



XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 28.516.325/0001-40)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

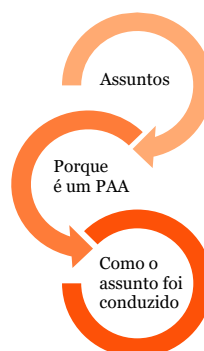
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 conforme 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 (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (notas 3 e 6)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 30 de junho de 2025, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, propriedade para investimento. A metodologia de avaliação, adotada pela administração do Fundo, para mensuração do valor justo do investimento em imóvel, considerou técnicas de avaliação realizadas pelo método de capitalização da renda. A mensuração do valor justo do imóvel foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em imóvel. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração do Fundo e especialistas externos, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração do valor justo desse investimento do Fundo.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- Concluimos 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

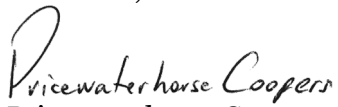
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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



XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 6 de outubro de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	101.203	13,39	45.717	6,08
Caixa e equivalentes de caixa	11	-	149	0,02
Disponibilidades	11	-	149	0,02
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	-	-	42	0,01
Depósitos bancários - outros bancos	11	-	107	0,01
Ativos de natureza imobiliária	4.205	-	6.942	0,92
Cotas de fundos imobiliários	4.205	0,58	6.942	0,92
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	4.205	0,58	4.093	0,54
Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário	-	-	2.849	0,38
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	17.325	2,39	13.716	1,83
Cotas de fundos de investimento	17.325	2,39	13.716	1,83
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento RF Referenciado DI	17.325	2,39	-	-
Bradesco Corporate FIC de FIRF Referenciado DI Federal Extra	-	-	3.178	0,43
Bradesco Fundo de Investimento RF Referenciado DI Federal Extra	-	-	10.538	1,40
Outros valores e bens	79.662	11,00	24.910	3,31
Despesas antecipadas	26	-	27	-
Despesas diversas	26	-	27	-
Outros valores a receber	79.636	11,00	24.883	3,31
Valores a receber sobre venda de imóveis	67.937	9,38	14.633	1,95
Alugueis a receber	10.776	1,49	9.689	1,29
Fundo de reserva	922	0,13	540	0,07
Outros créditos	1	-	21	-
Não circulante	758.500	104,68	867.900	115,51
Ativos de natureza imobiliária	758.500	104,68	867.900	115,51
Imóveis	758.500	104,68	867.900	115,51
Imóveis mantidos para renda	758.500	104,68	867.900	115,51
Total do ativo	859.703	118,07	913.617	121,59
Passivo				
Circulante	135.095	18,64	162.276	21,59
Securitização de recebíveis	132.804	18,33	159.485	21,23
Certificado de recebíveis imobiliários	132.804	18,33	159.485	21,23
Valores a pagar	2.291	0,31	2.791	0,36
Taxa de administração (*)	307	0,04	320	0,04
Imposto de renda	6	-	10	-
Dividendos a distribuir	5	-	-	-
Caução recebido a devolver	87	0,01	446	0,06
Serviços bancários	5	-	-	-
Comissões e corretagens	550	0,08	550	0,07
Taxa de escrituração	5	-	5	-
Outras obrigações diversas	1.326	0,18	1.460	0,19
Total do passivo	135.095	18,64	162.276	21,59
Patrimônio líquido	724.608	100,00	751.341	100,00
Capital Social	709.485	97,91	709.485	94,43
Lucros acumulados	15.123	2,09	41.856	5,57
Total do passivo e do patrimônio líquido	724.608	118,64	913.617	121,59

