

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 26.502.794/0001-85

FATO RELEVANTE

O **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo” ou “XP Log”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e por sua Gestora **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 30 de junho de 2025 ([link](#)), o Fundo concluiu a aquisição dos imóveis do RBRL11 e do imóvel Bricklog Guarulhos (“Ativos Adquiridos”), além de estar em estágio avançado de diligência para aquisição da integralidade do imóvel CL Imigrantes V (“Ativo em Diligência” e, quando mencionado com os Ativos Adquiridos, “Ativos Imobiliários” e “Transação”).

O Preço da Transação (“Preço da Transação”) acordado entre as partes para a aquisição dos Ativos Imobiliários (ou seja, incluindo Ativos Adquiridos e Ativo em Diligência) é de até R\$ 1.593.315.080,52 (um bilhão, quinhentos e noventa e três milhões, trezentos e quinze mil, oitenta reais e cinquenta e dois centavos), a ser pago da seguinte forma:

- (i) o montante de R\$ 434.567.958,88 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos), em moeda corrente nacional mediante a celebração dos documentos definitivos, sendo certo que, até a presente data, foi pago R\$ 322.897.187,13 (trezentos e vinte e dois milhões, oitocentos e noventa e sete mil, cento e oitenta e sete reais e treze centavos) (“Parcela Dinheiro”);
- (ii) o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a assunção, pelo XP Log, da obrigação de pagamento de obrigações financeiras assumidas pelo RBRL11, atreladas à aquisição de determinados ativos integrantes de sua carteira, o qual foi devidamente assumido pelo XP Log na presente data (“Assunção de Obrigação”); e
- (iii) o montante de R\$ 1.138.747.121,64 (um bilhão, cento e trinta e oito milhões, setecentos e quarenta e sete mil, cento e vinte e um reais e sessenta e quatro centavos) será pago por meio da subscrição e integralização, pelos vendedores, de cotas de emissão do XP Log no âmbito da 8ª Oferta de Cotas do XP Log, mediante compensação da obrigação de pagamento de parte do Preço da Transação, sendo certo que, até a presente data, ocorreu a liquidação de R\$ 936.067.007,51 (novecentos e trinta e seis milhões, sessenta e sete mil, sete reais e cinquenta e um centavos), pelos vendedores.



(11) 3030-7177

vortex.com.br

Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

No âmbito da Transação, as Partes convencionaram que os vendedores serão obrigados a pagar um prêmio de locação para o Fundo conforme tabela indicada abaixo¹.

Ano	Prêmio
1	R\$ 43.925.227,08
2	R\$ 10.398.861,72
3	R\$ 10.398.861,70
Total	R\$ 64.722.950,50

A compra do Ativo em Diligência está sujeita a determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, a conclusão de diligência e celebração dos documentos definitivos, entre outros aspectos. Qualquer novidade sobre este tema será tempestivamente comunicada ao mercado.

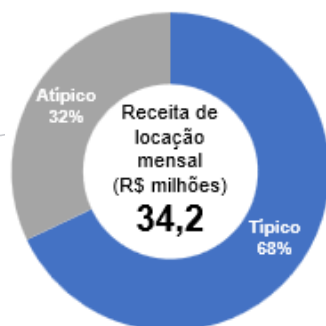
XP LOG | Após Aquisição dos Ativos Imobiliários

Com a Transação supra, o Fundo alcançou a marca de aproximadamente R\$ 4,4 bilhões de patrimônio líquido contábil com um portfólio composto por 25 empreendimentos distribuídos em 6 Estados (mais de $\frac{3}{4}$ está situado na região Sudeste) e que totalizam 1,41 milhão de metros quadrados de área bruta locável. A carteira de locatários é composta por 78 companhias diferentes, sendo certo que 32% da receita de locação paga por elas é decorrente de contratos atípicos e o prazo médio de vigência dos contratos ponderado pela receita de aluguel atual é de 5,1 anos. A maior exposição da carteira é Mercado Livre – empresa que possui grau de investimento dado pela Fitch Ratings com a nota "BBB-". Essa diversificação regional, de empreendimentos e locatários dilui riscos e reforça a solidez na geração de receita pelo Fundo. Ademais, considerando que o mercado logístico brasileiro apresenta atualmente um cenário com uma taxa de vacância geral inferior a 2 dígitos e preços pedidos por metro quadrado crescentes, ilustrando, na visão da Gestora, um contexto em que o locador possui maior poder de barganha em (re)negociações locatícias, de forma que o aumento da exposição em empreendimentos especulativos com especificações técnicas de alto padrão traz maiores perspectivas de extração de valor adicional no futuro.

