Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 58.863.998/0001-38)
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras
período de 7 de março de 2025 (início das atividades) até 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 7 de março (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 7 de março a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

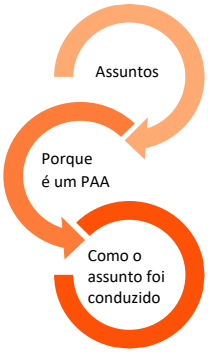
www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.e e 5.a)	
A Classe possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método de capitalização de renda por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, bem como a sua relevância em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento e, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e pela empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento da Classe são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.

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

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. 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 a Classe 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 essas 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.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

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 período 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

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

DocuSigned by
Hugo Lisboa Ferreira
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 31 de março de 2026 | 17:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
CIE9F354FFDA462...

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.863.998/0001-38

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo			
Circulante		**38.133**	**7,28%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**27.123**	**5,18%**
Banco Conta Movimento		580	0,11%
Cotas de Fundos de Renda Fixa		26.543	5,07%
Realização		**11.010**	**2,10%**
Aluguéis a Receber	**5.a.v**	9.579	1,83%
Reembolso a Receber		1.414	0,27%
Taxa de implantação		17	0,00%
Não Circulante		**1.262.000**	**240,95%**
Propriedade para Investimento		**1.262.000**	**240,95%**
Imóveis Acabados	**5.a.ii**	1.262.000	240,95%
Total do Ativo		**1.300.133**	**248,23%**
Passivo			
Circulante		**10.482**	**2,00%**
Valores a pagar		**10.482**	**2,00%**
Distribuição de rendimentos		5.769	1,10%
Obrigações SPE	**5.b**	3.103	0,59%
Créditos a Identificar		769	0,15%
Taxa de Administração		532	0,10%
Custos ativados - a pagar	**5.a.iv**	204	0,05%
Auditoria Externa		65	0,01%
Taxa de Custódia		19	0,00%
Taxa B3/SELIC		10	0,00%
Custos Relacionados a Emissão de Cotas		9	0,00%
Taxa de Escrituração		2	0,00%
Não Circulante		**765.887**	**146,23%**
Aquisição de Imóveis - a pagar	**5.a.iv**	543.885	103,84%
Compra de SPE - LOG PRIME MEZANINO LTDA		222.002	42,39%
Total do Passivo		**776.369**	**148,23%**
Patrimônio Líquido		**523.764**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		443.750	84,72%
Custos relacionados à emissão de cotas		(18.702)	-3,56%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		162.172	30,96%
Distribuição de rendimentos		(63.456)	-12,12%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**1.300.133**	**248,23%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.863.998/0001-38

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 07 de março de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**162.172**
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	**5.a.iii**	108.537
Resultado com Correção Monetária - aquisição de imóveis		(9.844)
Aluguéis	**5.a.v**	89.988
Prêmios de locação		578
Resultado com Correção Monetária - Sociedades de Propósito Imobiliário	**5.b**	(22.688)
Obrigações SPE	**5.b**	(3.103)
Manutenção de imóveis		(1.268)
Laudo de avaliação		(28)
Cotas de fundos de investimento		**5.952**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		5.952
Demais despesas	**10**	**(5.952)**
Taxa de administração		(4.819)
Consultoria		(381)
Advogados		(216)
Outras despesas		(536)
Resultado líquido do período		**162.172**
Quantidade de cotas		**44.375.000**
Resultado líquido do período por cota (em Reais)		**3,6546**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.863.998/0001-38

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 07 de março de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 07 de março de 2025 (Início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**8.a.i**	443.750	-	-	-	**443.750**
Distribuição de rendimentos	**8.a.vi**	-	-	-	(63.456)	**(63.456)**
Resultado líquido do período		-	162.172	-	-	**162.172**
Custos relacionados à emissão de cotas	**8.a.ii**	-	-	(18.702)	-	**(18.702)**
Em 31 de dezembro de 2025		**443.750**	**162.172**	**(18.702)**	**(63.456)**	**523.764**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.863.998/0001-38

