XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FII

Agosto 2026

XPLP II



Objetivo do Fundo:

O XP Log Prime II 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 2026

CNPJ:
64.722.519/0001-66

Patrimônio Líquido:
R$ 517.789.729,21

Número de Cotistas:
8.019

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 volume 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 31/08/2026, foi divulgado a distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,15/cota para os detentores de cotas em 31/08/2026. Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 15/09/2026. 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.

No dia 12/08/2026, o Fundo divulgou na CVM o Fato Relevante, informando sobre a aquisição indireta da totalidade dos imóveis (link): (i) XPEX II 03 (empresa que detém 100% de empreendimento logístico em Brasília/DF, com 67.186 m² de ABL e totalmente locado para uma grande empresa de e-commerce) e (ii) XPEX II 04 (empresa que detém 100% de empreendimento logístico em Contagem/MG, com 47.984 m² de ABL e totalmente locado para uma grande empresa de e-commerce). Os Imóveis foram adquiridos pelo valor total de R$ 520.420.094,52, sendo: (i) R$ 215.475.096,63 parcela paga à vista em 12/08/2026; (ii) R$ 127.060.415,78 a serem pagos em 16 de abril de 2027; e (iii) R$ 177.884.582,10 a serem pagos em 16 de abril de 2028, sendo as parcelas futuras atualizadas monetariamente pela variação positiva do IPCA. Os imóveis serão reavaliados em setembro de 2026 e a gestão almeja atingir os resultados que foram divulgados no âmbito da oferta.

Conforme informado acima, a aquisição foi aprovada via consulta formal e o resultado da consulta foi divulgado no dia 31/07/2026. Os empreendimentos estão em linha com a estratégia de diversificação da carteira e possibilitou finalizar a alocação de capital planejada para o Fundo desde o seu *IPO*.

Por fim, cabe ressaltar que a operação não constitui, em qualquer hipótese, garantia de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá reter até 5,00% dos lucros auferidos no semestre em base caixa, conforme previsto na regulamentação vigente. Os aspectos de riscos estão destacados nos materiais da oferta, no regulamento e devem ser observados.

Distribuição de Rendimentos

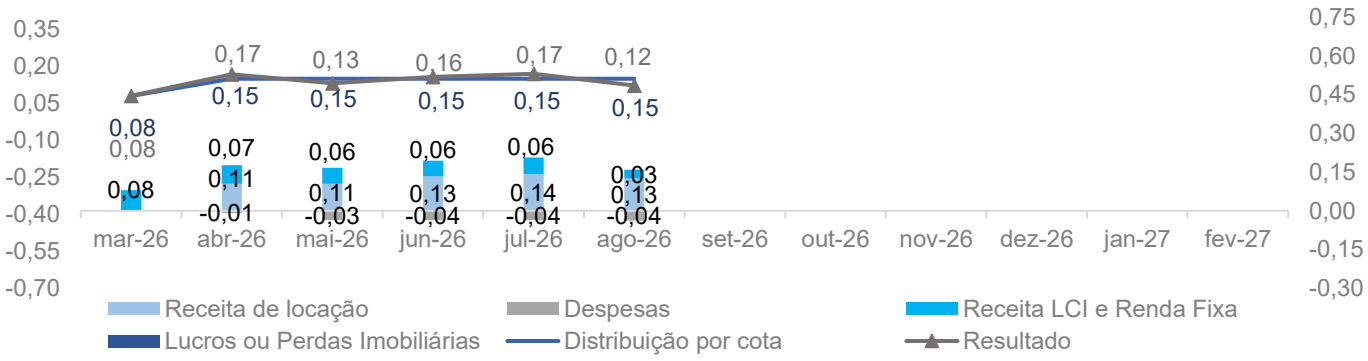
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro (R$)	ago-26	2026	12 meses
Receitas[1]	**7.644.210**	**47.057.534**	**47.057.534**
Receita de Locação	5.985.129	29.184.634	29.184.634
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	1.659.081	17.872.899	17.872.899
Despesas[3]	**-1.774.348**	**-7.351.611**	**-7.351.611**
Despesas Imobiliárias	-15.904	-24.071	-24.071
Despesas Operacionais	-598.444	-2.588.217	-2.588.217
Despesas Financeiras	-1.160.000	-4.739.322	-4.739.322
Resultado	**5.869.863**	**39.705.923**	**39.705.923**
Rendimento distribuído[4]	**7.166.250**	**39.653.250**	**39.653.250**
Distribuição média por cota	**0,15**	**0,14**	**0,14**

