



Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Junho 2018

CNPJ:

26.502.794/0001-85

Código B3 / ISIN:

XPLG11 / BRXPLGCTF002

Patrimônio Líquido:

R\$ 3.330.603.656,16

Número de Cotistas:

338.130

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no regulamento

Taxa de Performance:

20% do que exceder o benchmark

Benchmark:

IPCA + 6,0% a.a.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), 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

No mês de julho de 2025, foi declarada a distribuição de R\$ 0,82/cota para os detentores de cotas com ticker XPLG11 em 31/07/25, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,94% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 98,97/cota). Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 14/08/25. Observado o Fato Relevante divulgado em 24 de janeiro de 2025 ("ER"), o NE Logistic FII (cujas cotas são 100% detidas pelo Fundo) possui um resultado base caixa acumulado e não distribuído, somado àquele ainda a auferir e a reconhecer na medida em que receber as Parcelas (termo definido no FR) remanescentes, no montante total de R\$ 3,32/cota, sem considerar a correção inflacionária prevista no recebimento das Parcelas futuras. 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.

Em relação à movimentação de locatários, foi celebrado contrato de locação relativo ao Módulo 22 do Santana Business Park (Santana de Parnaíba/SP), com 3.571,64 m² de ABL e prazo de vigência de 12 meses contados de 15/07/25. Com isso, observados ainda os efeitos da transação descrita abaixo, o Fundo encerrou o mês de julho com 7,4% de vacância física em seu portfólio.

Conforme Fato Relevante publicado em 31/07/25, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda sobre fração ideal remanescente do imóvel WT Extrema (Extrema/MG), de forma que seus direitos aquisitivos abrangem a integralidade do imóvel, o qual se encontra 100% alugado desde a sua inauguração. O preço de aquisição será pago de forma parcelada e é 5% inferior ao preço de aquisição em reais por m² da Fração 62,10%, cujos direitos aquisitivos já eram detidos pelo Fundo, reduzindo, assim, o preço médio por m² de aquisição deste empreendimento. Ademais, a partir do pagamento da primeira parcela do preço de aquisição, o XP Log fará jus ao recebimento de 100% da receita de locação. Mais detalhes poderão ser acessados ao longo deste relatório e na CVM ([link](#)).

Por fim, em relação às áreas vagas, a Gestora segue na prospecção de novos locatários, em conjunto com parceiros estratégicos. Além disso, a reciclagem de imóveis permanece no radar para eventuais oportunidades de extração de valor.

Distribuição de Rendimentos

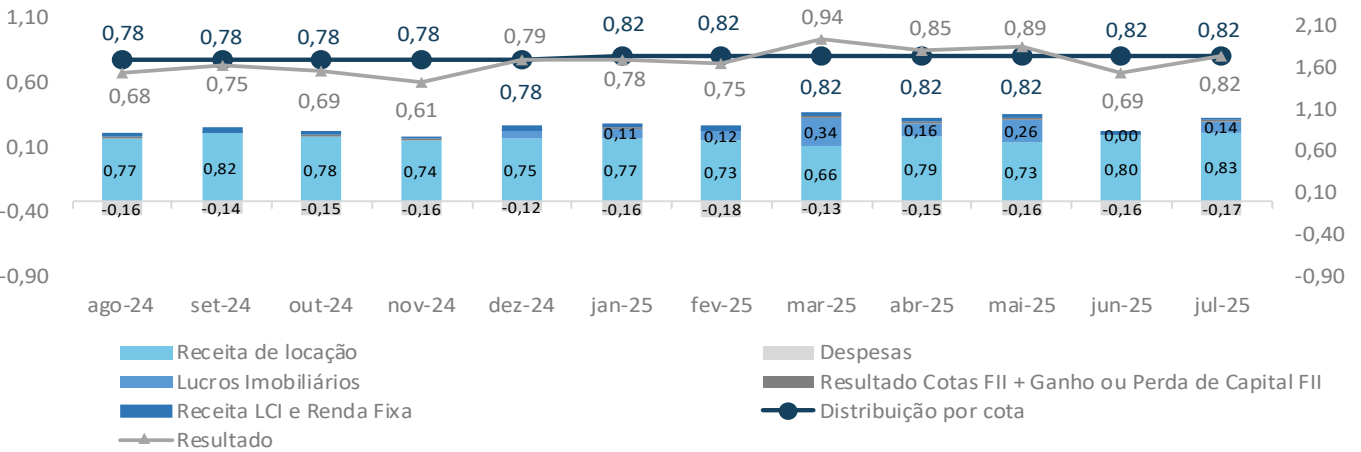
No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado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

