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

CNPJ/MF nº 64.722.519/0001-66

FATO RELEVANTE

O **XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.722.519/0001-66 ("Fundo" ou "XPLP2"), neste ato representado por sua administradora **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças ("CCVQ") para aquisição indireta da totalidade dos imóveis XPEX II Contagem ("CD CTG") e XPEX II Brasília ("CD BSB" e quando mencionado em conjunto com o CD CTG, "Imóveis"), mediante o pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição (conforme definido abaixo). Os Imóveis estão descritos no Anexo I do presente Fato Relevante.

Os Imóveis foram adquiridos pelo valor total de R$ 520.420.094,52 (quinhentos e vinte milhões, quatrocentos e vinte mil e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) ("Preço de Aquisição"), sendo: (a) R$ 215.475.096,63 (duzentos e quinze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil e noventa e seis reais e sessenta e três centavos), pagos à vista, em 12/08/2026 ("Primeira Parcela do Preço de Aquisição"); e (b) o saldo de R$ 304.944.997,89 (trezentos e quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos) será pago da seguinte forma: (b.1) R$ 127.060.415,79 (cento e vinte e sete milhões, sessenta mil, quatrocentos e quinze reais e setenta e nove centavos) no dia 16/04/2027 ("Segunda Parcela do Preço de Aquisição"); e (b.2) R$ 177.884.582,10 (cento e setenta e sete milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois reais e dez centavos) no dia 16/04/2028 ("Terceira Parcela do Preço de Aquisição" e, em conjunto com a Segunda Parcela do Preço de Aquisição, "Parcelas"). As Parcelas serão corrigidas pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde a data do pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição até a data do efetivo pagamento de cada Parcela.

Com a transação, o Fundo fará jus ao recebimento de 100% (cem por cento) da receita de locação dos Imóveis a partir da data de pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição (inclusive). A receita de locação esperada dos Imóveis é de R$1,59/cota nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses, sem considerar a correção monetária dos contratos de locação vigentes.

Após a marcação dos Imóveis a valor justo na carteira do Fundo, de acordo com laudos de avaliação, estima-se que o valor da cota patrimonial passará a ser de, aproximadamente, R$ 11,00, considerando, para fins estimativos, a incidência da marcação a valor justo na cota patrimonial da data-base de 27/04/2026 (vide fato relevante divulgado na respectiva data). Vale ressaltar que os Imóveis e demais galpões do Fundo passarão no final do exercício de 2026 por nova avaliação de empresa independente para verificação do valor justo atualizado para fins de fechamento das demonstrações financeiras do Fundo.

A referida aquisição ocorre em substituição à aquisição do Distribution Park Manaus III, constante no Estudo de Viabilidade da Primeira Oferta de Cotas do Fundo ("EV"), cuja compra não foi realizada em virtude do exercício do direito de preferência por um de seus locatários, na forma da Lei de Locações.

O time de Gestão almeja a manutenção das projeções de distribuição de rendimentos do Fundo, conforme premissas e cenários apresentados no EV e demais materiais da Oferta Primeira Oferta de Cotas do Fundo.

Cabe ressaltar que os termos supracitados não representam uma estimativa para o resultado e valor da cota do Fundo no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia e/ou promessa de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,00% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e foi aprovada conforme Termo de Apuração da Consulta Formal para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP Logístico Prime Yield II Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada divulgada em 30 de julho de 2026 (clique aqui para acessar o documento na íntegra).

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA *por sua Administradora* XP *INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A e sua gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.*

ANEXO I



AAA

- ABL: 46.723 m²
- Pé-Direito: 12m
- Piso: 6 ton/m²
- Entrega: 2026
- Docas: 116
- Mezanino
- Guarita a prova de bala
- CFTV

O imóvel foi 100% alugado para uma das maiores empresas globais de e-commerce com contrato vigente até 2031.

O XP Exeter II Contagem Distribution Center está localizado na Rua das Contendas, Fazenda Boa Vista, Contagem/MG.

asset management

Fonte: XP Asset.





AAA

- ABL: 67.186 m²
- Pé-Direito: 12m
- Piso: 6 ton/m²
- Entrega: 2025
- Docas: 116
- Mezanino
- Guarita a prova de bala
- CFTV

O imóvel foi 100% alugado para uma das maiores empresas globais de e-commerce com contrato vigente até 2031.

O XP Exeter II Brasília Distribution Center está localizado na importante intersecção entre a Rodovia Federal BR- 040 e a Rodovia Estadual DF-290 em Brasília/DF.

Fonte: XP Asset.