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliarios S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 07 de março de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	80.409
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	5.952
Créditos a Identificar	769
Prêmios de locação	578
Taxa de administração	(3.695)
Manutenção de imóveis	(2.682)
Laudo de avaliação	(28)
Taxa de Implantação	(17)
Outras despesas	(1.629)
Caixa líquido das atividades operacionais	**79.657**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Imóveis	(363.218)
Custos ativados	(41.000)
Correção Monetária - aquisição de imóveis	(15.686)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(419.904)**
Integralização de cotas	443.750
Distribuição de rendimentos	(57.687)
Custos relacionados à emissão de cotas	(18.693)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**367.370**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**27.123**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	27.123
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**27.123**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 58.863.998/0001-38
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 07 de março de 2025 (Início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

1. Contexto operacional

O XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 14 de janeiro de 2025, tendo iniciados suas atividades em 07 de março de 2025 sob forma de condomínio fechado, classe única e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas da Classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços), em empreendimentos imobiliários, voltados primordialmente para operações logísticas, comerciais e/ou industriais, prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização ("Ativos Alvo" e "Imóvel", respectivamente).

Os Ativos Alvo poderão ser presentados por Ativos Imobiliários direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, logísticos, comerciais e/ou industriais localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, (iii) ações e/ ou cotas de Sociedades de Propósito ("SPE") cujo propósito se enquadre na política de

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Investimento, (iv) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (biii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ix) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

A classe é destinada a investidores em geral.

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

A gestão da carteira da classe é realizada pela XP Vista Asset Management LTDA. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

imobiliário. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

*i. **Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial***
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:
Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos regidos pela Resolução CVM n° 175.

e) Propriedades para investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

g) Investimento em sociedade de propósito específico

Os Investimentos em sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe, elas são avaliadas pelo seu valor justo, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade delas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Para o período findo em 31 de dezembro de 2025, os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, foram avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis da classe, que representava o seu valor justo das ações de sociedade de propósito específico naquela data.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

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) Resultado líquido por cota (em Reais)

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalente de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Conta Banco Movimento	580
Cotas de fundos de investimento **(i)**	26.543
Total	**27.123**

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Cotas de fundo de investimentos	2025		
	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de mercado
XP Cash Firf RL	19.551.922	1,160527	22.688
Beyond Soberano FIF Classe FIC RF Referenciado DI RL	2.913.687	1,331713	3.855
Total	**22.465.609**		**26.543**

(*) Valores expressos em reais.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, a classe detém 100% de participação nos empreendimentos Distribution Park Cajamar, Distribution Park Manaus I, Distribution Park Manaus II e Distribution Park Rio.

- **Distribution Park Cajamar**

Condomínio logístico multiusuário com 88.674 m² (oitenta e oito mil, seiscentos e setenta e quatro metros quadrados) de área bruta locável pronta, localizado na Avenida Ribeirão dos Cristais, 800, Jordanésia, Cajamar, no Estado de São Paulo.

- **Distribution Park Manaus I**

Condomínio logístico multiusuário com 105.153 m² (cento e cinco mil cento e cinquenta e três metros quadrados) de área bruta locável pronta, localizado na Avenida Torquato Tapajós, 7.503, Tarumã, Manaus, no Estado do Amazonas.

- **Distribution Park Manaus II**

Condomínio logístico multiusuário com 69.055 m² (sessenta e nove mil e cinquenta e cinco metros quadrados) de área bruta locável pronta, localizado na Avenida do Turismo, 13.520, Tarumã, Manaus, no Estado do Amazonas.

- **Distribution Park Rio**

Empreendimento logístico multiusuário com 65.567 m² (sessenta e cinco mil quinhentos e sessenta e sete metros quadrados) de área bruta locável pronta, localizado na (i) Rua Herculano Pinheiro, 333, Pavuna, Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro (Galpão A); (ii) Avenida Coronel Phídias Távora, 360, Pavuna, Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro (Galpão B); e (iii) Rua Herculano Pinheiro, 153, Pavuna, Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro (Galpão C).