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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 do exercício
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	42.474	78.180
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	<u>40.574</u>	<u>77.194</u>
Receita de aluguéis	63.948	66.471
Resultado de ajuste ao valor justo	(5.719)	11.170
Resultado na venda de imóveis	-	10.878
Manutenção e conservação de imóveis	(376)	(114)
Despesas condominiais	(1.797)	(2.122)
Despesas com securitização de recebíveis	(15.482)	(11.160)
Correção de contratos diversos	-	(10)
Outras receitas de propriedades para investimentos	-	2.081
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>90</u>	<u>(1.043)</u>
Receita de dividendos	457	716
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(367)	(1.759)
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>1.723</u>	<u>2.002</u>
Cotas de Fundos de investimento em Renda Fixa	1.518	1.776
Resultado com operações compromissadas	230	89
Receita com fundo de reserva	(25)	180
Resultado com títulos públicos federais	-	(43)
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>87</u>	<u>27</u>
Outras rendas operacionais	87	27
Despesas	(8.285)	(7.947)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(4.140)</u>	<u>(3.129)</u>
Auditoria e custódia	(176)	(219)
Escrituração	(56)	(56)
Assessoria técnica	(2.013)	(1.947)
Consultoria jurídica	(1.057)	(121)
Serviços de avaliação	(124)	(230)
Comissões e corretagens	(402)	(145)
Seguros	(312)	(411)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(3.795)</u>	<u>(4.591)</u>
Administração e Gestão	(803)	(4.591)
Gestão	(2.992)	-
<u>Demais despesas</u>	<u>(350)</u>	<u>(227)</u>
Despesas com cartório	(7)	(1)
Publicações e correspondências	-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(50)	(50)
Taxa B3	(18)	(14)
Taxa ANBIMA	(6)	(6)
Despesas tributárias	(182)	(139)
Outras despesas	(87)	(16)
Resultado líquido no exercício	<u>34.189</u>	<u>70.233</u>
Quantidade de cotas	7.150.422,0000	7.150.422,0000
Lucro por cota - valor em R\$	4,78	9,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	709.485	-	-	25.699	735.184
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(54.076)	(54.076)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	70.233	70.233
Em 30 de junho de 2024	709.485	-	-	41.856	751.341
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(60.922)	(60.922)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	34.189	34.189
Em 30 de junho de 2025	709.485	-	-	15.123	724.608

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	34.189	70.233
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Resultado de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	5.719	(11.170)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento renda fixa	(1.518)	(1.776)
(+/-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	367	1.759
Resultado líquido ajustado	38.757	59.046
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento renda fixa	2.091	6.032
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(479)	6.475
Contas a receber sobre venda de imóveis	(53.304)	(14.633)
Contas a receber de aluguéis	(1.087)	(3.858)
Outros valores a receber	(362)	(1)
Despesas antecipadas	1	(1)
	(53.140)	(5.986)
Variação de passivos		
Taxa de administração, gestão e escrituração	(13)	(29)
Impostos a pagar	1	10
Serviços técnicos especializados a pagar	-	(150)
Outros valores a pagar	(1.826)	(209)
	(1.838)	(378)
Caixa líquido das atividades operacionais	(16.221)	52.682
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	103.681	(3.305)
Obrigações com securitização de recebíveis	(26.681)	(2.016)
Valor recebido pela venda de propriedades para investimento	-	5.000
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	77.000	(321)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(60.917)	(54.076)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(60.917)	(54.076)
Variação líquida de caixa e equivalente	(138)	(1.715)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	149	1.864
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11	149
Variação líquida de caixa e equivalente	(138)	(1.715)
	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 16 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 04 de julho de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral. O Fundo tem como objetivo de investimento 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. Os recursos que não estiverem alocados em ativos imobiliários industriais e/ou logísticos, poderão ser alocados em ativos financeiros ou em ativos imobiliários não industriais e/ou não logísticos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, conforme definido em seu regulamento.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, Gestora, ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, conforme definido em seu regulamento.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda., (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 6 de outubro de 2025, que autorizou sua divulgação.

Reapresentação espontânea

As demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2025 estão sendo reapresentadas pela Administradora, de forma espontânea, pois foi identificado um ajuste referente aos saldos apresentados na demonstração do resultado do exercício, conforme

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

demonstrado abaixo.