[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 II. Resultado Vendas de FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários. 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. 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 12 meses:



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

Rentabilidade

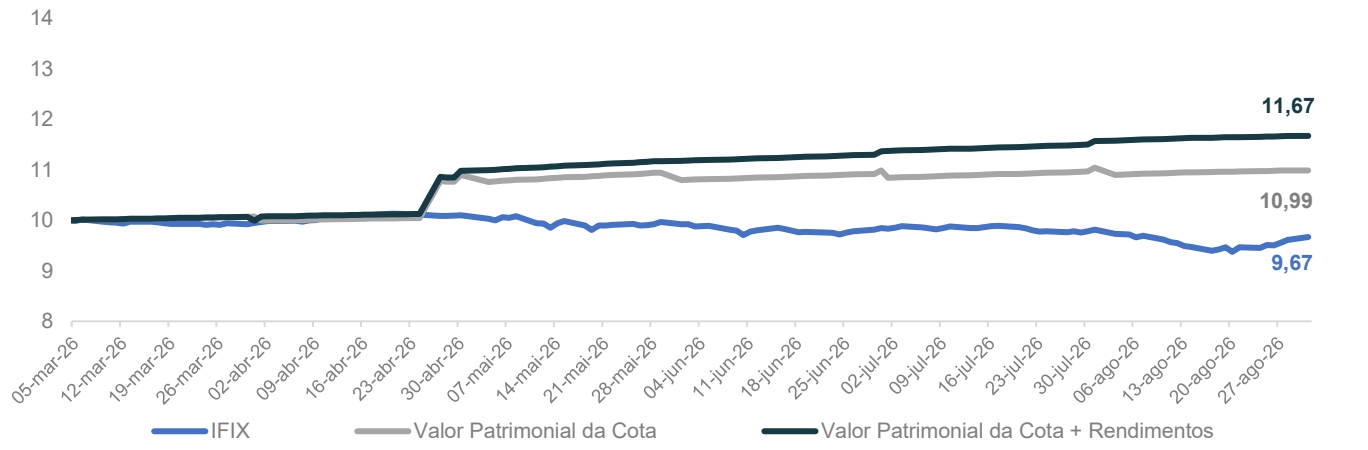
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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 II FII	ago-26 [5]	2026 [6]	12 meses [7]
Patrimônio Líquido[8]	517.789.729	508.152.654	508.152.654
Valor Patrimonial (cota)	10,84	10,64	10,64
Ganho de capital bruto	-0,48%	8,38%	8,38%
TIR Bruta (% a.a.)[9]	11,38%	34,24%	34,24%
Retorno Total Bruto	0,90%	16,68%	16,68%

[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 "ago-26", "2026" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "ago-26", em 05/03/26 para "2026", em 05/03/26 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/08/26. Fontes: XP Asset.

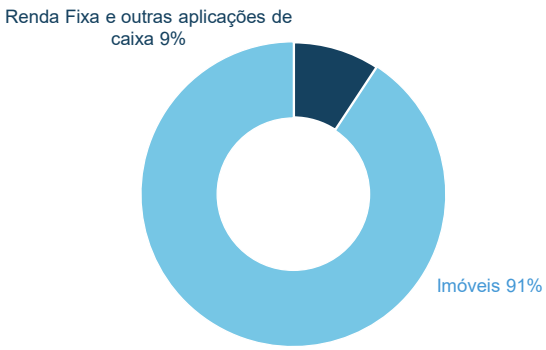
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:



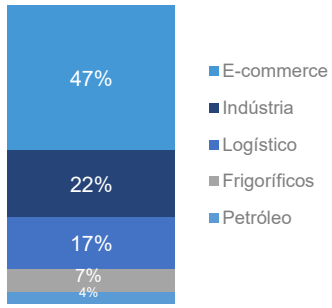
(1) Considerado o valor da cota base de R$ 10,00 (Valor inicial da cota do Fundo em 05/03/2026).
(2) No dia 27/04/26, foi divulgado o fato relevante mencionando a reavaliação a valor justo dos imóveis.

