

XP Industrial Fundo de Investimento
Imobiliário

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 4 de julho de 2018 (data
de início das operações) a 30 de
junho de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019, 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 2019, o desempenho das operações e o fluxo de caixa do período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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.

Ênfase

Propriedades para investimento – registro fiduciário

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5a, foi realizado o contrato de compra e venda das propriedades no Condomínio Gaia, adquiridos em 8 de março de 2019 pelo Fundo, entretanto não foi concluída até 30 de junho de 2019 a transferência do imóvel via matrícula. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o 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 do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5a, em 30 de junho de 2019 o Fundo mantinha propriedades para investimento registradas ao valor justo no montante de R\$ 242.530 mil, que representava 98,09% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades 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 auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades 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. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5ª.

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

Responsabilidade da Administradora sobre as 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 Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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

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

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

São Paulo, 02 de outubro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

EM 30 DE JUNHO DE 2019

(Saldo em milhares de reais)

ATIVO	Em 30/06/2019	% PL
Ativo circulante	13.207	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	11.621	4,70%
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	2	0,00%
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	11.619	4,70%
Outras contas a receber	60	0,02%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Contas a receber de aluguéis	1.526	0,62%
Ativo não circulante	242.530	98,09%
Investimentos		
Propriedades para investimento	242.530	98,09%
Total do Ativo	255.737	103,43%
PASSIVO		
Passivo circulante	8.480	3,43%
Taxa de administração a pagar	126	0,05%
Impostos a pagar	14	0,01%
Serviços técnicos especializados a pagar	35	0,01%
Depósito caução	303	0,12%
Outros valores a pagar	8.002	3,24%
Patrimônio líquido	247.257	100,00%
Cotas integralizadas	175.554	71,00%
Lucros acumulados	84.895	34,33%
Dividendos antecipados	(13.192)	-5,34%
Total do Passivo	255.737	103,43%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.516.325/0001-40

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Composição do resultado do período

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.746
Resultado de cotas de fundos	1.577
Resultado com operações compromissadas	169
Ativos financeiros de natureza imobiliária	85.021
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	16.685
Ajuste a valor justo	68.336
Demais despesas	(1.872)
Honorários advocatícios	(18)
Taxa de fiscalização CVM	(27)
Taxa de administração	(975)
Impostos	(52)
Consultoria financeira	(269)
Serviços técnicos especializados	(82)
Outras despesas	(449)
Resultado líquido do período	84.895

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

Período de 4 de julho (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Capital Social	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no exercício	175.554	-	175.554
Resultado líquido no período	-	84.895	84.895
Dividendos pagos antecipadamente	-	(13.192)	(13.192)
Saldo em 30 de junho de 2019	175.554	71.703	247.257

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

Período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Lucro líquido do período	84.894
--------------------------	--------

Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa

Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(68.336)
---	----------

Lucro ajustado	16.558
-----------------------	---------------

Variação de ativos

Cotas de fundos	(11.619)
-----------------	----------

Outras contas a receber	(60)
-------------------------	------

Variação de passivos

Taxa de administração a pagar	126
-------------------------------	-----

Impostos a pagar	14
------------------	----

Serviços técnicos especializados a pagar	35
--	----

Depósito caução	303
-----------------	-----

Outros valores a pagar	148
------------------------	-----

Caixa líquido das atividades operacionais	<u>5.505</u>
--	---------------------

Fluxo de caixa das atividades de investimento

Propriedades para investimento	(174.194)
--------------------------------	-----------

Contas a receber de aluguéis	(1.526)
------------------------------	---------

Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	7.855
--	-------

Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(167.865)</u>
---	-------------------------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Recebimento pela integralização de cotas	175.554
--	---------

Dividendos pagos	(13.192)
------------------	----------

Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>162.362</u>
--	-----------------------

Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2</u>
---	-----------------

Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
---	---

Caixa e equivalente de caixa no final do período	<u>2</u>
--	----------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2</u>
--	-----------------

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(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 Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial.