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

ii. Imóveis acabados

Ativo	Endereço	Metragem do terreno (m²)	Metragem construída (m²)	Valor justo em 31/12/2025
Distribution Park Manaus I	Distribution Park Manaus I - Avenida Torquato Tapajós, 7.367 - Tarumã	285.491,72	105.153,00	417.000
Distribution Park Cajamar	Distribution Park Cajamar - Avenida Ribeirão dos Cristais, 800 - Vila União	347.456,36	88.674,00	347.000
Distribution Park Manaus II	Distribution Park Manaus II - Avenida Turismo, 13.520 - Tarumã	191.982,23	69.055,00	271.000
Distribution Park Rio	Distribution Park Rio - Avenida Coronel Phídias Távora, 360 - Pavuna	120.550,00	65.567,00	227.000
Total				**1.262.000**

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a classe registrou no período findo em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 108.537, vide rubrica “Resultado com ajuste a valor justo - imóveis” no quadro da “Demonstração dos resultados do exercício”.

Exercício 2025

Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Avaliador	Método de avaliação
Distribution Park Manaus I	dez/25	8,75% a.a	Colliers International	Capitalização da renda
Distribution Park Cajamar	dez/25	8,50% a.a		
Distribution Park Manaus II	dez/25	8,75% a.a		
Distribution Park Rio	dez/25	9,25% a.a		

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Avaliador

(1) A Colliers International, empresa contratada para 2025, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pela classe, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), Departamento de São Paulo.

Metodologia de avaliação

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo está a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

---

iv. Aquisição de imóveis

Em 26 de fevereiro de 2025, o Fundo celebrou dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra, ambos sujeitos ao atendimento das condições precedentes na data de fechamento, a classe se comprometeu de forma irrevogável e irretratável a adquirir a totalidade dos seguintes ativos: Distribution Park Manaus I ("DPM I"), Distribution Park Manaus II ("DPM II"), Distribution Park Rio de Janeiro ("DPRJ"), ambos vinculados com o Compromisso de venda e compra ("CVC 1") e Distribution Park Cajamar ("DPC") vinculado com o Compromisso de venda e compra ("CVC 2").

O valor total da aquisição dos imóveis foi de R$ 1.112.259 (um bilhão, cento e doze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e vinte e seis reais e trinta e dois centavos) composto da seguinte forma:

Compromisso de Venda e Compra ("CVC 1") no montante total de R$ 811.558 (oitocentos e onze milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil, quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos), vinculados com os empreendimentos, Distribution Park Manaus I ("DPM I"), Distribution Park Manaus II ("DPM II") e Distribution Park Rio de Janeiro ("DPRJ"). A aquisição dos imóveis foi realizada através da escritura de compra e venda da fração ideal dos empreendimentos de 49,48% atrelado a carteira do Fundo. O saldo residual de 50,52% dos imóveis estava relacionado com a empresa Log Prime Mezanino LTDA, a companhia possuía o direito aquisitivo dos imóveis. A companhia Log Prime Mezanino LTDA, foi adquirida pelo Fundo no dia 01 de abril de 2025, pelo valor de R$ 215.000 (duzentos e quinze milhões e duzentos reais). Após a aquisição das quotas da Log Prime Mezanino LTDA, o Fundo realizou a dissolução da empresa no dia 09 de abril de 2025, obteve o residual de 50,52% e consolidou sua participação em 100% na fração ideal dos imóveis via matrícula.

(i) A parcela de preço de R$ 411.069 (quatrocentos e onze milhões, sessenta e oito mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e seis centavos), foi paga no mês de abril de 2025 da maneira a seguir: (a) R$ 196.069 (cento e noventa e seis milhões, sessenta e oito mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e seis centavos) paga com o recurso do Fundo e (b) R$ 215.000 (duzentos e quinze milhões de reais) pago via Log Prime Mezanino Ltda.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

(ii) a quantia de R$ 200.245 (duzentos milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), corrigida na forma da Cláusula 3.2 abaixo, será paga em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela Dívida - 12M"); e

(iii) a quantia de R$ 200.245 (duzentos milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), corrigida na forma da Cláusula 3.2 abaixo, será paga em 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela 24M").