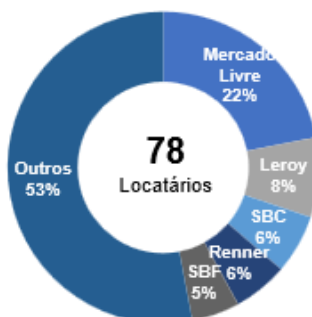
Sobre a Transação em si, trata-se, sob a ótica da Gestora, de uma aquisição oportunística de cerca de R\$ 1,6 bilhão em imóveis de alto padrão e localizados em regiões com vocação logística, de forma que quase $\frac{2}{3}$ do Preço de Aquisição é destinado para aquisição de empreendimentos localizados no raio de 30 km da capital paulista (região consolidada, desenvolvida e bastante desejada por investidores do segmento). O *cap rate* estimado para o primeiro ano a partir do fechamento da Transação é de 9,7% e é esperado que o patamar atual de dividendos do Fundo se mantenha em R\$ 0,82/cota no próximo semestre.

¹A tabela considera termos e condições negociados para aquisição do Imóvel em Diligência, de forma que poderá sofrer ajustes até o fechamento do referido negócio.

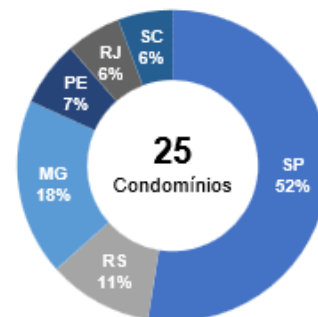
Contratos
(% Receita de locação)



Locatários
(% Receita de locação)



Distribuição regional
(% Receita de locação)



Por fim, para pagamento da Parcela Dinheiro da Transação, o Fundo estruturou uma operação de securitização de recebíveis com volume total de R\$ 505 milhões ("CRI"), sendo certo que, até o momento, foram desembolsados R\$ 346.055.816,58 (trezentos e quarenta e seis milhões, cinquenta e cinco mil, oitocentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos) e o remanescente será pago quando da aquisição do Ativo em Diligência. Com a totalidade deste CRI R\$ 505 milhões, o patamar de Dívida Líquida² ÷ Patrimônio Líquido³ do Fundo está estimado em 15,5%, o que, na visão da Gestora, é um patamar saudável e controlado. O CRI foi dividido em algumas séries: (1) as séries CDI totalizam R\$ 260 milhões e serão remuneradas, de forma consolidada, por CDI + 1,60% a.a.; e (2) as séries IPCA totalizam R\$ 245 milhões e serão remuneradas, de forma consolidada, por IPCA + 8,76% a.a.

Do montante total de R\$ 505 milhões do CRI, o Fundo poderá pré-pagar sem multa e sem lock-up o valor de R\$ 420 milhões (83%), o que contribui para a estratégia do Fundo de reduzir substancialmente as referidas obrigações tão logo sejam captados recursos por meio de novas ofertas de cotas e/ou sejam realizadas vendas oportunísticas de ativos do XP Log.

Além dos benefícios citados acima, foi negociado um prazo de amortização alongado para as novas operações de CRI, reduzindo qualquer pressão de caixa no curto e médio prazo. Abaixo, é apresentado o cronograma de pagamento do valor de principal das obrigações assumidas pelo Fundo, incluindo as obrigações atualmente existentes e demonstradas no Relatório Gerencial Mensal somadas à totalidade do CRI.