O Fundo destina-se 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 contábeis

As demonstrações contábeis 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 contábeis 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: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes 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.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

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”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

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

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

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.

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.

e. 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. 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.

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

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.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis 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).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	55.499	303
FIC de FI Referenciado Bradesco Empresa DI Federal	980.242	11.315
		<u>11.619</u>

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possui os seguintes galpões industriais:

Condomínio	Localidade	Locatário	Setor	Módulo	Área m2	Venc.	Índice	Área m² %	Valor Contábil
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Smart	Embalagens	2	2.776	out/27	IPCA	3,1%	10.870,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Smart	Embalagens	3	2.486	out/27	IPCA	2,8%	9.730,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Smart	Tecnologia	6	2.140	jun/32	IGPM	2,4%	9.500,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Smart	Tecnologia	5	2.119	jun/32	IGPM	2,4%	9.410,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Smart	Tecnologia	4	2.140	jun/32	IGPM	2,4%	7.520,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Althaia	Farmacêutica	16	2.760	set/23	IGPM	3,1%	7.100,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Global	Tecnologia	21	2.627	abr/21	IPCA	3,0%	6.310,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	Althaia	Farmacêutica	15	1.814	abr/18	IPCA	2,0%	6.150,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	SPLack	Embalagens	7	1.787	jun/20	IPCA	2,0%	4.390,00
Centro Empresarial Atibaia	Atibaia - SP	SPLack	Embalagens	8	1.787	jun/20	IPCA	2,0%	4.390,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Litens	Automotivo	16	3.091	mai/21	IPCA	3,5%	8.290,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Bruker / SMP	Farmacêutica	3	3.142	fev/21	IGPM	3,5%	8.180,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	COOPER	Automotivo	7	2.866	dez/27	IGPM	3,2%	8.180,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	COOPER	Automotivo	8	2.866	dez/27	IGPM	3,2%	8.180,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	COOPER	Automotivo	9	2.895	dez/27	IGPM	3,3%	8.030,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	APS	Aeronáutica	21	2.693	jan/21	IPCA	3,0%	7.040,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	THC	Tecnologia	5	2.895	dez/22	IGPM	3,3%	7.020,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	THC	Tecnologia	6	2.866	dez/22	IGPM	3,2%	6.950,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Viskase	Alimentos	26	2.693	jul/22	IPCA	3,0%	6.880,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	SMP	Automotivo	20	2.666	mar/22	IPCA	3,0%	6.840,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Norma	Automotivo	18 A	2.666	ago/20	IGPM	3,0%	6.780,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Norma	Automotivo	19	2.666	ago/20	IGPM	3,0%	6.780,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Recordati	Farmacêutica	27 B	506	mar/24	IPCA	0,6%	6.600,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Hannon	Automotivo	27 A	1.985	nov/20	IPCA	2,2%	6.600,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Vago	-	15	2.654	fev/19	IGPM	3,0%	6.260,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Hannon	Automotivo	34	2.361	mai/22	IPCA	2,7%	6.150,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Hannon	Automotivo	35	2.361	mai/22	IPCA	2,7%	6.150,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Sunningdale	Peças plásticas	39	2.085	mar/23	IPCA	2,3%	5.660,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Hannon	Automotivo	28 A	2.030	nov/20	IPCA	2,3%	5.300,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	SMP	Automotivo	17 A	1.347	set/21	IPCA	1,5%	3.450,00
Condomínio Barão de Mauá	Atibaia - SP	Norma	Automotivo	17 B	1.346	ago/20	IGPM	1,5%	2.360,00
Condomínio Gaia (*)	Atibaia - SP	Futura Tintas	Tintas	1-2-3-4-5	15.872	jun/29	IPCA	17,8%	36.080,00
Total do portfólio					88.988			100%	242.530

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(*) Os módulos 1, 2, 3, 4 e 5 do Condomínio Gaia foram adquiridos pelo Fundo em 8 de março de 2019 através do contrato de compromisso de venda e compra assinado pelo seu respectivo administrador. A expectativa é que a transferência do imóvel via matrícula seja realizada em 2019.

No momento da aquisição dos imóveis pelo Fundo, o valor de compra está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Planconsult emitidos em 25 de julho de 2018. O método adotado foi o fluxo de caixa livre para o cotista.

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International. Emitidos em 19 de junho de 2019. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 30 de junho de 2019 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de 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.

b. Contas a Receber de Aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 5.a em 30 de junho de 2019 totalizam R\$ 1.526. No período a receita total de aluguéis foi de R\$ 16.685.

Em 30 de junho de 2019, a vacância é de 3% do espaço disponível para aluguel.

c. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque 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 2019, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

d. Obrigações por aquisição de imóveis

No mês de março de 2019 o Fundo realizou a aquisição de 4 módulos e 1 anexo do Condomínio Gaia, destinado à locatária Futura Tintas. Os módulos destinados à locatária estão em processo de construção, respeitando todas as características solicitadas pela Futura tintas.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os 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 ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

7 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:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade Cota</u>	<u>Patrimônio Líquido Médio</u>
De 04.07.2018 a 30.06.2019	13,64%	209.165

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

9 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, nos termos do Regulamento, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 25.

Faturamento mensal do fundo	Taxa de administração
Até R\$ 2.000.000	7,25%
Entre R\$ 2.000.001 a R\$ 4.000.000	6,55%
Entre R\$ 4.000.001 a R\$ 6.000.000	5,85%
Entre R\$ 6.000.001 a R\$ 8.000.000	5,15%
Entre R\$ 8.000.001 a R\$ 10.000.000	4,15%
Acima de R\$ 10.000.000	3,75%

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

No período, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 975. Ressaltamos que durante o período de outubro 2018 a março de 2019, o Fundo não pagou a taxa de gestão.

Não será cobrado taxa de performance do Fundo.

b. Taxa de distribuição

No período findo em 30 de junho de 2019, o Fundo teve R\$ 6.786 de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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 período foram integralizadas ao todo 2.180.089 cotas totalizando o valor de R\$ 247.783.

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 CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

11 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.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

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.

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

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

12 Transações com partes relacionadas

Durante o período, não ocorreram pagamentos e/ ou recebimentos entre a Administradora e a Gestora e entre o Fundo e a Gestora, exceto pelo recebimento da taxa de administração previsto no Regulamento do Fundo.

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.

No período findo em 30 de junho de 2019, o Fundo distribuiu dividendos com base na seguinte tabela:

Mês referência	Dividendos por cotas	Dividendos
ago/18	0,21	341
set/18	0,57	941
out/18	0,60	990
nov/18	0,61	1.007
dez/18	0,59	974
jan/19	0,58	1.271
fev/19	0,72	1.568
mar/19	0,72	1.568
abr/19	0,67	1.459
mai/19	0,70	1.526
jun/19	0,71	1.547
Total		<u>13.192</u>

Nessa data, a base de distribuição está assim apresentada:

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

	2019
Lucro líquido do período	84.895
Ajustes no lucro líquido:	
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	(68.336)
Aluguel a receber	(1.526)
Despesas administrativas	(1.247)
Lucro base caixa	13.786
Dividendos pagos antecipadamente	13.192
% do resultado do período distribuído	95,69%

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 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.

16 Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, 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.

XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 4 de julho de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

18 Eventos Subsequentes

Em 18 de setembro de 2019, o Fundo deu o aceite no termo de conclusão de obra nos módulos 1, 2, 3 e 4 do condomínio Gaia, relativo ao Edifício Figueira. Conforme mencionado na nota 5.a, o Fundo tem a expectativa de realizar a formalização do imóvel via matrícula durante o exercício de 2019.

19 Diretor e contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Sylvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP