XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FII

Julho 2026



Objetivo do Fundo:

O XP Log Prime FII tem como objetivo gerar ganho de capital e o obter renda, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas, comerciais e/ou industriais.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Março 2025

CNPJ:
58.863.998/0001-38

Patrimônio Líquido:
R$ 499.750.845,32

Número de Cotistas:
12.334

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:
FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:
XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:
XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:
1,20% a.a. conforme previsto no regulamento

Tributação:
Pessoas físicas que detêm participação em cotas inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado, são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Comentário do Gestor

Em 31/07/26, foi declarada a distribuição de R$ 0,12/cota para os detentores de cotas em 31/07/26. Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 14/08/26. A Gestora e o Administrador buscam, observada a legislação aplicável, adotar uma estratégia de uniformização de distribuição de rendimentos em consonância com o fluxo de caixa do semestre.

Sobre a movimentação de locatários, ocorreram os seguintes eventos: (i) rescisão do contrato de locação com a empresa Total Express, com ABL de 3.724 m²; e (ii) expansão do contrato de locação com a empresa Climazon, com ABL de 3.724 m².

No mês, a inadimplência correspondeu a 9,7% da Receita de Locação média mensal do Fundo e está relacionada a 2 locatárias, Andreani e Cal-Comp. Com relação à Cal-Comp, a locatária informou que regularizará o pagamento nos próximos dias. Cumpre destacar que a Gestora já adotou as medidas cabíveis visando à regularização e quitação dos débitos em aberto.

O Fundo segue com 100% de ocupação nos ativos, reforçando a qualidade dos galpões e o otimismo da Gestora com o mercado logístico.

Distribuição de Rendimentos

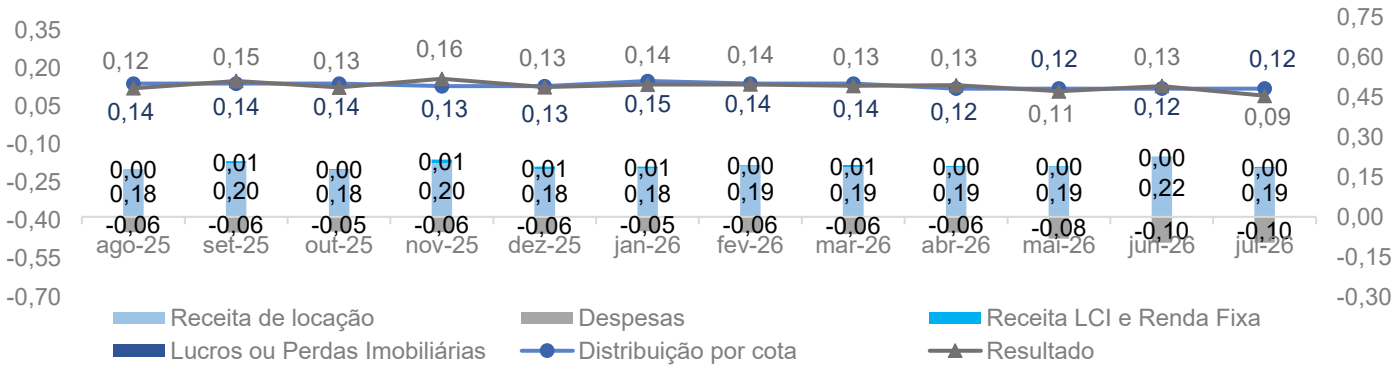
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro (R$)	jul-26	2026	12 meses
Receitas[1]	**8.384.065**	**61.180.931**	**104.366.552**
Receita de Locação	8.225.091	59.758.810	101.377.451
Lucros Imobiliários[2]	0	0	0
Receitas Rendimentos FII	0	0	0
Resultado Vendas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receitas LCI e Renda Fixa	158.974	1.422.121	2.989.101
Despesas[3]	**-4.313.101**	**-22.618.399**	**-35.520.158**
Despesas Imobiliárias	-68.592	-341.436	-968.897
Despesas Operacionais	-867.053	-6.064.981	-9.181.280
Despesas Financeiras	-3.377.457	-16.211.982	-25.369.982
Resultado	**4.070.963**	**38.562.532**	**68.846.393**
Rendimento distribuído[4]	**5.325.000**	**40.381.250**	**70.556.250**
Distribuição média por cota	**0,12**	**0,13**	**0,13**

[1]Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. [2]Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de custo do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos por fundos imobiliários investidos pelo XP Log Prime. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log Prime. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores e ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação de certificados de recebíveis imobiliários investidos pelo XP Log Prime. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. [3]Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. [4]Rendimento declarado no último dia útil de cada mês. Fonte: XP Asset Management.