Portfólio

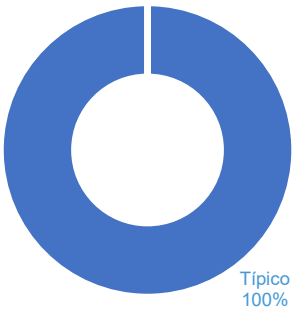
Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



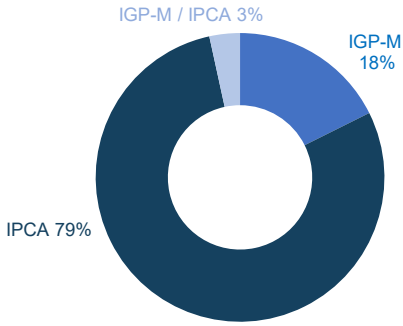
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária[10])



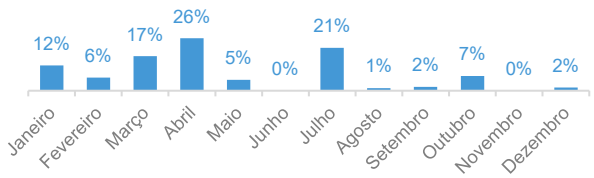
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



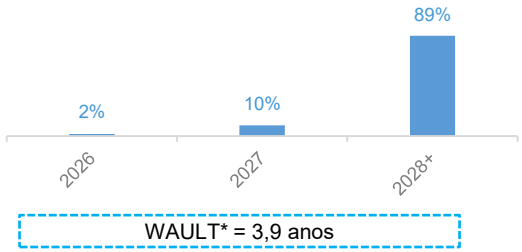
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



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

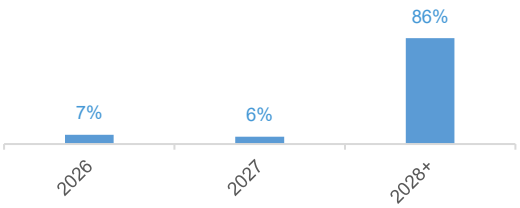


Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária[10])



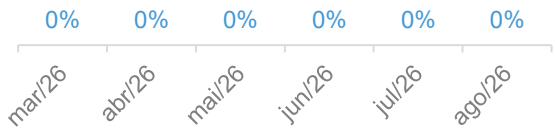
*WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term, que* equivale ao prazo médio ponderado aproximado dos contratos de locação não expirados.

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



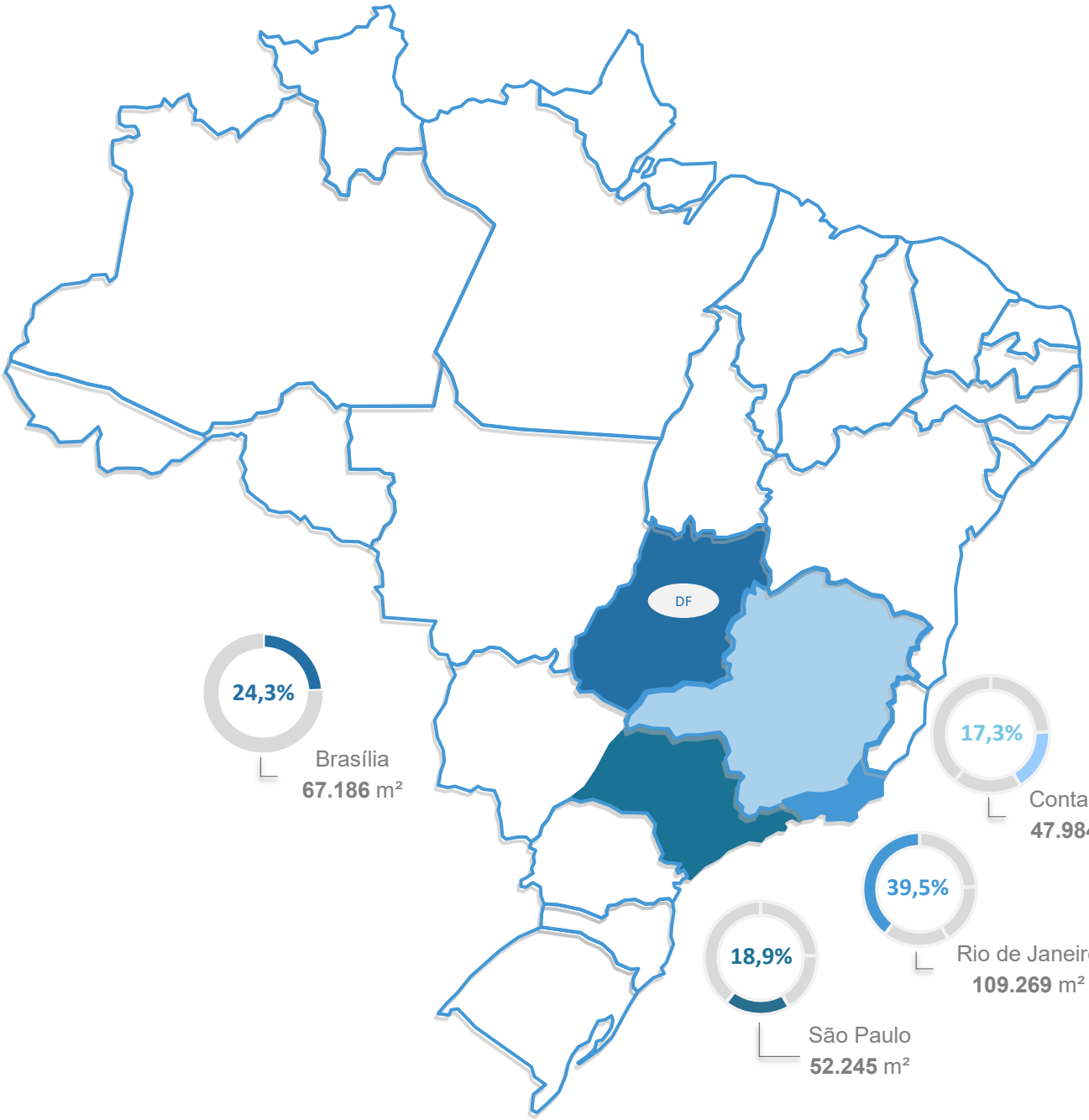
Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado.

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



Fonte: XP Asset Management

Diversificação Regional



Overview

Condomínios	4	Número de Locatários	15
Módulos | Anexos performados	32	Inadimplência (% da receita média)	0%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física	0%
Área construída	276.685 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* Embu II**



Condomínio Logístico Multiusuário
ABL: 52.245 m²
Participação: 100%
Pé direito: 12m
Piso: 6 ton/m²

Certificado *LEED Gold*

Endereço: Estrada Dona Maria José Ferraz Prado, 1.481, Embu das Artes – São Paulo.

***Distribution Park* Dutra**



Condomínio Logístico Multiusuário

ABL: 109.269 m²
Participação: 100%
Pé direito: 10m
Piso: 5 ton/m²

Endereço: Av. Coelho da Rocha, 364, Rio de Janeiro – Rio de Janeiro.

XPEX II Brasília



Condomínio Logístico Multiusuário

ABL: 67.186 m²
Participação: 100%
Pé direito: 12m
Piso: 6 ton/m²

Endereço: Lote 01, Quadra 01, BR-040, Setor Meireles, Santa Maria - Brasília – Distrito Federal.

XPEX II Contagem



Condomínio Logístico Multiusuário

ABL: 46.723 m²
Participação: 100%
Pé direito: 12m
Piso: 6 ton/m²

Endereço: Rua das Contendas 2335, Contagem – Minas Gerais.

Fonte: XP Asset Management.

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	Embu	25.143 m²	Indústria	Típico	Janeiro	IPCA	dez/30	9,1%
Locatário - 2	SP	Embu	18.893 m²	Indústria	Típico	Fevereiro	IPCA	jan/29	6,8%
Locatário - 3	SP	Embu	8.209 m²	Indústria	Típico	Janeiro	IPCA	dez/28	3,0%
Subtotal DP Embu			**52.245 m²**						**18,9%**
Locatário - 4	RJ	Rio de Janeiro	30.668 m²	Logístico	Típico	Março	IPCA	fev/30	11,1%
Locatário - 5	RJ	Rio de Janeiro	15.016 m²	Logístico	Típico	Março	IGP-M	fev/27	5,4%
Locatário - 6	RJ	Rio de Janeiro	12.226 m²	Frigoríficos	Típico	Outubro	IGP-M	set/28	4,4%
Locatário - 7	RJ	Rio de Janeiro	11.579 m²	Petróleo	Típico	Maio	IGP-M	abr/28	4,2%
Locatário - 8	RJ	Rio de Janeiro	9.878 m²	Frigoríficos	Típico	Outubro	IGP-M	set/27	3,6%
Locatário - 9	RJ	Rio de Janeiro	9.756 m²	Varejo	Típico	Março	IGP-M / IPCA	fev/31	3,5%
Locatário - 10	RJ	Rio de Janeiro	6.516 m²	Logístico	Típico	Setembro	IPCA	dez/26	2,4%
Locatário - 11	RJ	Rio de Janeiro	4.878 m²	Indústria	Típico	Dezembro	IPCA	dez/30	1,8%
Locatário - 12	RJ	Rio de Janeiro	4.376 m²	Indústria	Típico	Maio	IPCA	abr/30	1,6%
Locatário - 13	RJ	Rio de Janeiro	4.376 m²	Logístico	Típico	Agosto	IGP-M	dez/27	1,6%
Subtotal DP Dutra			**109.269 m²**						**39,5%**
Locatário - 14	DF	Brasília	67.186 m²	E-commerce	Típico	Abril	IPCA	mar/31	24,3%
Subtotal XPEX II - Brasília			**67.186 m²**						**24,3%**
Locatário - 15	MG	Contagem	47.984 m²	E-commerce	Típico	Julho	IPCA	jun/31	17,3%
Subtotal XPEX II - Contagem			**47.984 m²**						**17,3%**
Total dos Ativos			**276.685 m²**						**100,0%**

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 2[1]	DP Embu e DP Dutra (Hines)	84,71	IPCA	abr/27	Vide nota [1]
Escritura de Compra e Venda - Parcela 3[1]	DP Embu e DP Dutra (Hines)	93,84	IPCA	abr/28	Vide nota [1]
Escritura de Compra e Venda - Parcela 4[1]	DP Embu e DP Dutra (Hines)	116,29	IPCA	out/28	Vide nota [1]
Nota Comercial Banco XP (via Log Prime 2 Emissora)[2]	Banco XP	198,61	IPCA + 9,46% (a.a.)	abr/31	Cupom mensal e principal *bullet*.
SPA - SPE XPEX 03 e 04	XP EXETER II FII	127,06	IPCA	abr/27	*Bullet*
SPA - SPE XPEX 03 e 04	XP EXETER II FII	177,88	IPCA	abr/28	*Bullet*
Total		**798,39**			

Fonte: XP Asset Management. [1]Conforme divulgado no fato relevante do dia 17/04/2026, o saldo da aquisição será realizado em 3 parcelas da seguinte forma: Parcela 2, em até 12 meses a contar do dia 16/04/2026. 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 23/03/2026 na CVM). Parcela 3. em até 24 meses a contar do dia 16/04/2026, e Parcela 4, em até 30 meses a contar do dia 16/04/2026. As Parcelas serão corrigidas pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE que exceder 3% a.a. (três por cento ao ano) desde 16/04/2026 até a data do efetivo pagamento de cada Parcela. [2]Nota Comercial emitida pela Log Prime 2 Emissora, SPE investida 100% pelo 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 de 70% dos juros 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 23/03/2026 na CVM.

Fonte: XP Asset Management.

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