Composição do resultado do exercício	Saldo anteriormente apresentado em 30/06/2025	Ajustes	30/06/2025 (reapresentado)
Resultados	42.543	-	42.474
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	<u>30.653</u>	<u>9.921</u>	<u>40.574</u>
Receita de aluguéis	54.027	9.921	63.948
Resultado de ajuste ao valor justo	(5.719)	-	(5.719)
Resultado na venda de imóveis	-	-	-
Manutenção e conservação de imóveis	(376)	-	(376)
Despesas condominiais	(1.797)	-	(1.797)
Despesas com securitização de recebíveis	(15.482)	-	(15.482)
Correção de contratos diversos	-	-	-
Outras receitas de propriedades para investimentos	-	-	-
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>10.080</u>	<u>(9.921)</u>	<u>90</u>
Receita de dividendos	10.291	(9.834)	457
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(211)	(156)	(367)
Renda mínima garantida - SPE	(69)	69	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>1.723</u>	<u>-</u>	<u>1.723</u>
Cotas de Fundos de investimento em Renda Fixa	1.518	-	1.518
Resultado com operações compromissadas	230	-	230
Receita com fundo de reserva	(25)	-	(25)
Resultado com títulos públicos federais	-	-	-
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>87</u>
Outras rendas operacionais	87	-	87
Despesas	(8.285)	-	(8.285)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(4.140)</u>	<u>-</u>	<u>(4.140)</u>
Auditoria e custódia	(176)	-	(176)
Escrituração	(56)	-	(56)
Assessoria técnica	(2.013)	-	(2.013)
Consultoria jurídica	(1.057)	-	(1.057)
Serviços de avaliação	(124)	-	(124)
Comissões e corretagens	(402)	-	(402)
Seguros	(312)	-	(312)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(3.795)</u>	<u>-</u>	<u>(3.795)</u>
Administração e Gestão	(803)	-	(803)
Gestão	(2.992)	-	(2.992)

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demais despesas	(350)	-	(350)
Despesas com cartório	(7)	-	(7)
Publicações e correspondências	-	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(50)	-	(50)
Taxa B3	(18)	-	(18)
Taxa ANBIMA	(6)	-	(6)
Despesas tributárias	(182)	-	(182)
Outras despesas	(87)	-	(87)
Resultado líquido no exercício	34.189	-	34.189

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em contas bancárias com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

f) Cotas de fundos de investimentos

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 cotas de fundos”.

g) Aluguéis a receber

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

h) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) 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. Os resultados registrados na rubrica do resultado "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, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo 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.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal e acrescidos dos juros e atualização monetária.

j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário (R\$)	Quantidade	Valor Contábil
Depósitos bancários - Banco Bradesco	-	-	11
Total		-	11

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário (R\$)	Quantidade	Valor Contábil
Depósitos bancários - Vórtx	-	-	42
Depósitos bancários - Banco Bradesco	-	-	107
Total		-	149

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024 os títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária do

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Fundo, estão apresentados abaixo:

Nome do fundo	2025	
	Quantidade	Valor Contábil
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Resp Limitada	14.017.172,50	17.325
Total	14.017.172,50	17.325

Nome do fundo	2024	
	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Corporate FIC de FIRF Referenciado DI Federal Extra	408.907,95	3.178
Bradesco Fundo de Investimento RF Referenciado DI Federal Extra	627.069,40	10.538
Total	1.035.977,35	13.716

A descrição de cada um dos fundos investidos está a seguir:

- Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Resp Limitada**

O Beyond Soberano Fundo de Investimento Financeiro Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI) (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

O Beyond Soberano teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- Bradesco Corporate FIC De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra**

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra (“Bradesco Corporate”) iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes pessoa jurídica, conforme segmentação de clientes definida pelo Bradesco, ou que sejam enquadrados na hierarquia da segmentação estabelecida pelo Grupo Bradesco, e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. O Fundo pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. O Fundo pode concentrar 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de um mesmo fundo de investimento e em cotas de fundos de investimento do Administrador, da Gestora ou empresas a eles ligadas. O Fundo somente pode investir em cotas de fundos cuja utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedado o uso para posicionamento ou alavancagem.