Fluxo Financeiro	jul/25	2025	12 meses
Receitas¹	30.744.759	212.610.394	342.516.061
Receita de Locação	25.811.135	165.211.034	282.246.630
Lucros Imobiliários	4.213.348	34.724.219	37.352.159
Receitas Rendimentos FII	428.809	3.067.483	5.521.642
Resultado Vendas FII	0	0	614.834
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	291.467	9.607.657	16.780.796
Despesas²	-5.145.213	-34.164.982	-56.634.198
Despesas Imobiliárias	-1.249.599	-7.681.083	-10.872.625
Despesas Operacionais	-2.019.703	-13.982.139	-24.666.486
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.875.912	-12.501.760	-21.095.087
Resultado Base	25.599.547	178.445.412	285.881.863
Rendimento distribuído³	25.564.263	178.949.844	298.067.503
Distribuição média por cota	0,82	0,82	0,80

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (proprietário dos imóveis situados no Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE e cujas cotas são de titularidade do Fundo). Lucros Imobiliários: diferença positiva ou negativa entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo e de suas controladas (como, por exemplo, NE Logistic FII). Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos por fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Resultado Vendas FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. 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 investidos pelo XP Log. 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 aliquotas de impostos aplicáveis. 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, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Resultado Financeiro

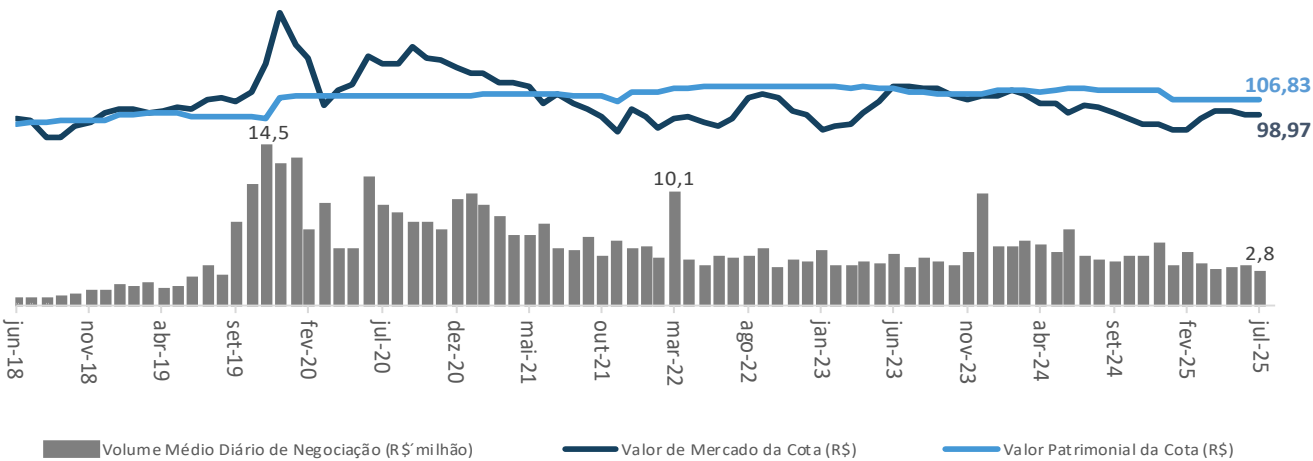
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas:



Observação: o IPO do Fundo ocorreu em Jun/18.
Fontes: B3 / Bloomberg / XP Asset Management.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPLG11. Ocorreram 646.517 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 64,1 milhões.
A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2,8 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 98,97 por cota.

