

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 **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, e inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“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 o Fundo concluiu a aquisição do seguinte portfólio de galpões logísticos (“Transação”), com mais detalhes no Anexo I do presente Fato Relevante, no âmbito da 9ª Emissão de Cotas do Fundo:

- (a) Condomínio Modular Piracicaba II: empreendimento logístico com aproximadamente 161.904,71 m² (cento e sessenta e um mil, novecentos e quatro vírgula setenta e um metros quadrados) de área bruta locável, localizado no perímetro urbano do município de Piracicaba Estado de São Paulo, na Estrada Nossa Senhora da Conceição, 1.000, Conceição, CEP 13427-235, e registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba sob a matrícula de nº 120.008 (“CMP II”). O referido imóvel encontra-se em fase final de obras, com previsão de entrega no 2T26, e já possui contratos de locação celebrados sobre 75% (setenta e cinco por cento) da área bruta locável do empreendimento, sendo que, com relação a receita a ser auferida pela aquisição do referido imóvel, serão trazidas logo abaixo maiores detalhes relativos aos Prêmios de Locação a serem pagos pela vendedora;
- (b) Condomínio Barão de Mauá – Módulos 5 a 9: empreendimento logístico com aproximadamente 14.387,89 m² (quatorze mil, trezentos e oitenta e sete vírgula oitenta e nove metros quadrados) de área bruta locável alugada, localizado no município de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, Quilômetro 87, Bairro Ponte Alta, e registrado junto ao cartório de registro de imóveis do município de Atibaia, Estado de São Paulo (“RGI Atibaia”), sob as matrículas de nº 104.469, 104.470, 104.471, 104.472 e 104.473 (“BM”);
- (c) Condomínio Brazilian Business Park – Gaia Ar – Módulos 4 a 9: empreendimento logístico com aproximadamente 17.253,80 m² (dezessete mil, duzentos e cinquenta e três vírgula oitenta metros quadrados) de área bruta locável alugada, localizado na zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, Quilômetro 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, e

registrado junto ao RGI Atibaia sob as matrículas de nº 111.635, 111.636, 111.637, 111.638, 111.639 e 111.640 (“Gaia Ar”);

(d) Condomínio Brazilian Business Park – Gaia Terra Figueira – Módulos 4 a 7: empreendimento logístico com aproximadamente 12.742,54 m² (doze mil, setecentos e quarenta e dois vírgula cinquenta e quatro metros quadrados) de área bruta locável alugada, localizado no perímetro urbano do município de Jarinu, comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, Quilômetro 5,5, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, e registrado junto ao RGI Atibaia sob as matrículas de nº 130.110, 130.111, 130.112 e 130.113 (“Gaia Terra”);

(e) GLP Jundiaí I: empreendimento logístico com aproximadamente 54.201,79 m² (cinquenta e quatro mil, duzentos e um vírgula setenta e nove metros quadrados) de área bruta locável 95% alugada, localizado no município de Jundiaí, Estado de São Paulo, às margens da Rodovia Anhanguera, no Sítio Correa, Bairro do Castanho, e registrado junto ao 2º cartório de registro de imóveis do município de Jundiaí, Estado de São Paulo sob a matrícula de nº 31.512 (“Jundiaí I”); e

(f) GLP Jundiaí II: empreendimento logístico com aproximadamente 45.593,70 m² (quarenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três vírgula setenta metros quadrados) de área bruta locável alugada, localizado no município de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Avenida Industrial, Bairro do Engordadouro, e registrado junto ao 1º cartório de registro de imóveis do município de Jundiaí, Estado de São Paulo sob a matrícula de nº 11.545 (“Jundiaí II”). Em conjunto, os imóveis BM, Gaia Ar, Gaia Terra, Jundiaí I e Jundiaí II possuem contratos de locação celebrados para 98% (noventa e oito por cento) da área bruta locável total somada destes empreendimentos.

O Preço da Transação (“Preço da Transação”) acordado entre as partes para a aquisição dos imóveis supra é de R\$ 919.092.610,65 (novecentos e dezenove milhões, noventa e dois mil, seiscentos e dez reais e sessenta e cinco centavos), a ser pago da seguinte forma:

(i) o montante de R\$ 23.636.895,85 (vinte e três milhões, seiscentos e trinta e seis mil, oitocentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos) será pago em moeda corrente nacional; e

(ii) o montante de R\$ 895.455.714,80 (oitocentos e noventa e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e oitenta centavos) será pago por meio da subscrição e integralização, pelos vendedores, de cotas de emissão do XP Log no âmbito da 9ª Oferta de Cotas do XP Log, mediante compensação da obrigação de pagamento de parte do Preço da Transação.

No âmbito da Transação relativa ao CMP II, as Partes convencionaram que o vendedor será obrigado a pagar os prêmios de locação indicados abaixo.

- I. Prêmio de Locação 1: O vendedor deverá pagar ao Fundo, a partir da presente data até o cumprimento integral das “Obrigações” – definidas, em linhas gerais, como o cumprimento cumulativo da entrega física de obras e a celebração de contratos de locação sobre, pelo menos, 85% (oitenta e cinco por cento) da área bruta locável do empreendimento – um prêmio de locação

mensal no valor de R\$ 5.204.729,02 (cinco milhões, duzentos e quatro mil, setecentos e vinte e nove reais e dois centavos). Locações existentes abaterão o valor do referido prêmio (base competência);

- II. Prêmio de Locação 2: pelo período de 18 (dezoito) meses contados a partir do cumprimento integral das Obrigações (conforme definidas acima), o vendedor deverá pagar ao Fundo um prêmio de locação mensal no valor de R\$ 4.533.331,88 (quatro milhões, quinhentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e oito centavos). Eventuais alugueis (base caixa) pagos pelos locatários ao XP Log durante a vigência do Prêmio de Locação 2 deverão reduzir proporcionalmente a obrigação de pagamento do Prêmio de Locação 2; e
- III. Prêmio de Locação 3: Pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do cumprimento integral das Obrigações (conforme definidas acima), o vendedor deverá pagar ao Fundo, independentemente da ocupação do CMP II (ou seja, independentemente da existência de locações), um prêmio de locação mensal no valor de R\$ 671.397,14 (seiscentos e setenta e um mil, trezentos e noventa e sete reais e quatorze centavos).

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.

XP LOG | Após Aquisição dos Ativos Imobiliários

Com a Transação supra, o Fundo alcançou a marca de aproximadamente R\$ 5,4 bilhões de patrimônio líquido contábil com um portfólio composto por 31 empreendimentos distribuídos em 6 Estados (sendo ~80% situado na região Sudeste) e que totalizam 1,72 milhão de metros quadrados de área bruta locável.

A carteira de locatários passou a ser composta por 95 companhias diferentes, sendo certo que 38% da receita de locação paga por elas é decorrente de contratos atípicos.

A diversificação regional, de empreendimentos e locatários promove a diluição de riscos e reforça a solidez na geração de receita pelo XP Log. Ademais, 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\$ 1,0 bilhão em imóveis de alto padrão e localizados em regiões com vocação logística. O *cap rate* estimado

para o primeiro ano a partir do fechamento da Transação é de 10,6% e é esperado, mantendo-se tudo o mais constante, que o patamar atual de rendimentos do Fundo seja mantido em R\$ 0,82/cota.



São Paulo, 16 de abril de 2026.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

por sua Administradora XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e por sua Gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

ANEXO I

XPLG11

Fato Relevante
16 de abril de 2026



Highlights



Aquisição de imóveis AAA no volume de R\$ 920 milhões (R\$3,0 mil/m²)



Forma de pagamento:
> Parcela Cotas¹: R\$897 milhões
> Parcela em dinheiro: R\$23 milhões



Cap rate estimado de 10,6% no primeiro ano após a aquisição²



Consolidação Geográfica: aumento da exposição da ABL do Fundo no Estado de SP (58%)

Fonte: XP Asset. ¹Pagamento será realizado por meio da subscrição e integralização, pelos vendedores, de cotas de emissão do XP Log no âmbito da 9ª Oferta de Cotas do XP Log, mediante compensação da obrigação de pagamento de parte do Preço da Transação. ²Cabe 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.



