



Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista 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 2026
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial
Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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 da Classe em 30 de junho de 2026 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 imobiliário.

Base para opinião

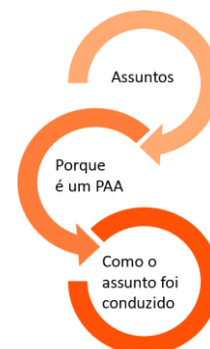
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.



Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 das aplicações de natureza imobiliária - Cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3(f) e 5) Parte substancial das aplicações de natureza imobiliária da Classe são compostas por cotas de fundo de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores. A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores é feita com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas na bolsa. A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário, foi considerada uma área de foco de auditoria devido a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido da Classe.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Obtivemos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário detidas pela Classe. Para as cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores, comparamos, os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa de valores, na data-base das demonstrações contábeis. Consideramos que a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimentos imobiliários é consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.



Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Classe 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 da Classe 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 da Classe.

Os responsáveis pela governança da Classe 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 da Classe.



Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- 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 da Classe. 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 a Classe 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.

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, 5 de outubro de 2026

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

DocuSigned by
Daniel Marteletto
Assinado por DANIEL NAVES MARTELETTO 06360972660
CPF: 06360972660
Prest. Emprego: Livre
Data/Hora da Assinatura: 05 de outubro de 2026 18:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Email: AC SyngeneID Multiple
B65C2D58148C4C0...

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2026		2025	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		578.046	100,26	101.203	13,39
Caixa e equivalentes de caixa		-	-	11	-
Disponibilidades		-	-	11	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		-	-	-	-
Depósitos bancários - outros bancos	4	-	-	11	-
Ativos de natureza não imobiliária	5.a	16.777	2,91	17.325	2,39
Cotas de fundos de investimento		16.777	2,91	17.325	2,39
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento RF Referenciado DI		16.777	2,91	17.325	2,39
Ativos de natureza imobiliária	5.b	559.414	97,03	4.205	-
Cotas de fundos imobiliários		559.414	97,03	4.205	0,58
Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário		343.066	59,51	-	-
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário		216.348	37,53	-	-
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada		-	-	4.205	0,58
Outros valores e bens		1.855	0,32	79.662	11,00
Despesas antecipadas		39	0,01	26	-
Despesas diversas		39	0,01	26	-
Outros valores a receber		1.816	0,31	79.636	11,00
Valores a receber sobre venda de imóveis	7	1.816	0,31	67.937	9,38
Aluguéis a receber	8	-	-	10.776	1,49
Fundo de reserva		-	-	922	0,13
Outros créditos		-	-	1	-
Não circulante		-	-	758.500	104,68
Ativos de natureza imobiliária	6	-	-	758.500	104,68
Imóveis		-	-	758.500	104,68
Imóveis mantidos para renda		-	-	758.500	104,68
Total do ativo		578.046	100,26	859.703	118,07
Passivo					
Circulante		1.521	0,26	135.095	18,64
Securitização de recebíveis	9	-	-	132.804	18,33
Certificado de recebíveis imobiliários		-	-	132.804	18,33
Valores a pagar		1.521	0,26	2.291	0,31
Caução recebido a devolver		1.072	0,19	87	0,01
Taxa de administração (*)		343	0,06	307	0,04
Auditoria		75	0,01	-	0,18
Dividendos a distribuir		18	0,00	5	-
Imposto de renda		6	0,00	6	-
Taxa de escrituração (*)		5	0,00	5	-
Serviços bancários		2	0,00	5	-
Comissões e corretagens		-	-	550	0,08
Outras obrigações diversas		-	-	1.326	0,18
Total do passivo		1.521	0,26	135.095	18,64
Patrimônio líquido	12	576.526	100,00	724.608	100,00
Capital Social		694.947	120,54	709.485	97,91
Lucros acumulados		(118.421)	(20,54)	15.123	2,09
Total do passivo e do patrimônio líquido		578.047	100,26	859.703	118,64