A Parcela Dívida - 12M e a Parcela 24M do Preço serão corrigidas pela variação do Indexador acumulada a partir de Data de Fechamento e até o efetivo pagamento, considerando o índice divulgado nos 2 (dois) meses antecedentes à Data de Fechamento como índice-base e o divulgado 2 (dois) meses antes da data de efetivo pagamento como índice-reajuste, observado que não será aplicada a variação do Indexador em caso de deflação acumulada no período de apuração.

Compromisso de Venda e Compra ("CVC 2") no montante total de R$ 300.701 (trezentos milhões, setecentos mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e seis centavos), vinculado ao empreendimento Distribution Park Cajamar ("DPC").

(i) A parcela de preço de R$ 167.149 (cento e sessenta e sete milhões, cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e dois reais e nove centavos), foi paga no mês de abril de 2025 com o recurso do Fundo.

(ii) a quantia de R$ 133.551 (cento e trinta e três milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, trezentos e sete reais e setenta e seis centavos), corrigida na forma da Cláusula 3.2 abaixo, será paga em 30 (trinta) meses contados da Data de Fechamento ("Parcela - 30M").

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

A Parcela - 30M do Preço será corrigida pela variação do Indexador acumulada a partir de Data de Fechamento e até o efetivo pagamento, considerando o índice divulgado nos 2 (dois) meses antecedentes à Data de Fechamento como índice-base e o divulgado 2 (dois) meses antes da data de efetivo pagamento como índice-reajuste, observado que não será aplicada a variação do Indexador em caso de deflação acumulada no período de apuração.

Saldo inicial em 07 de março de 2025	-
Aquisição de imóveis (*)	1.122.103
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	108.537
Resultado com Correção Monetária - aquisição de imóveis	(9.844)
Custos ativados	41.204
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**1.262.000**

(*) O valor de R$ 1.122.103 contém a correção monetária vigente celebrada nos Instrumentos Particular de Compromisso de Venda e Compra, no montante R$ 9.844, conforme demonstrado na rubrica “Resultado com Correção Monetária - aquisição de imóveis” no quadro da “Demonstração do resultado”.

v. **Aluguéis a receber**

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

Saldo inicial em 07 de março de 2025	**-**
(+) Receita de aluguéis	89.988
(+) Recebimento de aluguéis	(80.409)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**9.579**

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

---

b) Cotas de Sociedades de Propósito Específico

Log Prime LTDA

A sociedade empresária limitada girará sob a denominação social de Log Prime LTDA, tendo sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1 909, Torre Sul, 309 andar, Vila Nova Conceição, CDP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 59.626.545/0001-50 podendo abrir filiais e escritórios em qualquer localidade do território nacional, por meio de resolução do Único Sócio.

O capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de duzentos reais, dividido em 200 quotas, com valor nominal de um real cada uma, totalmente detidas pela classe. A sociedade durará por prazo indeterminado.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025 a Administração analisou o balancete de novembro de 2025, intermediário da companhia, concluindo que, devido a situação patrimonial negativa apresentada, o valor do investimento da classe foi reduzido até o limite do custo investido. Pela análise realizada, concluiu também que existem passivos onerosos, os quais geraram obrigação para a classe que está registrada como provisão de pagamento nesse sentido, gerando o resultado no montante de R$ 3.103, conforme demonstrado na rubrica “Obrigações SPE” apresentado na “Demonstração do resultado”

Log Prime Mezanino LTDA

A sociedade empresária limitada girará sob a denominação social de sócio da Log Prime Mezanino LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 59.626.391/0001-05, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Em 01 de abril de 2025, a 2ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Log Prime Mezanino LTDA aprovou o aumento do capital social da Sociedade, o qual passará dos atuais duzentos reais para R$ 215.000 (duzentos e quinze milhões e duzentos reais), um aumento, portanto, no valor de R$ 215.000 (duzentos e quinze milhões de reais), mediante a emissão de 215.000 (duzentos e quinze milhões) novas quotas, com

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 01 de abril de 2025, foi celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, onde a aquisição da totalidade das Quotas, o Valor Nominal Unitário da totalidade das Quotas, equivalente ao valor total de R$ 215.000 (duzentos e quinze milhões e duzentos reais, acrescido da correção pela Atualização Monetária, somado à Remuneração do Valor Base Atualizado, deverá ser pago pelo Comprador à Vendedora em 27 de março de 2030.