Table with 4 columns: Metric, XP Log FII, jul-25, 2025, 12 meses. Rows include Presença em pregões, Volume negociado (R\$), Negociações (# cotas), Giro, Valor de mercado (R\$), and Cotas (#).

⁴ Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Rentabilidade

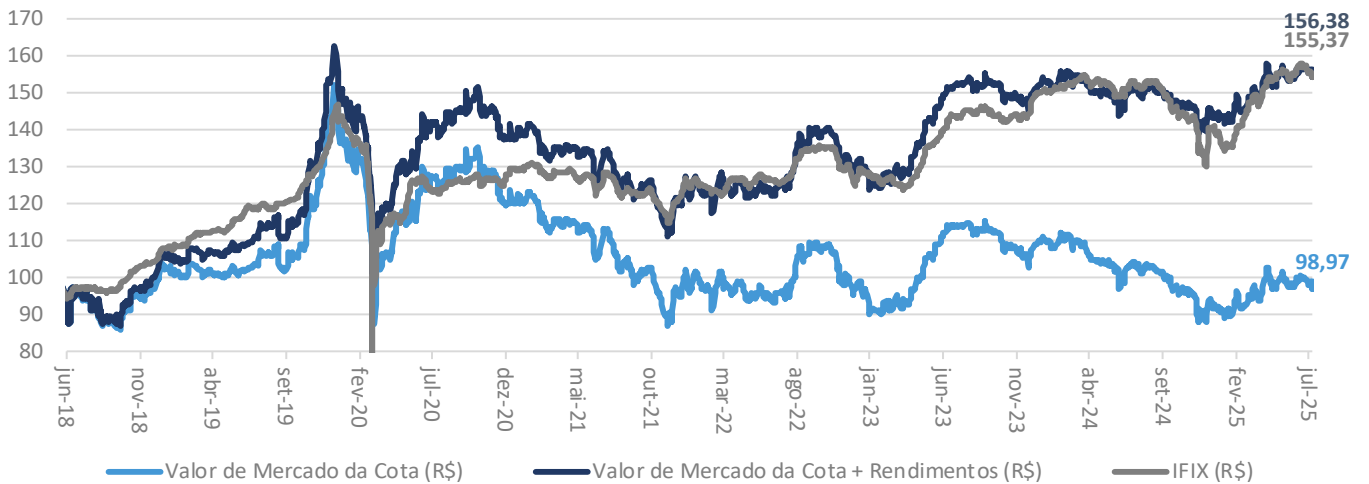
A TIR é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

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. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII	jul-25 ⁵	2025 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.330.603.656	3.334.956.422	3.374.953.168
Valor Patrimonial (cota)	106,83	106,98	109,24
Valor Mercado (cota)	98,97	95,96	96,73
Ganho de capital bruto	0,30%	6,05%	-4,03%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	3,37%	20,98%	4,70%
Retorno Total Bruto	0,30%	11,23%	4,48%
IFIX	-1,36%	10,27%	2,13%
Diferença vs IFIX	1,66%	0,96%	2,35%

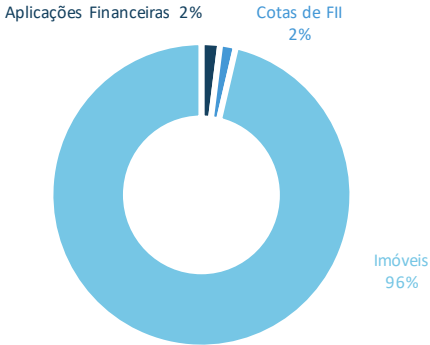
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2025" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada, sendo que o sinal "-" significa retorno negativo. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jul-25", "2025" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "jul-25", em 30/12/24 para "2025", em 31/07/24 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/07/25.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / 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:



Portfólio¹

Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



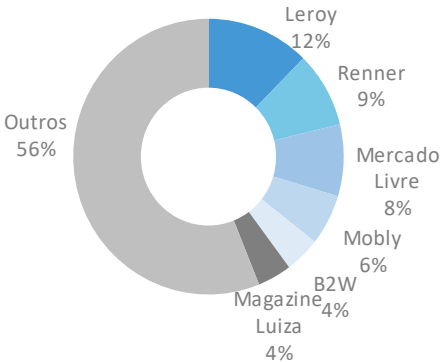
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