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Nota Explicativa	2026	2025
Resultados		(59.546)	42.474
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>		34.850	40.574
Receita de aluguéis	8	18.750	63.948
Resultado de ajuste ao valor justo	6.a	-	(5.719)
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	9	19.768	-
Manutenção e conservação de imóveis	18	(85)	(376)
Despesas condominiais	18	(2.001)	(1.797)
Despesas com securitização de recebíveis		-	(15.482)
Outras receitas/despesas de propriedades para investimentos		(1.582)	-
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>		(101.965)	90
Receita de dividendos		9.212	457
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(111.177)	(367)
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		7.147	1.723
Cotas de Fundos de investimento em Renda Fixa		7.981	1.518
Resultado com operações compromissadas			230
Receita/ despesa com fundo de reserva	4	(834)	(25)
<u>Outras receitas operacionais</u>		422	87
Reversão de provisão		418	87
Outras rendas operacionais		4	87
Despesas	18	(9.197)	(8.285)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(2.786)	(4.140)
Assessoria técnica		(1.482)	(2.013)
Consultoria jurídica		(641)	(1.057)
Seguros		(339)	(312)
Auditoria e custódia		(261)	(176)
Comissões e corretagens		(21)	(402)
Serviços de avaliação		(42)	(124)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	17	(5.677)	(3.795)
Administração		(760)	(803)
Gestão		(4.861)	(2.992)
Escrituração		(56)	(56)
<u>Demais despesas</u>		(734)	(350)
Despesas com cartório		(261)	(7)
Taxa de fiscalização CVM		(51)	(50)
Taxa ANBIMA		(6)	(6)
Taxa B3		(6)	(18)
Despesas tributárias		(371)	(182)
Outras despesas		(39)	(87)
Resultado líquido no exercício		(68.743)	34.189
Quantidade de cotas		7.150.422,0000	7.150.422,0000
Lucro por cota - valor em R\$		(9,61)	4,78

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Anteriormente denominado 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 2026 e 2025
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota		Lucros	Patrimônio líquido
	Explicativa	Capital Social	(prejuízos)	total
		709.485	acumulados	
Em 30 de junho de 2024		41.856		751.341
(-) Dividendos distribuídos	21	-	(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
(-) Dividendos distribuídos	21	-	(64.801)	(64.801)
(-) Custo de Oferta		(14.538)		(14.538)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	(68.743)	(68.743)
Em 30 de junho de 2026		694.947	(118.421)	576.526

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(68.743)	34.189
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Resultado de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	5.719
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento renda fixa	(7.981)	(1.518)
(+/-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	111.177	367
(-) Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(19.768)	-
(-) Outras receitas/despesas de propriedades para investimentos	1.582	-
Resultado líquido ajustado	16.267	38.757
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento renda fixa	8.529	2.091
Cotas de fundos de investimento imobiliário	(666.386)	(479)
Contas a receber sobre venda de imóveis	66.121	(53.304)
Contas a receber de aluguéis	10.776	(1.087)
Outros valores a receber	1	(362)
Despesas antecipadas	(13)	1
	(580.972)	(53.140)
Variação de passivos		
Taxa de administração, gestão e escrituração	36	(13)
Impostos a pagar	-	1
Caução a devolver	985	-
Outros valores a pagar	(2.429)	(1.826)
	(1.408)	(1.838)
Caixa líquido das atividades operacionais	(566.113)	(16.221)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	758.500	103.681
Obrigações com securitização de recebíveis	(113.036)	(26.681)
Custo de oferta	(14.538)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	630.926	77.000
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(64.824)	(60.917)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(64.824)	(60.917)
Variação líquida de caixa e equivalente	(11)	(138)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11	149
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	11
Variação líquida de caixa e equivalente	(11)	(138)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

1. Contexto operacional

A Classe Única de Responsabilidade Limitada do Invista Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”) (anteriormente denominado XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário) foi constituída 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.

A Classe 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 da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Invista Real Estate Ltda., (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22, Instrução 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 da Fundo em 05 de outubro de 2026, que autorizou sua divulgação.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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 a Classe atua em Real ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe 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 da Classe 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

A Classe 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 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.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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.

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 a Classe 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 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").

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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.

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

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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 a Classe 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

Em 30 de junho de 2026 a Classe não possuía saldo de caixa e equivalentes de caixa.

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe não obteve resultado positivo com investimentos em Aplicações Interfinanceiras de Liquidez (R\$ 230 em 2025).

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2026 e 2025 os títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária da Classe, estão apresentados abaixo:

Nome do fundo	2026	
	Quantidade	Valor Contábil
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Resp Limitada	11.834.833,0819	16.777
Total	11.834.833,0819	16.777

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

A descrição do fundo investido 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 2026 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2026 e 2025 os títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária da Classe, estão apresentados abaixo:

2026					
Ticker do Fundo	Nota	Quantidade de cotas	% sobre o total das cotas FII investido	Existência de controle	Saldo contábil
IBBP11	(a)	36.456.200	0,36%	Não	343.066
XPLG11	(b)	2.306.732	0,04%	Não	216.348
Total		38.762.932			559.414

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

(a) Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário (“IBBP11”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 17 de outubro de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento a obtenção de renda e ganho de capital mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação.

(b) XP Log Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - FII (“XPLG11”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., foi constituído com classe única em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado e destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

A Classe tem como objetivo de investimento o investimento de ao menos dois terços do Patrimônio Líquido em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística.

(c) 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 soba forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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.

6. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026 e 2025 as propriedades para investimento da Classe, estão apresentadas abaixo:

Em 13 de março de 2026, o INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para alienação da totalidade de seu portfólio de propriedades para investimento ao XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (XPLG), representado por sua administradora XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A operação compreendeu a venda integral das participações detidas nos empreendimentos logísticos Barão de Mauá (Atibaia/SP), Gaia Ar (Jarinu/SP), Gaia Terra (Jarinu/SP), GLP Jundiaí I e GLP Jundiaí II (Jundiaí/SP), totalizando aproximadamente 133.441,55 m² de área bruta locável.

O preço de aquisição pactuado foi de R\$ 287.634, cuja liquidação foi estruturada da seguinte forma: (i) R\$ 10.501 em dinheiro e (ii) R\$ 277.132 mediante subscrição de cotas emitidas pelo adquirente, com liquidação por compensação de obrigações recíprocas. Em decorrência da operação, o Fundo recebeu os ativos financeiros oriundos da integralização das cotas subscritas em oferta pública do INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IBPP), totalizando R\$ 339.917, compostos substancialmente pela conferência dos imóveis alienados, além de cotas de fundos imobiliários e parcela em caixa, conforme abaixo:

- Imóveis utilizados na integralização: R\$ 292.955;
- Cotas do FII XPLG: R\$ 7.930;
- Cotas do FII VILG11: R\$ 4.970;
- Caixa: R\$ 34.062

Dessa forma, parcela relevante da contraprestação recebida possui natureza não caixa, representada pela entrega de cotas e demais ativos financeiros integralizados ao patrimônio do INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IBPP), conforme

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

Instrumento Particular de Integralização de Cotas mediante Conferência de Ativos celebrado em 23 de abril de 2026.

O resultado da alienação foi reconhecido no resultado do período pela diferença entre o valor justo/contábil das propriedades para investimento baixadas e a contraprestação recebida na transação, observados os critérios previstos nas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 - Jundiai I	114.300	790	-	-	910	116.000
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

I. Descrição dos imóveis

As principais características das propriedades para investimento do Fundo em 2025 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

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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
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 m² Dimensão (Gaia Ar): 387.619,00 m² Idade do imóvel: 11 anos (idade estimada) Área bruta locável (Gaia Terra): 47.250,14 m² Área bruta locável (Gaia Ar): 48.973,24 m²
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 m² Idade do imóvel: 23 anos (idade estimada) Área bruta locável: 45.625,52 m²
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 m² Idade do imóvel: 23 anos (idade estimada) Área bruta locável: 43.431,80 m²
Pires II - Extrema	Condomínio Pires II	Estr. Municipal Antônio Agostinho Barbosa, 1300, Extrema, MG.	Dimensão: 62.996 m² 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 m²

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

II. Metodologia e empresa avaliadora

O objetivo da avaliação é determinar o valor justos dos imóveis sob propriedade da Classe 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.

A metodologia de avaliação descrita abaixo refere-se ao laudo comparativo elaborado em 2025. Dessa forma, as premissas e procedimentos apresentados correspondem ao processo de avaliação realizado naquela data-base e não necessariamente às condições de mercado vigentes em 30 de junho de 2026.

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.

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 está 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.

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)

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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\$ 1.816 (R\$ 67.937 em 2025) na data-base destas demonstrações financeiras.

8. Aluguéis a receber

O saldo de aluguéis a receber correspondem saldos dos contratos de locação da Classe na data base 30 de junho de 2026 é de R\$ 0 (R\$ 10.776 em 2025).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe reconheceu receitas de locações no valor total de R\$ 18.750 (receita de R\$ 54.027 em 2025).

9. Obrigações com securitização

Em 02 de maio de 2022, a Classe 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 pela Classe 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.

Em 2026, no contexto da alienação integral do portfólio imobiliário para o XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, o Fundo promoveu a liquidação antecipada das operações de securitização, conforme previsto nos documentos contratuais da transação. A operação contemplou a extinção das obrigações financeiras remanescentes e a consequente liberação das garantias de cessão fiduciária dos recebíveis de locação vinculados aos CRIs.

Dessa forma, o saldo devedor remanescente de R\$ 132.804 mil foi integralmente baixado em 2026, gerando reconhecimento de resultado no mesmo montante, em decorrência da liquidação

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

e extinção do passivo financeiro relacionado às operações de securitização. O referido resultado está apresentado na Demonstração do Resultado do exercício na rubrica de resultado financeiro.

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

Descrição	30.06.2026	30.06.2025
Saldo inicial	132.804	159.485
(-) Parcelas pagas (principal, juros e correção monetária)	-	(42.163)
(+) Atualização monetária	-	15.482
(+) Resultado	(132.804)	
Total	-	132.804

Atrrelada a estas operações o Fundo efetuou depósito em garantia e o saldo atualizado em 30 de junho de 2026 é de R\$ 0 (R\$ 922 em 2025). Este saldo está registrado no grupo “Fundo de reserva” no Balanço Patrimonial.

10. Hierarquia dos ativos

A Classe 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:

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.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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

Em 30 de junho de 2026				
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	16.777	-	-	16.777
Cotas de fundo de investimento imobiliário	559.414	-	-	559.414
Propriedade para Investimento	-	-	-	-
Total	576.191	-	-	576.191

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

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

12. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe é representado por uma única classe das cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe. 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 2026, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422,0000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 80,6282, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 576.525.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422,0000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 101,3378, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 724.608.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Rentabilidade (%)*	Patrimônio líquido médio (R\$)
Em 30 de junho de 2026	(9,61%)	704.165
Em 30 de junho de 2025	4,78%	751.227

(*) refere-se à rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício 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 da Classe, 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 a Classe e para o cotista.

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

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, 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 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 da Classe, 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 da Classe 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 a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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 da Classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pela Classe 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 a Classe 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 a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da Classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe 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 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.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 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 da Classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe.

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 2026 e 2025, 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 2026 e 2025:

XPIN11 (valores expressos em reais)	2026	2025
Julho	59,26	77,30
Agosto	60,97	78,05
Setembro	65,91	75,43
Outubro	65,79	72,50
Novembro	67,59	69,99
Dezembro	74,47	67,62
Janeiro	73,44	65,89
Fevereiro	66,77	65,37
Março	65,15	70,80
Abril	65,23	70,70
Maio	60,18	70,31
Junho	62,00	70,45

16. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b)** Os serviços de gestão da carteira da Classe são prestados pela Invista Real Estate Ltda. ("Gestora").
- c)** As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

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**

A administração e a gestão da Carteira serão realizadas pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor, neste Anexo e no Regulamento.

A Administradora e a Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Anexo, no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, têm amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da Classe e para exercer os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários adquiridos e aos Ativos Financeiros que integrem a Carteira.