O Instrumento Particular de Dissolução, Liquidação e Distrato social, em 09 de abril de 2025, resolve, distratar, liquidar e extinguir a Sociedade, tendo em vista que não pretende dar continuidade às atividades sociais que vêm sendo desenvolvidas pela Sociedade, sendo a presente data, para todos os efeitos, designada como a data do encerramento das atividades e operações da Sociedade. Foi aprovado a devolução do ativo disponível, formado pelos ativos não circulantes registrados no Balanço de Extinção, incluindo os direitos aquisitivos dos bens imóveis de titularidade da Sociedade, no valor total de R$ 415.000 (quatrocentos e quinze milhões de reais), a classe, enquanto sócia titular da totalidade do capital social da Sociedade. Assim como a assunção do passivo remanescente, formado pelos passivos circulantes registrados no Balanço de Extinção, no valor total de R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), a classe, enquanto sócia titular da totalidade do capital social da Sociedade, não havendo oposição por parte dos credores da Sociedade. A classe, neste ato, concorda com a versão da totalidade do ativo e do passivo remanescente que lhe cabe, conferindo à Sociedade a mais plena, ampla, irretratável e irrevogável quitação, não havendo mais nada a reclamar, a qualquer título e a qualquer tempo da Sociedade.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Sociedades de Propósito Imobiliário:

	Log Prime LTDA	**Log Prime Mezanino LTDA(*)**
Saldo inicial em 07 de março de 2025	**-**	**-**
Aquisição de Cotas de Sociedades de Propósito Imobiliário	200	215.000
Aquisição de Cotas de Sociedades de Propósito Imobiliário – a pagar	(200)	-
Dissolução	-	(215.000)
Obrigações SPE	(3.103)	
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**(3.103)**	**-**

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

(*) A classe adquiriu cotas de Sociedades de Propósito Imobiliário, conforme movimentação descrita abaixo:

Saldo inicial em 07 de março de 2025	-
Aquisição de Cotas de Sociedades de Propósito Imobiliário	(215.000)
Correção Monetária - Sociedades de Propósito Imobiliário	15.686
Resultado com Correção Monetária - Sociedades de Propósito Imobiliário	(22.688)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	**(222.002)**

6. Gerenciamento e fatores de riscos

b) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o gerenciamento de riscos das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

c) Fatores de Risco

Risco de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazo:
Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos

Risco de mercado:
Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Risco de crédito:
Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos 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 em questão. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

A classe pode aplicar em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideias do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

A oferta pública de distribuição primária de 44.375.000 (quarenta e quatro milhões e trezentas e setenta e cinco mil) Cotas da classe, ao Preço de Emissão de dez reais, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (Resolução CVM 175), sendo que deste total, 35.500.000 (trinta e cinco milhões e quinhentas mil) Cotas referem-se ao montante inicial da oferta e 8.875.000 (oito milhões e oitocentas e setenta e cinco mil) Cotas referem-se à emissão total das Cotas Adicionais, perfazendo o montante de R$ 443.750 (quatrocentos e quarenta e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais). A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Durante o período de 07 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 44.375.000 cotas no montante de R$ 443.750.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

---

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 07 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a classe reconheceu o montante de R$ 18.702 referente a custos de emissão de cotas da classe.

iii. Amortização

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Durante o período de 07 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a classe não amortizou cotas.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou da classe, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe.

v. Ambiente de negociação das quotas

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA Módulo de Distribuição de Ativos (MDA (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 Modulo de Fundos, ambos administrados pelo Balcão B3.

vi. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025
Lucro do período	**162.172**
(+/-) Ajuste a valor justo	(108.537)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(10.293)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	21.566
Lucro conforme regime de caixa	**64.908**
(=) Resultado financeiro total	**64.908**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício **(i)**	63.456
Distribuição de rendimentos pagos do período atual	57.687
Distribuição de rendimentos a pagar no exercício seguinte (ii)	5.769
Percentual distribuído	**97,76%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período findo em 31 de dezembro de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2025.

(ii) A parcela de R$ 5.769 liquidada em 15 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 31 de dezembro de 2025.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo em	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (%) (**)**
31 de dezembro de 2025	11,803124	32,33%

(*) Valores expressos em reais.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando os efeitos da distribuição de resultados e desconsiderando os custos relacionados a emissão de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: XP Vista Asset Management LTDA.
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10. Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados a classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	4.227	0,85%
Taxa de gestão	592	0,12%
Consultoria	381	0,08%
Advogados	216	0,04%
Taxa B3/SELIC	194	0,04%
Taxa de custódia	157	0,03%
Auditoria externa	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	41	0,01%
Tarifas bancárias	28	0,01%
Taxa de escrituração	23	0,00%
Taxa de controladoria	15	0,00%
Taxa ANBIMA	13	0,00%
Total	**5.952**	**1,18%**
Patrimônio líquido médio		**499.785**

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

---

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i. **Taxa Global**

A Classe está sujeita à taxa global de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, correspondente aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente. Em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site.

ii. Taxa de performance
Não será cobrado a taxa de performance.

iii. Taxa Máxima de Custódia
A classe pagará à Administradora, pelos serviços de custódia, incluída na taxa de administração.

Pelos serviços de Custódia da Classe, a classe pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de seis mil e quinhentos reais:

(a) 0,06% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000;
(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000 e igual ou inferior a R$300.000; e
(c) 0,03% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000. Adicionalmente à parcela da Taxa Global referente à taxa de administração, será devido, mensalmente, ao Escriturador o valor correspondente a dois mil e quinhentos reais.

11. Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12. Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, mencionada nas notas explicativa 9 e 10 no período findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos CCTM S. A	Administradora	Taxa de administração
XP Vista Asset Management LTDA.	Gestora	Taxa de gestão

14. Valor Justo

A classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	26.543	-	26.543
Imóveis Acabados	-	-	1.262.000	1.262.000
	-	**26.543**	**1.262.000**	**1.288.543**

15. Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16. Atos societários

Em Termo de Apuração da Consulta Formal para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, em 26 de março de 2025:

(i) autoriza a Classe a realizar as seguintes transações que caracterizam situação de potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

a) aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, ou ativos de renda fixa compatíveis com a Política de Investimento da Classe, para fins de caixa e liquidez da Classe;

b) celebração, pela Classe, seja direta ou indiretamente via a SPE, do Financiamento junto ao Banco XP nos termos acima indicados, inclusive o pagamento da comissão de estruturação;

c) constituição, pela Classe, das Garantias do Financiamento em favor do Banco XP;

d) constituição, pela Classe, das Garantias Aquisição dos Ativos Iniciais em favor do vendedor dos Ativos Iniciais;

e) concessão, pela Classe, da Opção de Compra dos Ativos Iniciais; e

f) concessão, pela Classe, da Opção de Compra referente às Parcelas Vincendas.

(ii) autorização para que a Administradora e Gestora tomem todas e quaisquer providências necessárias para implementar o disposto nas alíneas “a” a “f” do item “(i)” acima, bem como as demais deliberações que vierem a ser aprovadas e/ou decorrentes desta Consulta Formal

17. Outros assuntos prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da CVM, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Docusign Envelope ID: B57E4B0B-FEA8-450E-804F-4CBA2B852D8F

18. Eventos subsequentes

Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada, em 12 de março de 2026, resolve:

I. Alterar algumas disposições do Capítulo denominado “Taxas e outros Encargos”, disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, considerando as inclusões e ajustes em relação seguintes itens:
(a) Acesso dos valores integrantes da Taxa Global: Os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros. Por essa razão, será incluída a seguinte disposição: “A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].”

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07