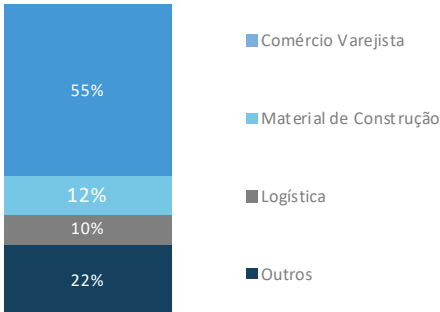
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

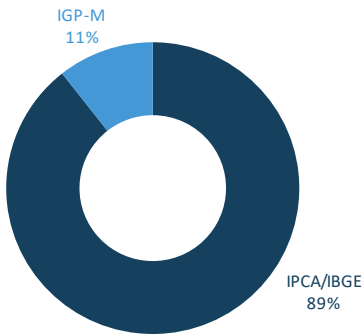
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



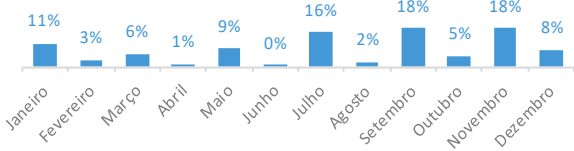
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



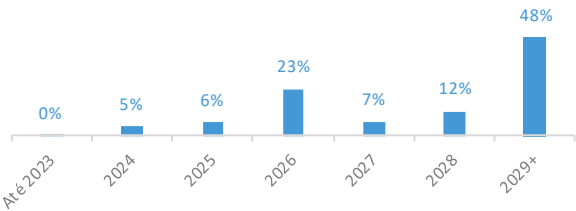
Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



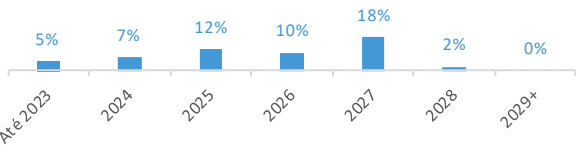
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

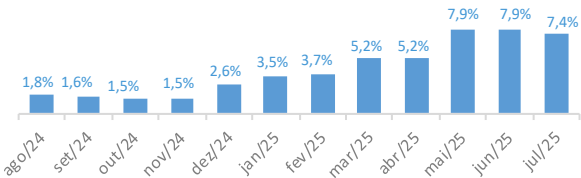


Os contratos com vencimentos “Até 2023” e “2024” acima entraram em prazo indeterminado a partir dos respectivos vencimentos, uma vez que não passaram por renovação contratual e seguem com as áreas sendo ocupadas.