Resultado Financeiro

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro[3] e a distribuição por cota nos últimos meses:



[3] O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa (em R$ por cota).
Fontes: XP Asset Management

Rentabilidade

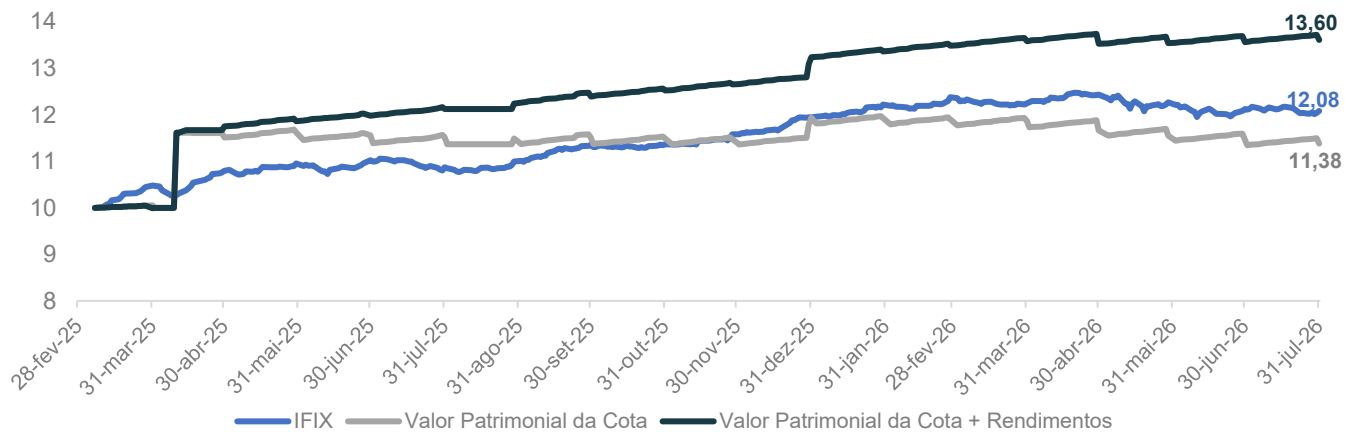
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

XP Log Prime FII	jul-26 [5]	2026 [6]	12 meses [7]
Patrimônio Líquido[8]	**499.750.845**	**519.041.015**	**514.097.996**
Valor Patrimonial (cota)	**11,26**	**11,70**	**11,59**
Ganho de capital bruto	-0,68%	-4,58%	-0,94%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	4,27%	5,89%	14,34%
Retorno Total Bruto	**0,38%**	**3,13%**	**12,32%**

[5]Valor de fechamento. [6]Média do período. [7]Média do período. [8]Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2026" e "12 meses". [9]Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul-26", "2026" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jul-26", em 30/12/25 para "2026", em 31/07/25 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/07/26. Fontes: XP Asset.

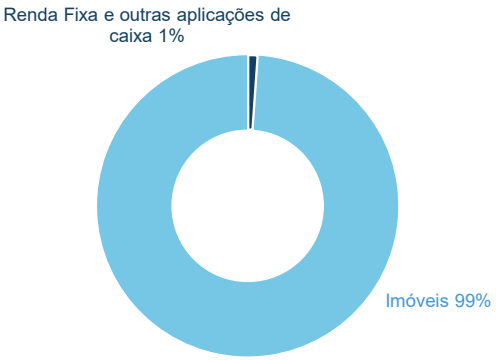
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



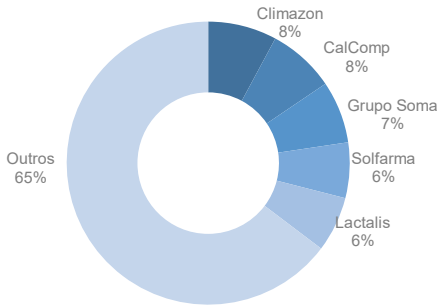
(1) Considerado o valor da cota base de R$ 10,00 (Valor inicial da cota do Fundo em 07/03/2025).
(2) Custos de emissão foram considerados impactando a cota do gráfico.
(3) No dia 11/04/25, foi divulgado o fato relevante mencionando a reavaliação a valor justo dos imóveis.
(4) O valor final da cota patrimonial de fechamento do mês está acrescido do rendimento divulgado no último dia útil do respectivo mês.
(5) No dia 06/01/26, foi divulgado o fato relevante mencionando a reavaliação anual a valor justo dos imóveis.

Portfólio

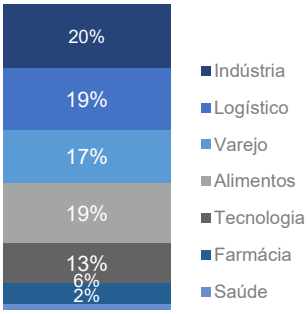
Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



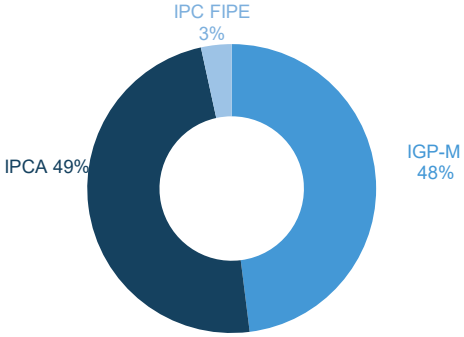
Locatários
(% de receita imobiliária[10])



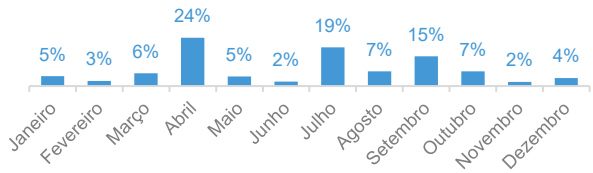
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



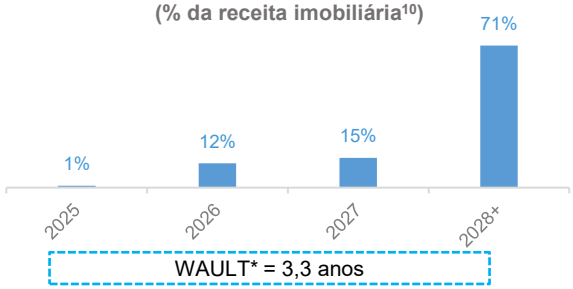
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária[10])

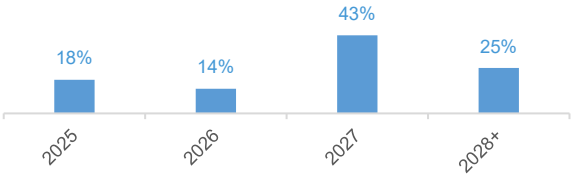


Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



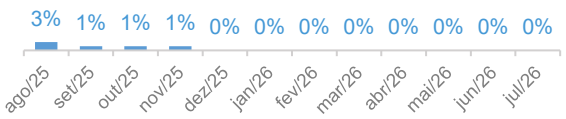
*WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term, que* equivale ao prazo médio ponderado aproximado dos contratos de locação não expirados.

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



[10]Considera o valor de cada aluguel integral recorrente.
Todos os contratos de locação são típicos.
Fonte: XP Asset Management

Diversificação Regional



Overview

Condomínios	4	Número de Locatários	39
Módulos | Anexos performados	73	Inadimplência (% da receita média)	9,7%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física	0%
Área construída	328.507 m²	Vacância financeira	0%

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários (01/01) – Imóveis Performados

A XP Asset Management é signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Alguns ativos, em linhas gerais, seguem importantes práticas, tais como: reuso de água, coleta seletiva, mercado livre de energia e iluminação em LED das áreas comuns. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

Distribution Park Cajamar



Condomínio Logístico Multiusuário

- **ABL:** 88.675 m²
- **Participação:** 100%
- **Pé direito:** 10-12m
- **Piso:** 5-6 ton/m²
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Ribeirão dos Cristais, 800, Cajamar – São Paulo.

Distribution Park Manaus I



Condomínio Logístico Multiusuário

- **ABL:** 105.153 m²
- **Participação:** 100%
- **Pé direito:** 12m
- **Piso:** 5 ton/m²
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Torquato Tapajós, 7.503, Tarumã - Manaus, Amazonas.

Distribution Park Manaus II



Condomínio Logístico Multiusuário

- **ABL:** 69.055 m²
- **Participação:** 100%
- **Pé direito:** 12m
- **Piso:** 6 ton/m²
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. do Turismo, 13.520, Tarumã - Manaus, Amazonas.

Distribution Park Rio de Janeiro



Condomínio Logístico Multiusuário

- **ABL:** 65.625 m²
- **Participação:** 100%
- **Pé direito:** 12m
- **Piso:** 7 ton/m²
- **Vacância:** 0%

Endereço: Av. Coronel Phídias Távora, 360, Pavuna – Rio de Janeiro.

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Bruta Locável	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Locatário - 1	SP	Cajamar	4.295 m²	Logístico	Típico	Janeiro	IPCA	dez/27	1,3%
Locatário - 2	SP	Cajamar	21.535 m²	Farmácia	Típico	Abril	IPCA	mar/30	6,6%
Locatário - 3	SP	Cajamar	17.215 m²	Alimentos	Típico	Julho	IPCA	jun/29	5,2%
Locatário - 4	SP	Cajamar	12.651 m²	Governo	Típico	Julho	IPC FIPE	nov/26	3,9%
Locatário - 5	SP	Cajamar	4.295 m²	Logístico	Típico	Outubro	IPCA	fev/29	1,3%
Locatário - 6	SP	Cajamar	8.610 m²	Saúde	Típico	Novembro	IPCA	out/30	2,6%
Locatário - 7	SP	Cajamar	4.305 m²	Logístico	Típico	Outubro	IPCA	set/28	1,3%
Locatário - 8	SP	Cajamar	7.178 m²	Logístico	Típico	Julho	IPCA	jul/29	2,2%
Locatário - 9	SP	Cajamar	4.295 m²	Logístico	Típico	Junho	IPCA	dez/27	1,3%
Locatário - 10	SP	Cajamar	4.295 m²	Varejo	Típico	Dezembro	IPCA	dez/28	1,3%
Subtotal DP Cajamar			**88.675 m²**						**27,0%**
Locatário - 11	AM	Manaus	3.724 m²	Indústria	Típico	Abril	IPCA	mar/32	1,1%
Locatário - 12	AM	Manaus	27.050 m²	Tecnologia	Típico	Abril	IGP-M	fev/26	8,2%
Locatário - 13	AM	Manaus	3.724 m²	Tecnologia	Típico	Julho	IGP-M	fev/26	1,1%
Locatário - 14	AM	Manaus	3.724 m²	Alimentos	Típico	Janeiro	IPCA	dez/29	1,1%
Locatário - 15	AM	Manaus	14.795 m²	Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	mar/36	4,5%
Locatário - 16	AM	Manaus	3.724 m²	Logístico	Típico	Março	IGP-M	abr/29	1,1%
Locatário - 17	AM	Manaus	3.724 m²	Logístico	Típico	Fevereiro	IGP-M	fev/29	1,1%
Locatário - 18	AM	Manaus	22.343 m²	Indústria	Típico	Abril	IPCA	mar/33	6,8%
Locatário - 19	AM	Manaus	3.724 m²	Tecnologia	Típico	Setembro	IPCA	set/26	1,1%
Locatário - 20	AM	Manaus	3.724 m²	Indústria	Típico	Março	IPCA	abr/36	1,1%
Locatário - 21	AM	Manaus	11.172 m²	Logístico	Típico	Março	IPCA	mar/29	3,4%
Locatário - 22	AM	Manaus	3.724 m²	Logístico	Típico	Fevereiro	IPCA	fev/32	1,1%
Subtotal DP Manaus I			**105.152 m²**						**32,0%**
Locatário - 23	AM	Manaus	3.215 m²	Indústria	Típico	Janeiro	IGP-M	abr/31	1,0%
Locatário - 24	AM	Manaus	3.208 m²	Logístico	Típico	Setembro	IGP-M	ago/27	1,0%
Locatário - 25	AM	Manaus	17.795 m²	Indústria	Típico	Julho	IGP-M	jun/27	5,4%
Locatário - 26	AM	Manaus	6.400 m²	Tecnologia	Típico	Outubro	IPCA	out/27	1,9%
Locatário - 27	AM	Manaus	3.200 m²	Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA	dez/27	1,0%
Locatário - 28	AM	Manaus	3.200 m²	Varejo	Típico	Agosto	IGP-M	jul/28	1,0%
Locatário - 29	AM	Manaus	6.400 m²	Indústria	Típico	Dezembro	IPCA	nov/28	1,9%
Locatário - 30	AM	Manaus	3.200 m²	Logístico	Típico	Abril	IPCA	abr/25	1,0%
Locatário - 31	AM	Manaus	3.200 m²	Tecnologia	Típico	Junho	IPCA	mai/30	1,0%
Locatário - 32	AM	Manaus	4.815 m²	Varejo	Típico	Julho	IPCA	jun/29	1,5%
Locatário - 33	AM	Manaus	11.215 m²	Varejo	Típico	Setembro	IPCA	ago/29	3,4%
Locatário - 28	AM	Manaus	3.208 m²	Indústria	Típico	Setembro	IGP-M	set/27	1,0%
Subtotal DP Manaus II			**69.055 m²**						**21,0%**
Locatário - 34	RJ	Rio de Janeiro	20.855 m²	Alimentos	Típico	Agosto	IGP-M	dez/30	6,3%
Locatário - 35	RJ	Rio de Janeiro	26.838 m²	Varejo	Típico	Setembro	IGP-M	ago/30	8,2%
Locatário - 36	RJ	Rio de Janeiro	5.652 m²	Logístico	Típico	Outubro	IGP-M	jul/29	1,7%
Locatário - 37	RJ	Rio de Janeiro	5.280 m²	Varejo	Típico	Janeiro	IGP-M	jan/31	1,6%
Locatário - 38	RJ	Rio de Janeiro	6.942 m²	Logístico	Típico	Outubro	IPCA	abr/27	2,1%
Locatário - 39	RJ	Rio de Janeiro	57 m²	Comunicação	Típico	Setembro	IGP-M	ago/30	0,0%
Subtotal DP Rio de Janeiro			**65.625 m²**						**20,0%**
Total dos Ativos			**328.506 m²**						**100,0%**

