

Demonstrações Financeiras

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.325/0001-40

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

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)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3.f e 6, as propriedades para investimento no montante de R\$ 859.399 mil que representavam 116,90% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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

São Paulo, 29 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O

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

Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	30.06.2023	% sobre o PL	Qtde	30.06.2022	% sobre o PL
Ativo circulante		41.429	5,62		95.860	12,32
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		1.864	0,25		40.115	-
Disponibilidades		2	-		22	-
Operações compromissadas	444	1.862	0,25	42.925	40.093	5,15
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)						
Cotas de fundos		33.148	4,51		43.102	5,54
Fundos de Investimento Renda Fixa	1.842.145	17.972	2,45	4.494.726	38.423	4,94
Fundos de Investimento Imobiliário	149.093	15.176	2,06	48.993	4.679	0,60
Realização		6.417	0,86		12.643	1,63
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.b)		5.831	0,79		12.537	1,61
Fundo de reserva		539	0,07		67	0,01
Despesas antecipadas		26	-		39	0,01
Outros valores a receber		21	-		-	-
Ativo não circulante		859.399	116,90		847.302	108,94
Investimentos (Nota 6.a)						
Propriedade para investimentos		859.399	116,90		847.302	104,95
Imóveis acabados		859.399	116,90		816.230	104,95
Imóveis em construção		-	-		31.072	3,99
TOTAL DO ATIVO		900.828	122,52		943.162	121,26

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

PASSIVO	30.06.2023	% sobre o PL	30.06.2022	% sobre o PL
Passivo circulante	<u>1.164</u>	<u>0,15</u>	<u>1.113</u>	<u>0,14</u>
Encargos a pagar	<u>1.164</u>	<u>0,15</u>	<u>1.113</u>	<u>0,14</u>
Comissões a pagar	550	0,07	550	0,06
Taxa de administração (Nota 15.a)	354	0,05	344	0,04
Impostos a pagar	-	0,00	26	-
Serviços técnicos especializados a pagar	150	0,02	147	0,02
Outros valores a pagar	110	0,01	46	0,01
Passivo não circulante	<u>164.480</u>	<u>22,37</u>	<u>164.232</u>	<u>21,12</u>
Obrigação com CRI (Nota 7.a)	161.501	21,97	153.377	19,72
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7.b)	2.300	0,31	10.082	1,30
Depósito em garantia de aluguel	679	0,09	773	0,10
TOTAL DO PASSIVO	<u><u>165.644</u></u>	<u><u>22,52</u></u>	<u><u>165.345</u></u>	<u><u>21,26</u></u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 10)	<u><u>735.184</u></u>	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>777.817</u></u>	<u><u>100,00</u></u>
Cotas integralizadas	710.654	96,66	710.654	91,37
Custo de emissão de cotas	(1.160)	(0,16)	(1.160)	(0,15)
Lucros acumulados	220.814	30,04	208.631	26,82
Dividendos distribuídos	(195.124)	(26,54)	(140.308)	(18,04)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>900.828</u></u>	<u><u>122,52</u></u>	<u><u>943.162</u></u>	<u><u>121,26</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Composição dos resultados dos exercícios	30.06.2023	30.06.2022
Propriedades para investimento	37.926	61.252
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	62.430	64.002
Ajuste a valor justo (Nota 6.i)	(24.055)	(2.386)
Despesas com manutenção e conservação	(449)	(364)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.275	(404)
Resultado de cotas de fundos imobiliários	1.275	(404)
Outros ativos financeiros	3.375	3.486
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	1.499	3.397
Resultado com operações compromissadas	1.876	89
Passivos Financeiros	(19.355)	(13.469)
Atualização monetária	(19.355)	(13.469)
Demais despesas	(11.038)	(10.179)
Taxa de administração e gestão (Nota 15.a)	(4.072)	(4.544)
Despesas condominiais	(2.695)	(2.681)
Consultoria financeira	(304)	(1.422)
Despesas com comissões	(1.641)	(544)
Honorários advocatícios e emolumentos judiciais	(464)	(537)
Despesas do sistema financeiro	(209)	(188)
Serviços técnicos especializados	(1.371)	(152)
Impostos	(250)	(15)
Outras despesas	(32)	(96)
Resultado líquido dos exercícios	12.183	40.686

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2021	654.631	79.927	734.558
Integralização de cotas (Nota 12.a)	55.102	-	55.102
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas (Nota 15.c)	(248)	-	(248)
Resultado líquido do exercício	-	40.686	40.686
Distribuição de resultados	-	(52.281)	(52.281)
Saldo em 30 de junho de 2022	709.485	68.332	777.817
Resultado líquido do exercício	-	12.183	12.183
Distribuição de resultados	-	(54.816)	(54.816)
Saldo em 30 de junho de 2023	709.485	25.699	735.184

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	<u>12.183</u>	<u>40.686</u>
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	24.055	2.386
(-) Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(1.499)	(3.397)
(+/-) Resultado com cotas de fundos imobiliário	<u>(1.275)</u>	<u>404</u>
Total	<u>33.464</u>	<u>40.079</u>
Variação de ativos		
Fundos de Investimento renda fixa	21.950	1.038
Fundos de Investimento Imobiliário	(9.222)	3.454
Outros valores a receber	(493)	(106)
Despesas antecipadas	13	
Variação de passivos		
Comissões a pagar	-	(400)
Taxa de administração	10	(79)
Impostos a pagar	(26)	(20)
Serviços técnicos especializados a pagar	3	(91)
Outros valores a pagar	<u>64</u>	<u>5</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>45.763</u>	<u>43.880</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(36.152)	(162.020)
Contas a receber de aluguéis	6.612	(7.003)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(7.782)	9.308
Obrigações com CRI	<u>8.124</u>	<u>153.377</u>
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(29.198)</u>	<u>(6.338)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	54.854
Distribuição de rendimento para os cotistas	<u>(54.816)</u>	<u>(52.281)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(54.816)</u>	<u>2.573</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(38.251)</u>	<u>40.115</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	40.115	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>1.864</u>	<u>40.115</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(38.251)</u>	<u>40.115</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

O Fundo destina-se a exclusivamente a investidores em geral.

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

c) Cotas de fundos de investimento

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

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

d) Contas a receber

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

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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

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

f) Investimentos

Propriedades para investimento

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

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

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

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

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

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

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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

i) Fluxo de caixa

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

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

3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	Estas Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			

4. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	30.06.2023	30.06.2022
Disponibilidades (1)	2	22
Aplicações Financeiras (2)	1.862	40.093
Total	1.864	40.115

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

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Em 30 de junho de 2023

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	634.909	9.523
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	1.207.235	8.449
Total	1.842.144	17.972

Em 30 de junho de 2022

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	1.501.599	19.907
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI	2.919.359	18.058
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	73.766	459
Total	4.494.725	38.424

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

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Em 30 de junho de 2023

Cotas de Fundos	Notas	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
GTLG11	(a)	100.100	10.010	9.737
VILG11	(b)	48.993	5.588	5.439
Total		149.093	15.598	15.176

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 30 de junho de 2022

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

(a) O GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - Fii ("Fundo") foi constituído em 13 de janeiro de 2020 e iniciou suas atividades em 3 de agosto de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas, pela Lei 8.668/93 e Código Anbima. O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela Administradora e pela GTIS. Sem prejuízo, o Fundo pode buscar a rentabilização das cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério da Administradora, sob orientação da GTIS, observados os termos do seu regulamento. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código GTLG11.