O Bradesco Corporate teve seu exercício social encerrado em 31 de julho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

• **Bradesco Fundo De Investimento Renda Fixa Referenciado Di Federal Extra**

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra ("Bradesco FI RF") iniciou suas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento e carteiras que sejam administrados pelo Banco Bradesco S.A., ou empresas a ele ligadas, e outros investidores desde que autorizados pelo administrador e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade do Fundo varia conforme o comportamento da variação dos preços dos ativos financeiros e modalidades operacionais em carteira, sendo também impactada pelos custos, pelas despesas e pela taxa de administração. O Fundo deve manter seu patrimônio aplicado em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis no mercado financeiro e de capitais. O Fundo pode investir em instrumentos financeiros derivativos para proteção das posições detidas vista, limitado a uma vez o valor de seu patrimônio líquido, sendo vedado posicionamento e alavancagem.

O Bradesco Corporate teve seu exercício social encerrado em 31 de julho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024 os títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária do Fundo, estão apresentados abaixo:

2025					
Ticker do Fundo	Nota	Quantidade de cotas	% sobre o total das cotas FII investido	Existência de controle	Saldo contábil
VILG11	(a)	48.993	0,33%	Não	4.205
Total		48.993			4.205

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ticker do Fundo	Nota	Quantidade de cotas	% sobre o total das cotas FII investido	Existência de controle	Saldo contábil
VILG11	(a)	48.993	0,33%	Não	4.093
HGLG11	(b)	17.470	0,05%	Não	2.849
Total		66.463			6.942

(a) O Vinci Logística - Fundo de Investimento Imobiliário (“VILG11”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 13 de maio de 2016 e realizou sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O VILG11 foi constituído sob a forma de 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 VILG11 visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O VILG11 poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(b) O Pátria Log - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Fundo De Investimento Imobiliário (“HGLG11”) anteriormente denominado CSHG Logística - Fundo De Investimento Imobiliário, foi constituído em 4 de março de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O objeto do HGLG11 é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do HGLG11.

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025 e 2024 as propriedades para investimento do Fundo, estão apresentadas abaixo:

2025:

Imóvel	Saldo em 2024	Custos adicionados	Venda imóvel	Resultado com venda de imóvel	Ajuste ao valor justo	Saldo em 2025
BM - Atibaia	146.300	522	(67.779)	(816)	(1.227)	77.000
CEA - Atibaia	108.100	321	(28.691)	2.053	(4.583)	77.200
GAIA - Atibaia	315.900	192	-	-	(8.392)	307.700
GLP Park - Jundiaí I	114.300	790	-	-	910	116.000

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

GLP Park - Jundiai II	103.700	486	-	-	(586)	103.600
Pires II – Extrema	79.600	174	-	-	(2.774)	77.000
Total	867.900	2.485	(96.470)	1.237	(16.651)	758.500

2024:

Imóvel	Saldo em 2023	Custos adicionados	Custo das unidades vendidas (*)	Ajuste ao valor justo	Saldo em 2024
BM - Atibaia	145.000	665	-	635	146.300
CEA - Atibaia	121.100	586	(9.122)	(4.464)	108.100
GAIA - Atibaia	305.900	640	-	9.360	315.900
GLP Park - Jundiai I	109.000	3.241	-	2.059	114.300
GLP Park - Jundiai II	101.600	1.239	-	861	103.700
Pires II – Extrema	76.800	80	-	2.720	79.600
Total	859.400	6.452	(9.122)	11.170	867.900

(*) No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo vendeu três unidades do Galpão “CEA - Atibaia”, sendo elas as unidades 15, 16, 20, cujas metragens eram de 2.140,44m², 2.119,24m² e 2.140,44m², respectivamente. O custo total das unidades vendidas somou em R\$ 9.122, e o lucro auferido na venda totalizou em R\$ 10.878, sem o efeito da correção monetárias das parcelas a vencer.