Taxa Máxima Global. A Administradora e Gestora receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor da Classe, remuneração conjunta composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o faturamento bruto mensal da Classe, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo

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 da Classe, pela variação positiva do IPCA, as alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches

À Administradora, pela prestação de serviço de banco liquidante em favor da Classe, será devida remuneração no valor de R\$ 1,200 (mil e duzentos reais) mensais, adicionalmente à Taxa Máxima Global.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 5.503 (R\$ 803 em 2025) e encontra-se apresentada nas rubricas de Administração, na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 118

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

(R\$ 2.992 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de Gestão, na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de controladoria registrada foi de R\$ 1 (Não houve despesa em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de Controladoria, na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Não será cobrada taxa de performance.

- **Demais taxas**

A cada emissão, a Classe 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 pela Classe.

Adicionalmente à Taxa Máxima Global, será cobrado, mensalmente, o valor de R\$ 3 (três mil reais) fixos referentes ao pagamento devido da taxa de escrituração ao Escriturador, a qual será corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo por lei. Tal remuneração poderá ser alterada caso a Classe realize oferta pública de novas Cotas emitidas, nos termos previstos na Resolução CVM 160.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 56 (R\$ 56 em 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de Escrituração, na demonstração do resultado.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

18. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados a Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 704.165 (R\$ 751.227 em 2025), foram os seguintes:

Descrição dos encargos	30.06.2026		30.06.2025	
	2026	(%) PL médio	2025	(%) PL médio
Taxa de Administração	(760)	-0,11%	(803)	-0,11%
Despesas condominiais	-	0,00%	(1.797)	-0,24%
Assessoria técnica	(1.482)	-0,21%	(2.013)	-0,27%
Consultoria jurídica	(641)	-0,09%	(1.057)	-0,14%
Seguros	(339)	-0,05%	(312)	-0,04%
Auditoria e custódia	(261)	-0,04%	(176)	-0,02%
Despesas com cartório	(261)	-0,04%	(7)	0,00%
Taxa de Gestão	(4.861)	-0,69%	(2.992)	-0,40%
Manutenção e conservação de imóveis	-	0,00%	(376)	-0,05%
Taxa de Escrituração	(56)	-0,01%	(56)	-0,01%
Taxa de fiscalização CVM	(51)	-0,01%	(50)	-0,01%
Comissões e corretagens	(21)	0,00%	(402)	-0,05%
Taxa ANBIMA	(6)	0,00%	(6)	0,00%
Despesas tributárias	(371)	-0,05%	(182)	-0,02%
Serviços de avaliação	(42)	-0,01%	(124)	-0,02%
Taxa B3	(6)	0,00%	(18)	0,00%
Outras despesas	(39)	-0,01%	(87)	-0,01%
Total	(9.197)	-1,31%	(10.458)	-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:	Invista Real Estate 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.

- a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 343 (R\$ 307 em 2025). A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

- b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2025).

20. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

A Classe é obrigada 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 da Classe 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, a Classe deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) A Classe 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) A Classe 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 da Classe.

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 pela Classe;
2. As cotas da Classe têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. A Classe 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%.

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

(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 da Classe, 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	2026	2025
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	59.560	66.040
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(2.059)	(987)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	12.797	26.162
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(11.475)	(5.804)
Resultado líquido de imóveis para renda	58.823	85.411
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM")		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	(1.107)	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(568)	(4.290)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	(1.674)	(4.290)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	57.149	81.121
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	1.902	784
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	811
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.902	811
Outras receitas/despesas		

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

(-) Taxa de administração	(5.641)	(3.836)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(1.482)	(947)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(1)	(73)
(-) Auditoria independente	(75)	(73)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(175)	(226)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		(1)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(527)	(1.057)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(339)	(61)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(42)	(27)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(8)	(7)
(+/-) Outras receitas/despesas	(42)	(13.338)
Total de outras receitas/despesas	(8.332)	(19.573)
Resultado financeiro calculado pelo método de caixa	50.719	62.359
Resultado financeiro acumulado de períodos anteriores considerados no exercício	-	-
Resultado financeiro total considerado para fins de distribuição	50.719	62.359
95% do resultado financeiro líquido (art. 10, P.U., da Lei 8.668/93)	48.183	59.241
Rendimentos declarados	59.492	60.922
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	117,30%	97,69%

Conforme definido no Artigo 63 do regulamento da Classe, 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 a Classe, 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

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

(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 da Classe.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, 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 25 de fevereiro de 2026, foram deliberadas as seguintes alterações:

1) a substituição, a partir de 27 de fevereiro de 2026 (“Data de Transferência”), do prestador de serviço de gestão do Fundo, qual seja, a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”) pela INVISTA REAL ESTATE LTDA.