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023 e 2022 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2023	2022
Imóveis acabados	859.399	816.230
Imóveis em construção	-	31.072
Total	859.399	847.302

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

Em 30 de junho de 2023

Imóvel	Valor Contábil 30.06.2022	Custo ativado	Valor Justo	Valor Contábil 30.06.2023
Barão de Mauá - Atibaia / Jarinú, SP	152.220	267	(7.487)	145.000
CEA - Atibaia / Jarinú, SP	120.300	124	676	121.100
GAIA - Atibaia / Jarinú, SP	305.690	25.085	(24.875)	305.900
Jundiaí I - Jundiaí/SP	112.830	347	(4.177)	109.000
Jundiaí II - Jundiaí/SP	101.570	541	(511)	101.600
Extrema I - Extrema/MG	23.620	-	1.480	25.100
Edifício C – Extrema/MG	27.971	9.789	9.140	46.900
Edifício B – Extrema/MG	3.101	-	1.699	4.800
Total	847.302	36.153	(24.055)*	859.400

(*) A marcação do valor de *earn-out* do ativo GAIA - Atibaia / Jarinú, SP foi o principal impacto que gerou a variação negativa final do Valor Justo no encerramento do exercício de 2023, tendo em vista que as condições contratuais foram atendidas de maneira satisfatória para o reconhecimento do mesmo. O referido imóvel já foi quitado.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 30 de junho de 2022

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

(*) Em construção

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

Locatário	Localidade	Área Construída	Setor	Indexador	Vencimento contrato
APS	Atibaia / Jarinú -SP	2.693 m ²	Aeronáutica	IPCA	31/mar/25
Bruker / SMP	Atibaia / Jarinú -SP	1.040 m ²	Farma	IPCA	28/fev/26
Hanon	Atibaia / Jarinú -SP	2.030 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/23
Hanon	Atibaia / Jarinú -SP	4.723 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/29
Internos	Atibaia / Jarinú -SP	6.232 m ²	Farma	IPCA	31/mar/26
Litens 4	Atibaia / Jarinú -SP	3.115 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/26
Litens 4	Atibaia / Jarinú -SP	1.194 m ²	Automotivo	IPCA	31/dez/26
Litens 4	Atibaia / Jarinú -SP	1.460 m ²	Automotivo	IPCA	31/jan/28
Norma	Atibaia / Jarinú -SP	5.845 m ²	Automotivo	IGP-M	31/out/23
Rema Tip Top	Atibaia / Jarinú -SP	2.085 m ²	Mineração	IPCA	06/dez/30
Viskase	Atibaia / Jarinú -SP	2.693 m ²	Alimentos	IPCA	31/jul/25
Mercado Livre	Atibaia / Jarinú -SP	5.761 m ²	Logístico	IPCA	31/out/26
Vacância	Atibaia / Jarinú -SP	20.341 m ²	N.A	N.A	N.A
Subtotal Barão de Mauá		59.212 m²			
Althaia ¹	Atibaia / Jarinú -SP	4.574 m ²	Farma	IPCA	28/fev/31
Althaia ¹	Atibaia / Jarinú -SP	2.627 m ²	Farma	IPCA	28/fev/31
Constanta	Atibaia / Jarinú -SP	4.530 m ²	Tecnologia	IPCA	30/mar/28
Smart	Atibaia / Jarinú -SP	6.400 m ²	Tecnologia	IGP-M	30/jun/32
Smart	Atibaia / Jarinú -SP	2.875 m ²	Tecnologia	IPCA	31/out/27
SPLack ³	Atibaia / Jarinú -SP	3.574 m ²	Embalagens	IPCA	30/jun/20
Vacância	Atibaia / Jarinú -SP	11.965 m ²	N.A	N.A	N.A
Subtotal CEA		36.545 m²			
Natural One ²	Atibaia / Jarinú -SP	17.253 m ²	Alimentos	IPCA	31/jul/28
Natural One 5	Atibaia / Jarinú -SP	7.929 m ²	Alimentos Comércio	IPCA	30/dez/32
SBF (Centauro)	Atibaia / Jarinú -SP	34.508 m ²	Varejista	IGP-M	31/dez/27
Sogefi	Atibaia / Jarinú -SP	23.790 m ²	Automotivo Com. e Distrib.	IPCA	01/ago/34
Mcassab	Atibaia / Jarinú -SP	12.743 m ²	de Alimentos	IPCA	01/dez/39
Subtotal Gaia		96.223 m²			
AGP(Acer)	Jundiaí - SP	1.710 m ²	Tecnologia	IGP-M	30/set/24
Compalead	Jundiaí - SP	7.440 m ²	Tecnologia	IGP-M	01/jul/24
Correios	Jundiaí - SP	1.715 m ²	logístico	IGP-M	31/ago/23
MD Serviços	Jundiaí - SP	4.157 m ²	logístico	IGP-M	31/jul/24
NTLOG	Jundiaí - SP	1.715 m ²	logístico	IGP-M	14/set/23
Polimport (Polishop)	Jundiaí - SP	16.736 m ²	logístico	IPCA	31/mar/26
Sinal Verde ³	Jundiaí - SP	1.148 m ²	Automotivo	IPCA	30/abr/22
Sinal Verde	Jundiaí - SP	1.109 m ²	Automotivo	IGP-M	30/nov/25
G Tech	Jundiaí - SP	2.217 m ²	Tecnologia	IPCA	30/jun/27
Cyola	Jundiaí - SP	1.109 m ²	logístico	IGP-M	14/out/25
Vacância	Jundiaí - SP	6.569 m ²	N.A	N.A	N.A
Subtotal Jundiaí I		45.626 m²			
Brasilata	Jundiaí - SP	28.026 m ²	Manufatura de aço	IPCA	30/abr/35
Razão (Kisabor)	Jundiaí - SP	15.406 m ²	Alimentos	IGP-M	14/out/25
Subtotal Jundiaí II		43.432 m²			
Acqualimp	Extrema - MG	15.297 m ²	Peças	IPCA	26/jan/31

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Volo	Extrema - MG	5.252 m ²	Plásticas Logístico Comércio	IPCA	12/abr/28
Bunzl	Extrema - MG	2.789 m ²	Varejista Comércio	IPCA	22/set/27
Terumo	Extrema - MG	2.789 m ²	Atacadista de Medicamentos Comércio	IPCA	22/mai/27
Huawei	Extrema - MG	2.812 m ²	Eletrônico	IPCA	05/jan/28
Subtotal Extrema I		28.940 m ²			
Total dos ativos		309.978m ²			

i. Método de determinação do valor justo

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

O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Em 30 de junho de 2023 o Fundo teve um resultado negativo com ajuste a valor de justo de (R\$ 24.055) (2022 – R\$ 2.386).

b) Contas a receber de aluguéis

Em 30 de dezembro de 2022 foi divulgado ao mercado por meio de fato relevante que o Fundo celebrou aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais com a Natural One S.A., com o objetivo de expandir sua ocupação para o Módulo 28 do Edifício Tucano, do Condomínio Gaia Ar, o qual é localizado na cidade de Jarinu/SP, na Rodovia Dom Pedro I, Km 90, com área bruta locável de 7.929,86 m², prazo de 120 meses e vigência a partir de 30 de dezembro de 2022, sendo certo que a locação deverá ser mantida válida e em pleno vigor pelo prazo mínimo de 60 meses, ou seja, que a Locatária não dará causa à rescisão contratual até o 60º mês de vigência do Contrato, inclusive.

Em 14 de outubro de 2022 foi divulgado ao mercado por meio de fato relevante que o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato”) com a Cyola Indústria e Comércio de Materiais Elétricos LTDA., relativo ao módulo A3, do Centro Empresarial BBP Jundiá I, localizado em Jundiá/SP, com área bruta locável de 1.108,63 m² e prazo de 36 meses a partir de 15 de outubro de 2022.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 07 de julho de 2022 foi divulgado ao mercado por meio de fato relevante que o Fundo celebrou o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais com a G Tech Soluções Ambientais Exportadora e Importadora LTDA. ("Locadora"), relativo à expansão para o módulo A2 do Empreendimento BBP Jundiaí I, localizado em Jundiaí/SP, com área bruta locável de 1.108,63 m² (um mil, cento e oito vírgula sessenta e três metros quadrados), com vigência a partir de 01 de julho de 2022. Dessa forma, a Locadora ocupará a área bruta locável total de 2.217,26 m².

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 6.a em 30 de junho de 2023 totalizam R\$ 5.831 (2022 – R\$ 12.537).

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a receita total de aluguéis foi de R\$ 50.727 (2022 - R\$ 64.002).

Em 30 de junho de 2023, a vacância é de 12,6% (2022 - 16,9%) do espaço disponível para aluguel.

c) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

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

Em 30 de junho de 2023 e 2022, a administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

a) Obrigações com CRI

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 22 de setembro de 2021, o Fundo concluiu a securitização de recebíveis de contratos de locação por meio da emissão de CRIs no valor de R\$ 95.400, com prazo de 180 meses, remuneração de IPCA + 6,50% a.a. e com carência de principal, juros e atualização monetária em relação aos 12 primeiros meses. Os recursos decorrentes dos CRIs serão utilizados para o pagamento do saldo do preço relativo à aquisição definitiva da fração ideal do Edifício Tucano, objeto das matrículas nº 113.258, 113.259, 113.260 e 113.261, Estado de São Paulo, com área construída total estimada de 31.719,44 m².

Movimentação	30.06.2023	30.06.2022
Saldo inicial	153.377	-
CRI a pagar	-	145.800
Atualização monetária	19.355	13.469
Parcelas pagas	(11.231)	(5.892)
Saldo Final	161.501	153.377

b) Obrigações por aquisição de imóveis

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

Movimentação	30.06.2023	30.06.2022
Saldo inicial	10.082	774
Parcela dos imóveis adquiridos	-	10.000
Pagamento das parcelas	(7.782)	(692)
Saldo Final	2.300	10.082

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Crédito

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

Liquidez

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

Riscos Regulatórios

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio Líquido

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

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

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 7.150.422,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 102,816918, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 735.184.

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Rentabilidade (%)	Patrimônio Líquido médio
Exercício findo em 30.06.2023	1,66%	751.272
Exercício findo em 30.06.2022	4,41%	765.025

O calculo da rentabilidade desconsidera as distribuições ocorridas no exercício.

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve emissão de cotas.

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

b) Amortizações e resgates de cotas

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

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

c) Negociação de cotas

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

<u>Data</u>	<u>Cota de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Cota de fechamento</u>
29/07/2022	70,76	30/07/2021	100,11
31/08/2022	86,70	31/08/2021	95,31
30/09/2022	82,90	30/09/2021	91,60
31/10/2022	84,00	29/10/2021	88,00
30/11/2022	74,40	30/11/2021	81,30
29/12/2022	73,82	30/12/2021	94,03
31/01/2023	71,72	31/01/2022	86,59
28/02/2023	70,70	25/02/2022	84,29
31/03/2023	68,73	31/03/2022	82,02
29/04/2023	73,00	29/04/2022	81,00
31/05/2023	76,43	31/05/2022	77,20
30/06/2023	80,35	30/06/2022	73,20

13. Política de distribuição de resultados

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

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

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	Financeiro	
	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	67.555	61.383
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(3.948)	(3.562)
(=) Resultado líquido de imóveis para renda	63.607	57.821
Ativos imobiliários representados por ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(6.792)	426
(=) Resultado líquido de ativos imobiliários	(6.792)	426
Recursos mantidos p/ as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	3.444	3.353
(=) Resultado líquido dos recursos para liquidez	3.444	3.353
Outras receitas/despesas		
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(4.008)	(4.607)
(-) Serviços técnicos especializados	(18)	(840)
(-) Taxas / Impostos	(206)	(269)
(+) Outras despesas	(326)	(3.893)
(=) Total de outras receitas/despesas	4.558	(9.609)
(=) Resultado financeiro líquido	55.701	51.991
(+) Resultado não distribuído até junho de 2021 (*)		290
(=) Resultado contábil/financeiro líquido total	55.701	52.281
Rendimentos pagos	(50.174)	(47.927)
Dividendos declarados e pagos até o 25o dia do mês subsequente	(4.642)	(4.354)
Total distribuído	(54.816)	(52.281)
% do resultado do período distribuído	98,41%	100,00%

