)	(35.322)
Contas a receber de aluguéis	(7.003)	(2.309)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	9.308	774
Obrigações com CRI	153.377	-
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(6.338)</u>	<u>(36.857)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	54.854	-
Distribuição de rendimento para os cotistas	(52.281)	(49.004)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>2.573</u>	<u>(49.004)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>40.115</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>40.115</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>40.115</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 4 de julho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição de ativos imobiliários industriais e/ou logísticos, incluindo imóveis para posterior construção, imóveis em construção ou imóveis prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento. Pelo menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo deverá estar alocado diretamente em ativos imobiliários industriais e/ou logísticos.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores em geral.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM Nº 472/08.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

As cotas de fundos de investimento negociadas em bolsa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela cotação diária de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsa de valores.

d) Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido, se aplicável, de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida ao resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. O resultado do valor justo está registrado na rubrica "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usando taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor, riscos e prazo de recebimento dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

g) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações por aquisição de imóveis" e "Obrigação com CRI".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

4. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Disponibilidades ⁽¹⁾	22	-
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	40.093	-
Total	40.115	-

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais, sendo que em 2021 o Fundo finalizou o ano aplicando toda liquidez em Cotas de fundos de renda fixa, por isso o saldo zerado na coluna acima.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2022

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	1.501.599,32	19.907
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI	2.919.359,87	18.058
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	73.766,33	459
Total	4.494.725,51	38.424

Em 30 de junho de 2021

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI	5.182.356,27	29.746
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	488.265,15	2.816
Bradesco FIC de FIRF DI	85.229,44	1.646
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	81.812,04	1.003
Bradesco FIC de FIRF Simples automático	275.365,30	775
Bradesco FIC de FIRF Ref DI Max	74.029,45	78
Total	6.187.057,66	36.064

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento imobiliários.

Em 30 de junho de 2022

<u>Cotas de Fundos</u>	<u>Notas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>
VILG11	(a)	48.993	5.588	4.679
Total		48.993	5.588	4.679

Em 30 de junho de 2021

<u>Cotas de Fundos</u>	<u>Notas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>
VILG11	(a)	48.993	5.588	5.342
LVBI11	(b)	30.169	3.102	3.195
Total		79.162	8.691	8.537

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(b) O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em novembro de 2018. O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022 e 2021 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2022	2021
Imóveis acabados	816.230	687.668
Imóveis em construção	31.072	-
Total	847.302	687.668

As propriedades para investimento – acabados e propriedades para investimento em construção são:

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2022

Imóvel	Valor	Aquisição	Custo ativado	Valor	Valor
	Contábil			Justo	Contábil
	30.06.2021			30.06.2022	30.06.2022
Barão de Mauá - Atibaia / Jarinú, SP	161.015	-	1.492	(10.287)	152.220
CEA - Atibaia / Jarinú, SP	95.035	21.237	939	3.089	120.300
GAIA - Atibaia / Jarinú, SP	199.665	95.937	343	9.745	305.690
Jundiaí I - Jundiaí/SP	113.855	-	399	(1.424)	112.830
Jundiaí II - Jundiaí/SP	92.300	-	408	8.862	101.570
Extrema I - Extrema/MG	25.798	-	111	(2.289)	23.620
Edifício C - Extrema/MG (*)	-	27.556	415	-	27.971
Edifício B - Extrema/MG (*)	-	3.101	-	-	3.101
Total	687.668	147.831	4.107	7.696	847.302

(*) Em construção

Em 30 de junho de 2021

Imóvel	Valor	Aquisição	Custo ativado	Valor	Valor
	Contábil			Justo	Contábil
	30.06.2020			30.06.2021	30.06.2021
Barão de Mauá - Atibaia / Jarinú, SP	148.893	670	49	11.403	161.015
CEA - Atibaia / Jarinú, SP	96.934	2.046	96	(4.041)	95.035
GAIA - Atibaia / Jarinú, SP	191.217	4.653	983	2.812	199.665
Jundiaí I - Jundiaí/SP	106.781	-	450	6.624	113.855
Jundiaí II - Jundiaí/SP	104.732	-	557	(12.989)	92.300
Extrema I - Extrema/MG	-	24.726	1.072	-	25.798
Total	648.557	32.095	3.207	3.809	687.668

Os imóveis possuem contrato de locação com prazos determinados e estão assim locados:

Condomínio	Localidade	Locatário	Área Construída	Setor	Indexador	Vencimento contrato
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	APS	2.693 m ²	Aeronáutica	IPCA	31/mar/25
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Bruker / SMP	1.040 m ²	Farma	IPCA	28/fev/26
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Hanon	2.030 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/22
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Hanon	4.723 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/29
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Intercos	6.232 m ²	Farma	IPCA	31/mar/23
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Litens 4	3.115 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/26
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Litens 4	1.194 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/26
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Norma	5.845 m ²	Automotivo	IGP-M	31/out/23
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Rema TIP TOP	2.085 m ²	Mineração	IPCA	06/dez/30
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	THC	2.895 m ²	Tecnologia	IGP-M	31/dez/22
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Viskase	2.693 m ²	Alimentos	IPCA	31/jul/22

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Mercado Livre	5.761 m ²	Logístico	IPCA	31/out/26
Barão de Mauá	Atibaia / Jarinú - SP	Vacância	18.907 m ²	n.a.	n.a.	n.a.
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Althaia	4.574 m ²	Farma	IPCA	28/fev/31
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Althaia	2.627 m ²	Farma	IPCA	28/fev/31
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Constanta	4.098 m ²	Tecnologia	IPCA	30/mar/28
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Smart	6.400 m ²	Tecnologia	IGP-M	30/jun/32
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Smart	2.875 m ²	Tecnologia	IPCA	31/out/27
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	SPLack	3.574 m ²	Embalagens	IPCA	30/jun/20
CEA	Atibaia / Jarinú - SP	Vacância Natural One	12.397 m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Gaia	Atibaia / Jarinú - SP	Albatroz	17.254 m ²	Alimentos Comércio	IPCA	31/jul/28
Gaia	Atibaia / Jarinú - SP	SBF (Centauro)	34.508 m ²	Varejista	IGP-M	31/dez/27
Gaia	Atibaia / Jarinú - SP	Sogefi	23.790 m ²	Automotivo Distrib. de	IPCA	01/ago/34
Gaia	Atibaia / Jarinú - SP	Mcassab	12.743 m ²	Alimentos	IPCA	01/dez/39
Gaia	Atibaia / Jarinú - SP	Vacância	7.930 m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Jundiaí I	Jundiaí - SP	AGP (Acer)	1.710 m ²	Tecnologia	IGP-M	30/set/24
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Compalead	7.440 m ²	Tecnologia	IGP-M	01/jul/24
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Correios	1.715 m ²	Logístico	IGP-M	31/ago/23
Jundiaí I	Jundiaí - SP	MD Serviços	2.297 m ²	Logístico	IGP-M	31/jul/24
Jundiaí I	Jundiaí - SP	NTLOG	1.715 m ²	Logístico	IGP-M	14/set/23
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Polimport	16.736 m ²	Logístico	IPCA	31/mar/26
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Sinal Verde	1.148 m ²	Automotivo	IPCA	30/abr/22
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Sinal Verde	1.109 m ²	Automotivo	IGP-M	30/nov/25
Jundiaí I	Jundiaí - SP	G Tech	1.109 m ²	Tecnologia	IPCA	30/jun/27
Jundiaí I	Jundiaí - SP	Vacância	10.646 m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Jundiaí II	Jundiaí - SP	Brasilata	28.026 m ²	Manufatura de aço	IPCA	30/abr/35
Jundiaí II	Jundiaí - SP	Razão (Kisabor)	15.406 m ²	Alimentos Peças	IGP-M	14/out/25
Extrema I	Extrema - MG	Acqualimp	13.882 m ²	Plasticas	IPCA	26/jan/31
Edifício C	Extrema - MG	Em construção	13.991 m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Edifício B	Extrema - MG	Em construção	1.416 m ²	n.a.	n.a.	n.a.

i. Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Colliers Internacional do Brasil para a elaboração do laudo de avaliação das propriedades para investimento. A Colliers é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Há mais de 27 anos, com liderança experiente para prestar consultoria especializada em imóveis e investimentos.

O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Em 30 de junho de 2022 o Fundo teve um resultado com ajuste a valor de justo de R\$ 7.696 (2021 – R\$ 3.809), respectivamente.

b) Contas a receber de aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 6.a em 30 de junho de 2022 totalizam R\$ 12.537 (2021 – R\$ 5.453).

No exercício findo em 30 de junho de 2022 a receita total de aluguéis foi de R\$ 59.488 (2021 - R\$ 57.005).

Em 30 de junho de 2022, a vacância é de 16,9% (2021 - 11,3%) do espaço disponível para aluguel.

c) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Os créditos referentes a receita de aluguel de unidades das propriedades de investimento são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia “*Lifetime expected credit loss*”, que a administradora utiliza o modelo de “*aging list*”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 30 de junho de 2022 e 2021, a administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

a) Obrigações com CRI

Em 02 de maio de 2022, o Fundo concluiu a securitização de recebíveis de contratos de locação por meio da emissão de CRIs no valor de R\$ 50.400, com prazo de 180 meses, remuneração de IPCA + 7,50% ao ano e com carência de principal, juros e atualização monetária em relação aos 12 primeiros meses. Os recursos decorrentes dos CRIs serão utilizados para o pagamento do saldo do preço relativo à aquisição definitiva da fração ideal do galpão logístico de Extrema/MG, com área construída total estimada de 13.991,31 m².

Em 22 de setembro de 2021, o Fundo concluiu a securitização de recebíveis de contratos de locação por meio da emissão de CRIs no valor de R\$ 95.400, com prazo de 180 meses,

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

remuneração de IPCA + 6,50% a.a. e com carência de principal, juros e atualização monetária em relação aos 12 primeiros meses. Os recursos decorrentes dos CRIs serão utilizados para o pagamento do saldo do preço relativo à aquisição definitiva da fração ideal do Edifício Tucano, objeto das matrículas nº 113.258, 113.259, 113.260 e 113.261, Estado de São Paulo, com área construída total estimada de 31.719,44 m².

<u>Movimentação</u>	<u>30.06.2022</u>
Saldo inicial	-
CRI a pagar	145.800
Atualização monetária	13.469
Parcelas pagas	(5.892)
Saldo Final	153.377

b) Obrigações por aquisição de imóveis

O Fundo firmou contratos de compra e venda dos imóveis adquiridos, parte dos imóveis foram adquiridos a prazo gerando obrigações pela aquisição dos imóveis. A movimentação do exercício foi a seguinte:

<u>Movimentação</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Saldo inicial	774	-
Parcela dos imóveis adquiridos	10.000	774
Pagamento das parcelas	(692)	-
Saldo Final	10.082	774

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os outros ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os outros ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos, e também de renda quando se tratar de imóveis alugados para renda. Alterações nas condições financeiras dos emissores e/ou locatários, ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos e/ou a ocupação dos seus imóveis.

Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos Regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

9. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422,00 (2021 - 6.586.568,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 108,779215 (2021 - 111,523455), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 777.817 (2021 - R\$ 734.557).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 30.06.2022	4,41%	765.025
Exercício findo em 30.06.2021	0,58%	730.496

O calculo da rentabilidade desconsidera as distribuições ocorridas no exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações.

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram integralizadas 563.854,00 cotas, no montante total de R\$ 59.616.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 não houve emissão de cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador sob única e exclusiva orientação do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Negociação de cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por "XPIN11". Abaixo, valor da cota de fechamento com base no último dia útil de cada mês:

<u>Data</u>	<u>Cota de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Cota de fechamento</u>
31.07.2021	100,11	31.07.2020	114,55
28.08.2021	95,31	28.08.2020	115,10
30.09.2021	91,60	30.09.2020	115,26
30.10.2021	88,00	30.10.2020	113,72
30.11.2021	81,30	30.11.2020	115,05
30.12.2021	94,03	30.12.2020	117,80
29.01.2022	86,59	29.01.2021	115,10
26.02.2022	84,29	26.02.2021	115,13
31.03.2022	82,02	31.03.2021	110,70
30.04.2022	81,00	30.04.2021	110,02
31.05.2022	77,20	31.05.2021	104,01
30.06.2022	73,20	30.06.2021	100,57

13. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

Em 30 de junho de 2022

	<u>2022</u>
	<u>Financeiro</u>
Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	61.383
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	<u>(3.562)</u>
(=) Resultado líquido de imóveis para renda	57.821
Ativos imobiliários representados por ("TVM"):	
(+/-) Cotas de fundos imobiliários	<u>426</u>
(=) Resultado líquido de ativos imobiliários	426
Recursos mantidos p/ as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	<u>3.353</u>
(=) Resultado líquido dos recursos para liquidez	3.353
Outras receitas/despesas	
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(4.607)
(-) Serviços técnicos especializados	(840)
(-) Despesas tributárias	(269)
(+) Outras receitas	<u>(3.893)</u>
(=) Total de outras receitas/despesas	(9.609)
(=) Resultado contábil/financeiro líquido	51.991
(+) Resultado não distribuído até junho de 2021 (*)	<u>290</u>
(=) Resultado contábil/financeiro líquido total	52.281
Rendimentos declarados/distribuídos	(52.281)
% do resultado do período distribuído	100,00%

(*) conforme regulamento Artigo 63, "os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto..."