2) a alteração da definição de “Ativos Financeiros” constante no Capítulo I – Definições do Anexo ao Regulamento, para excluir a previsão de necessidade (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), para os Certificados de Recebíveis Imobiliários a serem investidos pela Classe, de forma que a definição passará a ser a seguinte: “Ativos Financeiros”: Significa: “(i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(i)” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) as cotas de emissão de fundos de investimento e/ou de classes de cotas de emissão de fundos de investimento referenciados em DI e/ou que pertençam ao tipo “renda fixa” com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (vii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e (viii) CRI”;

3) em decorrência do art. 8.1 do Regulamento e do art. 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, após a Data de Transferência, (i) autorizar que o Fundo realize operações de aquisição, venda, subscrição, negociação, alienação, cessão e/ou permuta, em relação a operações compromissadas, cotas de fundos de investimento (inclusive cotas de classes/ fundos de investimento de investimento imobiliário), certificados de recebíveis imobiliários ou em operações em geral com outros fundos de investimento imobiliário (“Outros FII”) e/ou direitos de subscrição, em situação de potencial conflito de interesse, incluindo Outros FII que tenham sido estruturados, coordenados, distribuídos, geridos, ofertados e/ou administrados a qualquer tempo, e/ou intermediados (no mercado primário ou no secundário) pela Administradora, pela Nova Gestora ou por partes relacionadas a estes e/ou de emissão ou titularidade da Administradora, da Nova Gestora ou de partes relacionadas a estes (“Ativos Conflitados”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, sem a necessidade de novas aprovações específicas e posteriores para cada aquisição de Ativos Conflitados, desde que observados, para as aquisições realizadas no mercado primário, os Critérios de Elegibilidade (conforme definido na Consulta Formal); e (ii) autorizar que o Fundo aliene os Imóveis (conforme definido na Consulta Formal), pelo valor total de R\$ 339.118.818,14 (trezentos e trinta e nove milhões, cento e dezoito mil, oitocentos e dezoito reais e quatorze centavos), ao INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 52.551.605/0001-74 (“IBBP11”), atualmente administrado pela Administradora e gerido pela Nova Gestora; e (iii) após o subitem (ii) acima, autorizar que o Fundo subscreva cotas de novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído pela Nova Gestora, em conjunto com outra instituição a figurar como instituição administradora cuja política de investimento e regulamento replicará o Fundo (“Novo Fundo”), entregando as cotas emitidas pelo IBBP11 então de titularidade do Fundo em pagamento às cotas subscritas do Novo Fundo (“Cotas Novo Fundo”);

4) não obstante o disposto no Capítulo 10 do Anexo ao Regulamento, sujeito à finalização e implementação do acima e do disposto na Proposta da Administradora, bem como à potencial alienação de todos os imóveis remanescentes do Fundo, a liquidação do Fundo, na forma do item 10.6 do Anexo ao Regulamento e nos termos previstos na Proposta da Administradora, mediante o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas do Fundo por meio (i) da entrega de cotas de fundos de investimento imobiliário constantes na carteira do Fundo aos então Cotistas do Fundo; e (ii) do pagamento, em moeda corrente nacional, de qualquer valor remanescente constante da carteira do Fundo. Após a liquidação e pagamento aos Cotistas, a Administradora e a Nova Gestora adotarão os procedimentos dispostos no item 10.13 do Anexo ao Regulamento, com a

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Anteriormente denominado 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 2026 e 2025

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

outorga pelos cotistas, irrevogável e irretratável, de quitação pelos serviços prestados pela Administradora, nada mais havendo a reclamar, em juízo ou fora dele; e

5) a autorização para a Administradora, Gestora e Nova Gestora a tomar todas as providências necessárias para a implementação das deliberações aprovadas nos itens acima.

26. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi

Contadora CRC – SP-339806/O-1