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

b) Rendimentos declarados por cota e pagos no mês subsequente

Data	Valor distribuído	Qtde cotas	Valor do provento por cota	Data	Valor distribuído	Qtde cotas	Valor do provento por cota
jul-22	4.362	7.150.422	0,61	jul-21	4.203	6.586.568	0,64
ago-22	4.362	7.150.422	0,61	ago-21	4.225	6.586.568	0,64
set-22	4.433	7.150.422	0,62	set-21	4.150	6.586.568	0,63
out-22	4.576	7.150.422	0,64	out-21	4.244	6.586.568	0,64
nov-22	4.554	7.150.422	0,64	nov-21	4.505	7.150.402	0,63
dez-22	4.648	7.150.422	0,65	dez-21	4.505	7.150.402	0,63
jan-23	4.648	7.150.422	0,65	jan-22	4.505	7.150.402	0,63
fev-23	4.648	7.150.422	0,65	fev-22	4.505	7.150.402	0,63
mar-23	4.648	7.150.422	0,65	mar-22	4.354	7.150.402	0,61
abr-23	4.648	7.150.422	0,65	abr-22	4.362	7.150.422	0,61
mai-23	4.648	7.150.422	0,65	mai-22	4.362	7.150.422	0,61
jun-23	4.642	7.150.422	0,65	jun-22	4.362	7.150.422	0,61
TOTAL	54.816			TOTAL	52.281		

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

15. Encargos do fundo

a) Taxa de administração e gestão

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

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

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

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 4.072 (2022 – R\$ 4.544).

Não será cobrada taxa de performance e taxa de saída.

16. Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 751.272 (2022 – 765.025) foram os seguintes:

	30.06.2023		30.06.2022	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
<u>Demais despesas</u>				
Taxa de administração e gestão	(4.072)	0,54%	(4.544)	0,59%
Despesas condominiais	(2.695)	0,36%	(2.681)	0,35%
Consultoria financeira	(304)	0,04%	(1.422)	0,19%
Despesas com comissões	(1.641)	0,22%	(544)	0,07%
Honorários advocatícios e emolumentos judiciais	(464)	0,06%	(537)	0,07%
Despesas do sistema financeiro	(209)	0,03%	-	0,00%
Serviços técnicos especializados	(1.371)	0,18%	(188)	0,02%
Impostos	(250)	0,03%	(152)	0,02%
Outras despesas/receitas	(32)	-	(15)	-
<u>Total</u>	<u>11.038</u>	<u>1,47%</u>	<u>(10.543)</u>	<u>1,23%</u>

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

(b) Alterações no regulamento

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

17. Política de divulgação de informações

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

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

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

18. Legislação tributária

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

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

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

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

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

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

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

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

20. Demandas judiciais

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

21. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 30 de junho de 2023 é de R\$ 2. (Em 30 de junho de 2022 é de R\$22).

22. Eventos Subsequentes

Em 31 de julho de 2023 por meio do fato relevante foi comunicado aos cotistas e ao mercado, a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato") com a Confort Brasil SP LTDA, relativo aos módulos C1 e C2 do Centro Empresarial BBP Jundiaí I, localizado em Jundiaí/SP, com área bruta locável de 3.720,00 m² (três mil, setecentos e vinte metros quadrados) e prazo de 60 (sessenta) meses a partir de 10 de agosto de 2023.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

Em 28 de agosto de 2023 por meio do fato relevante foi comunicado aos cotistas e ao mercado, a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato") com empresa que atua no segmento de energia solar fotovoltaica, relativo ao módulo 20 – Edifício Topázio, do Centro Empresarial Atibaia - CEA, localizado em Atibaia/SP, com área bruta locável de 1.830,47 m² (um mil, oitocentos e trinta vírgula quarenta e sete metros quadrados) e prazo de 36 (trinta e seis) meses a partir de 1 de setembro de 2023.

23. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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