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2021

	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	<u>53.219</u>
Ajustes no lucro líquido:	
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	(3.789)
Aluguel a receber	(5.453)
Despesas administrativas	5.276
Lucro base caixa	<u>49.253</u>
Dividendos pagos antecipadamente	<u>49.004</u>
% do resultado do período distribuído	99,50%

b) Rendimentos declarados por cota e pagos no mês subsequente

Em 30 de junho de 2022

<u>Data</u>	<u>Valor distribuído</u>	<u>Qtde cotas</u>	<u>Valor do provento por cota</u>
jul-21	4.203	6.586.568	0,64
ago-21	4.225	6.586.568	0,64
set-21	4.150	6.586.568	0,63
out-21	4.244	6.586.568	0,64
nov-21	4.505	7.150.402	0,63
dez-21	4.505	7.150.402	0,63
jan-22	4.505	7.150.402	0,63
fev-22	4.505	7.150.402	0,63
mar-22	4.354	7.150.402	0,61
abr-22	4.362	7.150.422	0,61
mai-22	4.362	7.150.422	0,61
jun-22	4.362	7.150.422	0,61
TOTAL	<u>52.281</u>		

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2021

<u>Data</u>	<u>Valor distribuído</u>	<u>Qtde cotas</u>	<u>Valor do provento por cota</u>
jul-20	3.933	6.586.568	0,60
ago-20	4.101	6.586.568	0,62
set-20	4.084	6.586.568	0,62
out-20	4.084	6.586.568	0,62
nov-20	4.084	6.586.568	0,62
dez-20	4.084	6.586.568	0,62
jan-21	4.084	6.586.568	0,62
fev-21	4.084	6.586.568	0,62
mar-21	4.084	6.586.568	0,62
abr-21	4.084	6.586.568	0,62
mai-21	4.214	6.586.568	0,64
jun-21	4.084	6.586.568	0,62
TOTAL	49.004		

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Encargos do fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 25.

<u>Patrimônio líquido - (em reais)</u>	<u>Taxa de administração</u>
Até R\$ 500.000.000,00	0,75% a.a.
Entre R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,70% a.a.
Entre R\$ 1.000.000.000,01 até R\$ 1.500.000.000,00	0,65% a.a.
Acima de R\$ 1.500.000.000,01	0,60% a.a.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

Para fins do cálculo da taxa de administração, será considerada como base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou;
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas do Fundo integrem ou tenham passado a integrar no período índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) ("Índices de Mercado").

A Taxa de administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 4.544 (2021 – R\$ 5.446).

Não será cobrada taxa de performance e taxa de saída.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 765.025 (2021 – 730.496) foram os seguintes:

	30.06.2022		30.06.2021	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Demais despesas				
Atualização monetária	(4.544)	0,59%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(2.681)	0,35%	(5.446)	0,75%
Despesas condominiais	(1.422)	0,19%	-	0,00%
Consultoria financeira	(544)	0,07%	(1.439)	0,20%
Despesas com comissões	(537)	0,07%	-	0,00%
Honorários advocatícios e emolumentos judiciais	(364)	0,05%	(690)	0,09%
Despesas com manutenção e conservação	(188)	0,02%	(299)	0,04%
Despesas do sistema financeiro	(152)	0,02%	(195)	0,03%
Serviços técnicos especializados	(15)	0,00%	(62)	0,01%
Impostos	(96)	0,01%	(563)	0,08%
Outras despesas/receitas	-	0,00%	(264)	0,04%
Total	(10.543)	1,38%	(8.958)	1,23%

16. Alterações no regulamento

Em 02 de maio de 2022, conforme Fato Relevante, o Fundo concluiu a securitização de recebíveis de contratos de locação por meio da emissão de CRIs no valor de R\$ 50,4 milhões, com prazo de 180 meses, remuneração de IPCA + 7,50% a.a. e com carência de principal, juros e atualização monetária em relação aos 12 primeiros meses. Os recursos decorrentes dos CRIs serão utilizados para o pagamento do saldo do preço relativo à aquisição definitiva da fração ideal do galpão logístico de Extrema/MG, com área construída total estimada de 13.991,31 m²

A assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de dezembro de 2021 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer do auditor Independente, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2021.