(*) Contrato por prazo indeterminado.

Contas a pagar (Fundo + Log Prime Emissora)

Abaixo, observa-se uma tabela com as informações relativas às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito de suas operações de aquisição:

Obrigações (ii)	Vendedor / Contraparte	Saldo a pagar (R$´MM)	Indexador	Vcto.	Periodicidade
Escritura de Compra e Venda - Parcela 3[1]	DPC, DPM I, DPM II e DPR (Hines)	203,94	IPCA	mar/27	Vide nota [1]
Escritura de Compra e Venda - Parcela 4[1]	DPC, DPM I, DPM II e DPR (Hines)	136,01	IPCA	set/27	Vide nota [1]
Nota Comercial Banco XP (via Log Prime Emissora)[2]	Banco XP	447,86	IPCA + 10,09% (a.a.)	mar/30	Cupom mensal e principal *bullet*.
Total		**787,81**			

Fonte: XP Asset Management. [1]Conforme divulgado no fato relevante do dia 02/04/2025, o saldo da aquisição será realizado em 3 parcelas da seguinte forma: Parcela 2, em até 12 meses a contar do dia 01/04/2025. A referida parcela será quitada por meio da liquidação futura de uma nova da tranche da Nota Comercial Banco XP (já contratada), conforme AGE e Carta Consulta publicadas em 26/03/2025 na CVM (parcela paga em março de 2026). Parcela 3. em até 24 meses a contar do dia 01/04/2025, e Parcela 4, em até 30 meses a contar do dia 01/04/2025. O saldo será corrigido pela variação positiva do IPCA.[2]Nota Comercial emitida pela Log Prime Emissora, SPE investida 100% pela Fundo. Os juros remuneratórios do Banco XP serão pagos mensalmente, sobre o valor já desembolsado, sendo que: (i) no primeiro e no segundo ano, contados sempre de cada liquidação, será realizado o pagamento dos juros de 90% na tranche 1 e 80% na tranche 2 e a diferença será incorporada ao valor de principal da operação, (ii) a partir do terceiro ano, contado de cada liquidação, o pagamento dos juros remuneratórios será integral. O valor correspondente à correção monetária será incorporado ao valor de principal da operação. As condições da Nota Comercial foram aprovadas conforme AGE e da Carta Consulta publicadas em 26/03/2025 na CVM.

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM n° 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO CO M INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. S UPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br. Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos