

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 26.502.794/0001-85

Código ISIN: BRXPLGCTF002

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”): XPLG11

FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-91, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido pela CVM em 26 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social (“Administrador”), na qualidade de administrador, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), na qualidade de gestor da classe única de responsabilidade limitada do **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, nesta data, foi realizado ato do Administrador (“Ato do Administrador”), aprovando, nos termos dos itens 7.1.13. e seguintes do anexo ao regulamento do Fundo (“Anexo” e “Regulamento do Fundo” e, em conjunto, “Regulamento”), a 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$ 1.000.000.001,50 (um bilhão, um real e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a, inicialmente, 9.478.673 (nove milhões quatrocentas e setenta e oito mil seiscentas e setenta e três) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador e o Gestor informam aos Cotistas e ao mercado em geral que, a partir de 18 de fevereiro de 2026, inclusive, será iniciado o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas, o qual se encerrará em 03 de março de 2026, inclusive, junto à B3, e em 04 de março de 2026, inclusive, junto ao escriturador das cotas de emissão do Fundo ("Escriturador"), observado o disposto neste fato relevante ("Fato Relevante") e no Ato do Administrador ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificado, na qualidade de instituição distribuidora líder ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos demais documentos da Oferta.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" ou "Investidores" e "Resolução CVM 30", respectivamente). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau), sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados; (b) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líder da Oferta diretamente envolvidos na

estruturação da Oferta; (c) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada; e (j) as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

O volume da Oferta é de, inicialmente, R\$ 1.000.000.001,50 (um bilhão um real e cinquenta centavos) (“Volume Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional. Serão emitidas, inicialmente, 9.478.673 (nove milhões quatrocentos e setenta e oito mil seiscentos e setenta e três) Novas Cotas, pelo preço unitário de emissão de R\$ 105,50 (cento e cinco reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de dezembro de 2025, nos termos do item 7.1.14. do Anexo (“Preço de Emissão”).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, será admitido o aumento, em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 1.895.735 (um milhão, oitocentas e noventa e cinco mil, setecentas e trinta e cinco) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), correspondentes a R\$ 200.000.042,50 (duzentos milhões e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Coordenador Líder no decorrer da Oferta. O aumento será admitido independentemente de qualquer aprovação adicional e desde que a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, terão as mesmas características das Novas Cotas.

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta.

Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não contemplados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, considerando a Taxa de Distribuição Primária, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 105,89 (cento e cinco reais e oitenta e nove centavos) aos respectivos subscritores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência ("Preço de Subscrição"), sendo certo que o Preço de Emissão das Novas Cotas não será ajustado ou atualizado durante a Oferta.

A aplicação mínima por Investidor será de 45 (quarenta e cinco) Novas Cotas, correspondente a R\$ 4.747,50 (quatro mil setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"). Não haverá limite máximo de aplicação nas Novas Cotas por Cotista ou Investidor Profissional. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta correspondente a 473.934 (quatrocentos e setenta e três mil novecentas e trinta e quatro) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.037,00 (cinquenta milhões e trinta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta e inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício dos Documentos de Aceitação dos Investidores ou das ordens de investimento dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que houverem exercido o Direito de Preferência, conforme o caso.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua

subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou (b) de uma proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos *pro rata* pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição ou do cancelamento da Oferta, conforme o caso. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Para os fins deste Fato Relevante e da Oferta, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.

Os recursos provenientes da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento do Fundo), observado os critérios estabelecidos na política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação deste Fato Relevante e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência", respectivamente);
- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data Base");
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Novas Cotas; e
- (iv) o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,23687391120% , a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto ao Escriturador, entrando em contato por meio do e-mail fundos@vortx.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso; e

(iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos demais documentos da oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser destinadas à colocação pública junto a Investidores, por intermédio do Coordenador Líder.

O Investidor (inclusive o cotista que exercer seu Direito de Preferência) que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e poderá receber rendimentos de Investimentos Temporários e, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, poderá receber rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que o Investidor, que subscrever as Novas

Cotas **(i)** liquidadas na 1ª data de liquidação da Oferta, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo calculados *pro rata temporis* a partir da respectiva data de liquidação; e **(ii)** liquidadas na 2ª data de liquidação da Oferta, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo a partir do mês em que realizar a integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários ou respectivos dividendos e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Direitos das Novas Cotas

As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas de emissão do Fundo pelo Cotista.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores ou Cotistas que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Fato Relevante.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

Para os fins do presente instrumento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 11 E 13 DA RESOLUÇÃO CVM 30.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2026.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
(Administrador do Fundo)

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
(Gestor do Fundo)