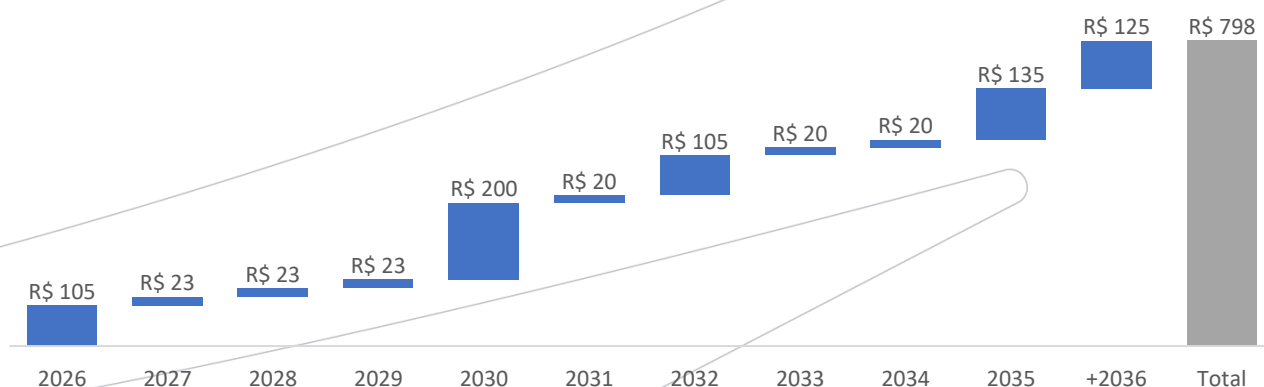
²Para fins de cálculo da Dívida Líquida, foram consideradas as informações utilizadas no Relatório Gerencial relativo ao mês de novembro de 2025 somadas ao CRI de R\$ 505 milhões e à Assunção de Obrigação de R\$ 20 milhões. Mais precisamente, em primeiro lugar, foi feita a soma entre (i) o valor total de obrigações do Fundo de R\$ 314,8 milhões que constou na tabela "Obrigações" do Capítulo "Contas a Pagar" da página 8 do Relatório Gerencial relativo ao mês de novembro de 2025; e (ii) o valor do CRI de R\$ 505 milhões e da Assunção de Obrigação de R\$ 20 milhões, totalizando R\$ 839,8 milhões de obrigações. Depois, deste valor de R\$ 839,8 milhões de obrigações, foi deduzida a posição de caixa de R\$ 91,7 milhões e o montante investido em cotas de fundo de investimento imobiliário no valor de R\$ 57,8 milhões. Com isso, a Dívida Líquida considerada foi de R\$ 690,3 milhões.

³ Para fins de cálculo do Patrimônio Líquido, foi considerada a soma entre (i) o Patrimônio Líquido contábil de R\$ 3,3 bilhões na data-base de 30/11/25; e (ii) o valor de R\$ 1,14 bilhão pago por meio da subscrição e integralização, pelos vendedores, de cotas de emissão do XP Log no âmbito da 8ª Oferta de Cotas do XP Log, mediante compensação da obrigação de pagamento de parte do Preço da Transação. Com isso, o Patrimônio Líquido considerado foi de R\$ 4,44 bilhões.



Cronograma de pagamento das parcelas de **principal** dos CRIs e Demais Obrigações⁴

(valores em milhões)



Por fim, o Anexo I do presente Fato Relevante apresenta imagens e breve resumo dos Ativos Imobiliários.

Cabe ressaltar que a Transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e que as informações acima não são, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade e que o Fundo, seus investimentos e aplicações, estão sujeitos aos mais diversos riscos descritos em seu Regulamento e Prospecto. Além disso, o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

por sua Administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e por sua Gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

⁴ Para fins deste gráfico, foram considerados somente os valores de principal das obrigações assumidas – em outras palavras, valores que abatem diretamente o caixa e disponibilidades do Fundo. Juros remuneratórios, correção monetária e demais encargos incidentes sobre o valor de principal das obrigações são deduzidos diretamente das receitas auferidas pelo Fundo na base caixa.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

Anexo I