I. Descrição dos imóveis

As principais características das propriedades para investimento do Fundo estão descritas a seguir:

Referência	Nome da Propriedade	Localização	Descrição
BM - Atibaia	Condomínio Empresarial Barão de Mauá	Rodovia Dom Pedro I, km 87, Atibaia, SP.	Frentes: Aproximadamente 500 metros de frente para a Avenida Tégula. Dimensão: 91.355,05 m². Idade do imóvel: 15 anos (idade estimada) Área bruta locável do Fundo: 59.211,55 m²
CEA - Atibaia	Centro Empresarial Atibaia	Avenida Tégula, nº 888, Atibaia, SP.	Frentes: Aproximadamente 900 metros de frente para a Rodovia Dom Pedro I. Dimensão: 448.429,29 m². Idade do imóvel: 19 anos (idade estimada) Área bruta locável do Fundo: 29.343,79 m²

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

GAIA - Atibaia	Condomínio Empresarial Gaia Terra e Condomínio Empresarial Gaia Ar	Rodovia Dom Pedro I, km 90, Jarinu, SP.	Frentes: Aproximadamente 2.000 metros de frente para a Rodovia Dom Pedro I. Dimensão (Gaia Terra): 726.661,35 m ² Dimensão (Gaia Ar): 387.619,00 m ² Idade do imóvel: 11 anos (idade estimada) Área bruta locável (Gaia Terra): 47.250,14 m ² Área bruta locável (Gaia Ar): 48.973,24 m ²
GLP Park - Jundiaí I	Condomínio GLP Park Jundiaí I	Rua Kanebo, 175, Jundiaí, SP.	Frentes: Aproximadamente 200 metros de frente para a Rua Kanebo. Dimensão: 114.380,00 m ² Idade do imóvel: 23 anos (idade estimada) Área bruta locável: 45.625,52 m ²
GLP Park - Jundiaí II	Condomínio GLP Park Jundiaí II	Rodovia Anhanguera, km 51 Jundiaí, SP.	Frentes: Aproximadamente 300 metros de frente para a Rodovia Anhanguera. Dimensão: 173.563,00 m ² Idade do imóvel: 23 anos (idade estimada) Área bruta locável: 43.431,80 m ²
Pires II - Extrema	Condomínio Pires II	Estr. Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300, Extrema, MG.	Dimensão: 62.996 m ² Idade do imóvel (Pires II Acqualimp): 12 anos (idade estimada) Idade do imóvel (Pires II Edifícios C3 a C7): 1 ano (idade estimada) Área bruta locável: 19.920,00 m ²

II. Metodologia e empresa avaliadora

O objetivo da avaliação é determinar o valor justos dos imóveis sob propriedade do Fundo em atendimentos às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, bem como as diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a. Empresa avaliadora

O Fundo contratou a *Colliers* Internacional do Brasil (“*Colliers*” ou “Avaliadora”), para elaboração do laudo de avaliação de suas propriedades para investimento. A *Colliers*, estabelecida há mais de 27 anos no mercado, é uma empresa de avaliação externa e independente que possui expertise em consultoria especializada em imóveis e investimentos.

A Avaliadora, determinou os valores de mercado dos imóveis do Fundo na data-base de 30 de junho de 2025 e 2024.

a. Método de determinação do valor justo

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, as avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda**, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam as propriedades.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetadas estimativas de locação a valor de mercado. Foi adotada a taxa de desconto real de 10% ao ano.

Em 30 de junho de 2025 o Fundo teve um resultado negativo com ajuste a valor justo de R\$ 5.719 (resultado positivo de R\$ 11.170 em 2024).

7. Valores a receber sobre vendas de imóveis

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo vendeu três unidades do imóvel Centro Empresarial Atibaia (“CEA – Atibaia”), sendo elas as unidades 15, 16 e 21. O preço total, certo e ajustado de R\$20.000 (vinte milhões de reais) que será pago da seguinte forma: (a) R\$5.000 no dia 13 de março de 2024, (b) R\$15.000 (quinze milhões de reais), através de 04 (quatro) parcelas, no valor de R\$3.750 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), cada uma, vencendo-se a primeira no dia 14 de setembro de 2024, e as demais em igual data, em periodicidade semestral, ou seja, com vencimentos em 14 de março de 2025, 14 de setembro de 2025 e 14 de março de 2026, até final liquidação, as quais serão reajustadas de acordo com a variação acumulada e positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”).

O saldo a receber decorrente das vendas destas unidades totalizou em R\$ 67.915 (R\$ 14.633 em 2024) na data-base destas 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

8. Aluguéis a receber

O saldo de aluguéis a receber correspondem saldos dos contratos de locação do Fundo na data base 30 de junho de 2025, que somaram em R\$ 10.776 (R\$ 9.689 em 2024).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo reconheceu receita de locações no valor total de R\$ 54.027 (R\$ 66.471 em 2024).

9. Obrigações com securitização

Em 02 de maio de 2022, o Fundo concluiu uma operação de securitização dos seus recebíveis de locação junto à True Securitizadora S.A., que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, e antecipou ao fundo o valor de R\$ 50.400. Este saldo será pago pelo Fundo no prazo de 180 meses, e a remuneração do saldo devedor está indexado ao IPCA + taxa de 7,50% ao ano. O contrato prevê carência de principal, juros e atualização monetária nos 12 primeiros meses da data de início da operação. O recurso recebido pelo Fundo foi utilizado para o pagamento da aquisição da fração ideal do galpão logístico de Extrema - MG.

Em 22 de setembro de 2022, o Fundo concluiu uma segunda operação de securitização dos seus recebíveis de locação junto à True Securitizadora S.A., que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI e antecipou ao fundo o valor de R\$ 95.400. Este saldo será pago pelo Fundo no prazo de 180 meses, e a remuneração do saldo devedor está indexado ao IPCA + taxa de 6,50% ao ano. O contrato prevê carência de principal, juros e atualização monetária nos 12 primeiros meses da data de início da operação.

A movimentação da posição financeira do saldo devedor movimentou da seguinte forma:

Descrição	30.06.2025	30.06.2024
Saldo inicial	159.485	161.501
(-) Parcelas pagas (principal, juros e correção monetária)	(42.163)	(13.176)
(+) Atualização monetária	15.482	11.160
Total	132.804	159.485

Arelada a estas operações o Fundo efetuou depósito em garantia e o saldo atualizado em 30 de junho de 2025 é de R\$ 922 (R\$ 540 em 2024). Este saldo está registrado no grupo "Fundo de reserva" no Balanço Patrimonial.

10. Hierarquia dos ativos

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 30 de junho de 2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	-	-	-
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	17.325	-	-	17.325
Cotas de fundo de investimento imobiliário	4.205	-	-	4.205
Propriedade para Investimento	-	-	758.500	758.500
Total	21.530	-	758.500	780.030

Em 30 de junho de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	-	-	-
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	13.716	-	-	13.716
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.942	-	-	6.942
Propriedade para Investimento	-	-	867.900	867.900
Total	20.658	-	867.900	888.558

11. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

12. 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 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 101,3378, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 724.608.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 105,0764, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 751.341.

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Rentabilidade (%)*	Patrimônio líquido médio (R\$)
Em 30 de junho de 2025	4,78%	751.227
Em 30 de junho de 2024	9,82%	739.527

(*) refere-se à rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

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

14. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

15. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 pela Administradora. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a critério da Administradora 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código/ticker "XPIN11". As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024:

XPIN11 (valores expressos em reais)	2025	2024
Julho	77,30	81,00
Agosto	78,05	82,66
Setembro	75,43	86,00
Outubro	72,50	81,00
Novembro	69,99	81,26
Dezembro	67,62	80,20
Janeiro	65,89	80,95
Fevereiro	65,37	79,34
Março	70,80	79,90
Abril	70,70	77,76
Maio	70,31	77,00
Junho	70,45	77,70

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

17. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

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

Patrimônio líquido (em Reais)	% Taxa de Administração
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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 3.795 (R\$ 4.591 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de administração e gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Não será cobrada taxa de performance.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• **Demais taxas**

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

18. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 751.227 (R\$ 739.527 em 2024), foram os seguintes:

Descrição dos encargos	30.06.2025		30.06.2024	
	2025	(%) PL médio	2024	(%) PL médio
Taxa de Administração e Gestão	(3.795)	-0,51%	(4.591)	0,62%
Manutenção e conservação de imóveis	(376)	-0,05%	(114)	0,02%
Despesas condominiais	(1.797)	-0,24%	(2.122)	0,29%
Assessoria técnica	(2.013)	-0,27%	(1.947)	0,26%
Auditoria e custódia	(176)	-0,02%	(219)	0,03%
Consultoria jurídica	(1.057)	-0,14%	(121)	0,02%
Comissões e corretagens	(402)	-0,05%	(145)	0,02%
Seguros	(312)	-0,04%	(411)	0,06%
Despesas tributárias	(182)	-0,02%	(139)	0,02%
Serviços de avaliação	(124)	-0,02%	(230)	0,03%
Taxa de Escrituração	(56)	-0,01%	(56)	0,01%
Despesas com cartório	(7)	0,00%	(1)	0,00%
Publicações e correspondências	-	0,00%	(1)	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(50)	-0,01%	(50)	0,01%
Taxa B3	(18)	0,00%	(14)	0,00%
Taxa ANBIMA	(6)	0,00%	(6)	0,00%
Outras despesas	(87)	-0,01%	(16)	0,00%
Total	(10.458)	-1,39%	(10.183)	1,39%

19. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 307 (R\$ 320 em 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2024).

20. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstração dos resultados distribuídos	2025	2024
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	66.040	67.097
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(987)	(85)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	26.162	2.719
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(5.804)	(6.618)
Resultado líquido de imóveis para renda	85.411	63.113
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM")		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(4.290)	(5.952)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(4.290)	(5.952)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	81.121	57.161
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	784	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	811	2.624
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	811	2.624
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.836)	(4.596)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(947)	(840)
(-) Auditoria independente	(73)	(70)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(226)	(191)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(1)	-

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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(1.057)	(261)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(61)	-
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(27)	(36)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(7)	(1)
(+/-) Outras receitas/despesas	(13.338)	(777)
Total de outras receitas/despesas	(19.573)	(6.772)
Resultado financeiro calculado pelo método de caixa	62.359	53.014
Resultado financeiro acumulado de períodos anteriores considerados no exercício	-	1.062
Resultado financeiro total considerado para fins de distribuição	62.359	54.076
95% do resultado financeiro líquido (art. 10, P.U., da Lei 8.668/93)	59.241	49.383
Rendimentos declarados	60.922	54.076
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	97,69%	100,00%

Conforme definido no Artigo 63 do regulamento do Fundo, 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.

22. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (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.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com riscos de perda provável ou possível na data-base destas demonstrações financeiras, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora 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 contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

24. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Alterações estatutárias

De acordo com o instrumento particular do administrador realizado em 09 de junho de 2025, houve a alteração do Regulamento do Fundo a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo.

Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo contará com uma única classe, denominada “Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário – FII”.

26. Eventos subsequentes

Até o momento de emissão das demonstrações contábeis não houve eventos relevantes.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1