Em 05 de novembro 2021 o Fundo publicou fato relevante para comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Expectativos de Propriedade com MV Consultoria, Planejamento e Administração Ltda., por meio do qual adquiriu o Edifício Tucano, objeto das matrículas nº 113.258, 113.259, 113.260 e 113.261 (“Transação”), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, Estado de São Paulo, com área construída total de 31.719,44 m². O preço total de aquisição dos Imóveis foi de R\$ 103.146, com pagamento programado da seguinte forma (i) R\$

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

93.146 à vista, com recursos disponíveis no caixa do Fundo e decorrentes da emissão e liquidação, em 03 de novembro de 2021, de Oferta Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da 446ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados nos créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação vigentes de imóveis de titularidade do Fundo (“CRI”); e (ii) o saldo de R\$ 10.000 será pago em uma parcela única em 31 de agosto de 2022, corrigido pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE, calculado pro rata die, desde 14 de junho de 2021 até a data de seu pagamento.

Em 02 de setembro de 2021 o Fundo celebrou Contrato de Locação de Bem Imóveis para Fins Não Residenciais com o Mercado Envios Serviços de Logística (“Mercado Livre”), empresa varejista de atuação em comércio eletrônico e soluções tecnológicas na América Latina, relativo aos módulos 8 e 9 do Condomínio Empresarial Barão de Mauá, localizado em Atibaia/SP, com área bruta locável total de 5.761m², com prazo de vigência de 60 meses a partir da data de conclusão das obras de adequação, a qual está prevista para 90 dias contados desta data.

Em 12 de julho de 2021 o Fundo publicou Fato Relevante sobre algumas alterações da 5ª emissão de cotas, mediante Ato do Administrador, conforme abaixo: (i) Retificar a deliberação constante do item 1 do ato do Administrador realizado em 18 de junho de 2021 (“Ato do Administrador da Oferta”) e os itens “Montante da Quinta Emissão”, “Quantidade de Cotas”; Taxa de Distribuição Primária”; “Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Quinta Emissão” e “Cotas Adicionais”, bem como as definições de “Fator de Proporção” e “Data de Início do Direito de Preferência” constantes do Anexo I ao Ato do Administrador da Oferta, relacionados à 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo; (ii) Ratificar as demais deliberações do Ato do Administrador da Oferta e consolidar as demais condições da Oferta Restrita.

O montante da Oferta Restrita é de, inicialmente, R\$ 70.000 (“Montante inicial”), sem considerar a taxa de distribuição primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentando em razão da distribuição das Cotas Adicionais. Serão emitidas, inicialmente, 716.260 cotas da quinta emissão, pelo preço de R\$ 97,73 (noventa e sete reais e setenta e três centavos) por Cota da Quinta Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 30 (trinta) pregões contados a partir do dia útil anterior ao Ato do Administrador da Oferta (qual seja, 18 de junho de 2021), informado pela B3, contemplando um desconto de 8% (oito por cento), nos termos do artigo 42 ou Regulamento (“Preço de Emissão”).

Em 02 de julho de 2021 o Fundo publicou fato relevante para comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças,

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

conforme aditado (“Documentos da Transação”) com Mv Incorporação & Estrutura Imobiliária Ltda., empresa limitada, com sede na Avenida Tégula, nº 888, Ponte Alta, na cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, CEP 12.952-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.156.629/0001-69 (“Vendedora”), por meio do qual adquiriu a fração ideal de 50,02581% do imóvel objeto da matrícula nº 11.610 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, situado no Bairro do Pires, Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Antonio Agostinho Barbosa, nº 1300, Gleba “B”, no qual será edificado galpão logístico com área construída total estimada de 13.991,31m². O preço total de aquisição do Imóvel será de R\$40.492 (“Preço”), com pagamento a ser realizado a prazo. Nesta data, houve o pagamento de parte do Preço no valor de R\$ 5.317, sendo que o restante do pagamento do Preço será realizado conforme disposto nos Documentos da Transação 9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Em 18 de junho de 2021, conforme ato do administrador, foi deliberado e aprovado: (i) a realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, R\$ 150.000, correspondente a 1.534.841 cotas, sem considerar a taxa de distribuição primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da distribuição parcial ou aumentado em razão da distribuição das cotas adicionais, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,73 (noventa e sete reais e setenta e três centavos) por cada cota da quinta emissão, sem considerar a taxa de distribuição primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos; (ii) aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

17. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte,

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 22. (Em 30 de junho de 2021 era zero).

22. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O administrador e a gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2022 não houve eventos subsequentes que requerem divulgação nas demonstrações financeiras.

24. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O