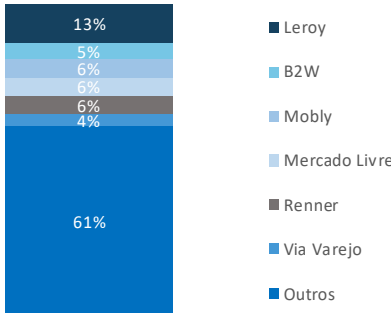
WAULT* = 5,1 anos

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

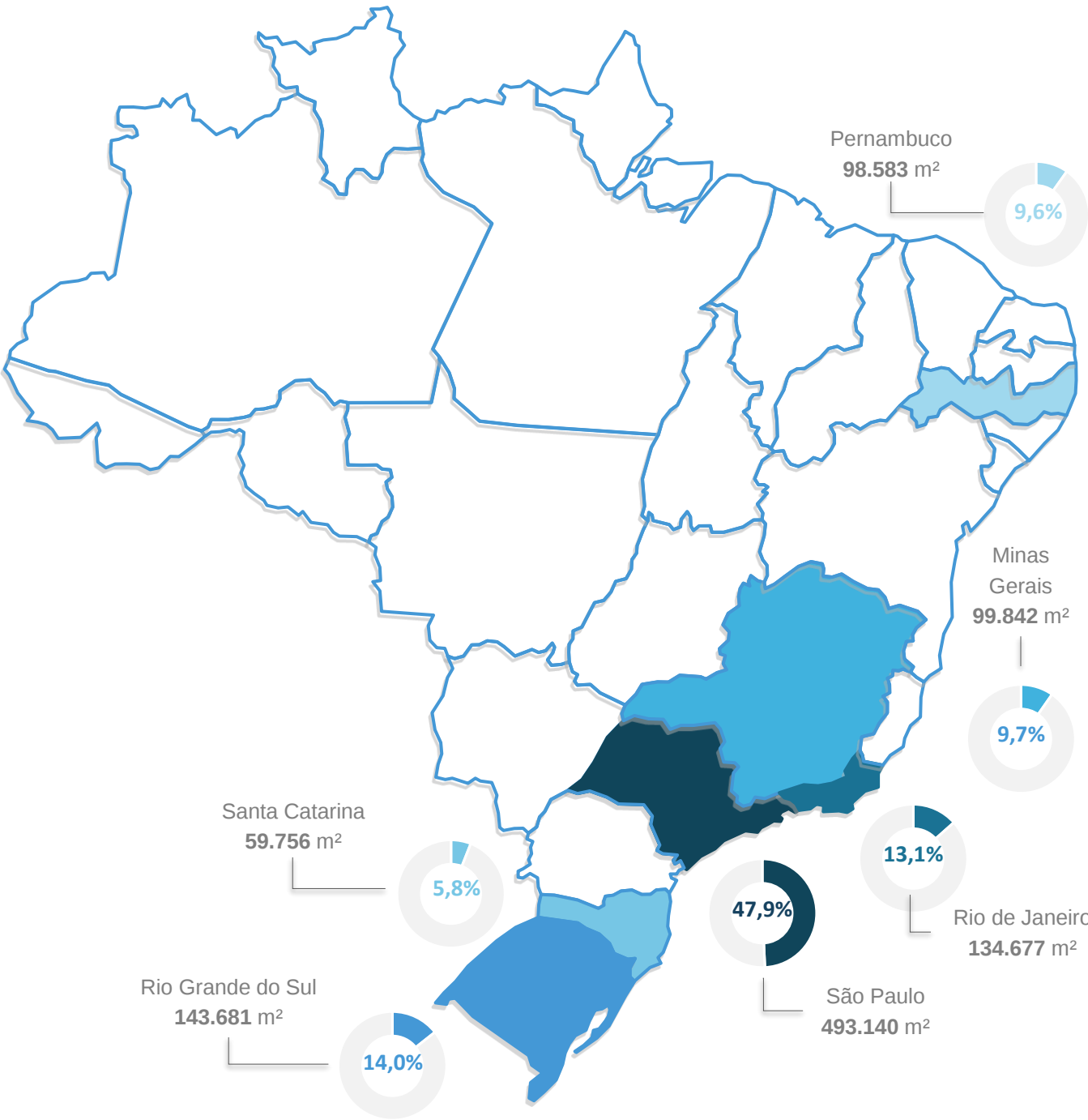
Evolução da vacância física últ. 12 meses
(% da área construída)



Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	18	Número de Locatários	73
Módulos Anexos performados	175	Inadimplência (% da receita média)	0,5%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física	7,4%
Área construída	1.029.679 m²	Vacância financeira	7,4%

Fonte: XP Asset Management.

Ativos Imobiliários – 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). No portfólio de investimentos do Fundo, o CD Leroy possui o Certificado Aqua-HQE – certificação internacional de construção sustentável que, com base em determinados critérios, avalia o empreendimento desde de a concepção de projeto até a execução em 14 categorias de preocupação ambiental; o CD Gravataí possui certificação LEED Silver, em 3 dos 4 galpões, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold. Os outros imóveis, em linhas gerais, usufruem de melhores práticas relacionadas ao reuso de água, à coleta seletiva, à utilização de estação própria de tratamento de esgoto, ao isolamento térmico e acústico, à ventilação e à iluminação natural e de LED. A Gestora está comprometida em estudar e implementar outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



CD Leroy (+ expansão)
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 131.558m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



Especulativo Cajamar
Cajamar, SP
Rod. dos Bandeirantes, km 38
Área construída: 125.555m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 12%



CD Gravataí
Gravataí, RS
Rodovia RS118, km 11
Área construída: 105.271m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



CD B2W
Seropédica, RJ
Rod. Pres.Dutra/Arco Metrop.
Área construída: 82.049m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 37%



Especulativo Extrema
Extrema, MG
Estrada Luiz Lopes Neto, 728
Área construída: 76.388m²
Participação²: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



Cone Multimodal¹
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Nº 2.220
Área construída: 72.999m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12-15m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



CLP
Piracicaba, SP
Av. C. Leopoldo Dedini, 2.260
Área construída: 67.988m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



CD Mercado Livre - Syslog SP
São Paulo (Perus), SP
Rodovia Anhanguera, km 26
Área construída: 66.377m²
Participação²: 83%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



CD Renner + Expansão
São José, SC
Av. Osvaldo José do Amaral, s/n
Área construída: 59.756m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



Santana Business Park (SBP)
Santana de Parnaíba, SP
Est. Tenente Marques, 1.818
Área construída: 50.181m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 13,3m
Piso: 5 ton/m²
Vacância: 0%



CD Via Varejo
Cachoeirinha, RS
Rua Lenine Queiróz, 333
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²
Vacância: 0%



CD Americana
Americana, SP
Rua João de Pádua, 245
Área construída: 30.345m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 10m
Piso: 4 ton/m²
Vacância: 100%



Syslog Galeão (RJ)
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1
Área construída: 29.087 m²
Participação²: 51%
Pé-direito (m): 11m
Piso: 3-5 ton/m²
Vacância: 0%



CD Unilever (MM1)
Cabo de Santo Agostinho, PE
ROD BR101, Sul Km 96,4, 5.225
Área construída: 25.583 m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 5 ton/m²
Vacância: 0%



HGLG WL
Duque de Caxias, RJ
Avenida OL-1 e SN-1
Área construída: 23.541m²
Participação²: 49%
Pé-direito (m): 10-12m
Piso: 5 ton/m²
Vacância: 0%



CD Panasonic
Itapeva, MG
Estrada do Mandu, 250
Área construída: 23.454m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%



CD Ribeirão Preto
Ribeirão Preto, SP
Via José Luiz Galvão, 1.905
Área construída: 21.136m²
Participação: 100%
Pé-direito (m): 12m
Piso: 6 ton/m²
Vacância: 0%

Fonte: XP Asset Management. ¹Condomínios MM1 e PP2 ²A Área construída acima foi apresentada na fração de participação do Fundo no imóvel.

Detalhamento dos Contratos de Locação

Locatário	Estado	Cidade	Área Construída	Setor de Atuação do Locatário	Tipo de contrato	Mês de Correção monetária	Indexador	Vencimento contrato	% ABL
Mobly	SP	Cajamar	58.522 m²	Comércio Varejista	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	30/06/2028	5,7%
Grupo VIP	SP	Cajamar	27.362 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	21/09/2025	2,7%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,3%
V. (Transt.)	SP	Cajamar	11.716 m²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA	31/12/2029	1,1%
Mercado Livre ¹	SP	Perus	66.378 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	13/09/2026	6,4%
Leroy Merlin	SP	Cajamar	110.209 m²	Material de Construção	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	01/03/2036	10,7%
Expansão Leroy Merlin ²	SP	Cajamar	21.349 m²	Material de Construção	Atípico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/03/2036	2,1%
Atacadão	SP	Ribeirão Preto	21.136 m²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	24/11/2063	2,1%
Autopel ³	SP	Santana de Parnaíba	21.136 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	23/07/2027	2,1%
Volo ⁵	SP	Santana de Parnaíba	11.861 m²	Logística	Típico	Janeiro	IGP-M	31/12/2027	1,2%
B.T.V	SP	Santana de Parnaíba	3.572 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	14/07/2026	0,3%
Fen.	SP	Santana de Parnaíba	2.924 m²	Logística	Típico	Maio	IPCA/IBGE	15/05/2026	0,3%
Quest	SP	Santana de Parnaíba	2.267 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,2%
Cuiabá	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IGP-M	30/11/2028	0,2%
Ecopaper ³	SP	Santana de Parnaíba	1.545 m²	Suprimentos e Papel	Atípico	Julho	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,2%
Prática	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IGP-M	30/08/2027	0,2%
Bramarlog	SP	Santana de Parnaíba	2.296 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/08/2027	0,2%
Labet	SP	Santana de Parnaíba	740 m²	Saúde	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	14/08/2028	0,1%
AGC	SP	Piracicaba	5.406 m²	Suprimentos	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	15/08/2029	0,5%
Ambev	SP	Piracicaba	10.715 m²	Bebidas	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	1,0%
Braspress	SP	Piracicaba	2.679 m²	Logística	Típico	Maio	IGP-M	04/05/2027	0,3%
Caterpillar - Hose	SP	Piracicaba	5.358 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,5%
Caterpillar - Reman	SP	Piracicaba	2.679 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	01/12/2025	0,3%
DHL	SP	Piracicaba	16.217 m²	Logística	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2028	1,6%
Drylock	SP	Piracicaba	8.037 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,8%
Logisall	SP	Piracicaba	2.679 m²	Logística	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2026	0,3%
Mobis	SP	Piracicaba	5.358 m²	Automotivo	Típico	Julho	IPCA/IBGE	31/10/2025	0,5%
Pharmasintex	SP	Piracicaba	5.358 m²	Farmacêutico	Típico	Março	IPCA/IBGE	28/02/2041	0,5%
Área de Apoio	SP	Piracicaba	3.503 m²	NA	Típico	NA	NA	NA	0,3%
Panasonic do Brasil ⁴	MG	Itapeva	23.454 m²	Eletroeletrônicos	Atípico	Outubro	IPCA/IBGE	31/03/2029	2,3%
ID Logistic (Expansão G200) ⁵	MG	Extrema	15.384 m²	Logística	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2030	1,5%
SB.	MG	Extrema	37.599 m²	Comércio Varejista	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	08/04/2030	3,7%
SB. (Expansão)	MG	Extrema	23.404 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	08/04/2030	2,3%
B2W	RJ	Seropédica	51.781 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	31/07/2026	5,0%
Premier Pet	RJ	Duque de Caxias	3.105 m²	Comércio Varejista	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2026	0,3%
Tac Franquia	RJ	Duque de Caxias	984 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2026	0,1%
Grupo Êxito	RJ	Duque de Caxias	1.933 m²	Comércio Varejista	Típico	Out., Dez.	IPCA/IBGE	19/10/2027	0,2%
Eletrobras ⁵	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2026	0,1%
Westwing	RJ	Duque de Caxias	973 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	01/05/2026	0,1%
Superprix	RJ	Duque de Caxias	1.376 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2025	0,1%
Roja Distribuidora	RJ	Duque de Caxias	924 m²	Comércio Varejista	Típico	Junho	IPCA/IBGE	31/05/2026	0,1%
Grupo Ecoa	RJ	Duque de Caxias	7.195 m²	Logística	Típico	Jul., Set.	IPCA/IBGE	28/02/2029	0,7%
SOS Docs	RJ	Duque de Caxias	990 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Fevereiro	IPCA/IBGE	06/02/2027	0,1%
Vitrine	RJ	Duque de Caxias	991 m²	Comércio Varejista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
Grupo MMC	RJ	Duque de Caxias	1.530 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2027	0,1%
A. do R.	RJ	Duque de Caxias	5.113 m²	Saneamento	Típico	Maio	IPCA/IBGE	30/04/2028	0,5%
F. Log	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Logística	Típico	Agosto	IGP-M	14/08/2028	0,1%
P. Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	2.045 m²	Administração	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	31/12/2027	0,2%
AGS	RJ	Duque de Caxias - WL	1.934 m²	Logística	Típico	Janeiro	IPCA	30/09/2028	0,2%
Carrefour	RJ	Duque de Caxias - WL	13.455 m²	Comércio Varejista	Típico	Abril	IGPM	31/03/2030	1,3%
Clubbi	RJ	Duque de Caxias - WL	1.449 m²	Logística	Típico	Novembro	IPCA	30/12/2026	0,1%
Distrifar	RJ	Duque de Caxias - WL	932 m²	Logística	Típico	Maio	IGPM	Indeterminado	0,1%
Memodoc	RJ	Duque de Caxias - WL	1.904 m²	Suprimentos e Papel	Típico	Janeiro	IGPM	Indeterminado	0,2%
Prime Logística ⁶	RJ	Duque de Caxias - WL	1.601 m²	Logística	Típico	Dezembro	IPCA	Indeterminado	0,2%
EMG	RJ	Duque de Caxias - WL	1.226 m²	Comércio Varejista	Típico	Dezembro	IPCA	04/12/2029	0,1%
Transbirday	RJ	Duque de Caxias - WL	1.040 m²	Logística	Típico	Agosto	IPCA	01/08/2029	0,1%
Vacância Syslog RJ HGLG WL ⁹	RJ	Duque de Caxias - WL	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância Syslog RJ ⁷	RJ	Duque de Caxias	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Vacância Esperecualativo ⁸	SP	Cajamar	15.049 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,5%
Vacância Americana	SP	Americana	30.345 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,9%
Vacância Seropédica	RJ	Seropédica	30.268 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2,9%
Vacância SBP	SP	Santana de Parnaíba	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Subtotal Região Sudeste			727.659 m²						70,7%
Fedex ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	30.009 m²	Remessa Expressa	Atípico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	2,9%
Unilever	PE	Cabo de Santo Agostinho	25.583 m²	Comércio Varejista	Atípico	Setembro	IGP-M	11/10/2029	2,5%
Dominalog	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.745 m²	Comércio Varejista	Típico	Julho	IPCA/IBGE	30/06/2026	0,6%
Magneti Marelli	PE	Cabo de Santo Agostinho	10.902 m²	Automotivo	Típico	Dezembro	IGP-M	31/12/2026	1,1%
Elfa	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.894 m²	Saúde	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2026	0,6%
Grupo Lagoa ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.461 m²	Automotivo	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,5%
Autometal	PE	Cabo de Santo Agostinho	5.438 m²	Automotivo	Típico	Janeiro	IGP-M	31/03/2032	0,5%
Modular	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.841 m²	Logística	Típico	Nov.: Mar.	IGP-M	23/10/2027	0,3%
Sírius (Eco Vendas)	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.873 m²	Energia	Típico	Maio	IPCA/IBGE	14/05/2027	0,3%
São B.	PE	Cabo de Santo Agostinho	2.841 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Dezembro	IPCA/IBGE	30/11/2031	0,3%
Sap. ⁶	PE	Cabo de Santo Agostinho	775 m²	Comércio e Distrib. de Alimentos	Típico	Maio	IGP-M	Indeterminado	0,1%
Vacância Cone Multimodal	PE	Cabo de Santo Agostinho	220 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Subtotal Região Nordeste			98.582 m²						9,6%
Lojas Renner ³	SC	São José	59.756 m²	Comércio Varejista	Atípico	Nov., Jan.	IPCA/IBGE	28/11/2029	5,8%
Via Varejo	RS	Cachoerinha	38.410 m²	Comércio Varejista	Atípico	Novembro	IPCA/IBGE	15/05/2035	3,7%
Yapp Brasil	RS	Gravataí	11.466 m²	Comércio Varejista	Atípico	Maio	IPCA/IBGE	29/02/2028	1,1%
Bulky Log Transportes	RS	Gravataí	3.935 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,4%
Raia Drogasil	RS	Gravataí	9.192 m²	Farmacêuticos	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	31/07/2030	0,9%
Magazine Luiza	RS	Gravataí	43.665 m²	Comércio Varejista	Típico	Março	IPCA/IBGE	31/03/2026	4,2%
Shopee	RS	Gravataí	13.926 m²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	28/02/2029	1,4%
Shopee (Expansão)	RS	Gravataí	19.491 m²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	01/11/2029	1,9%
Diálogo Log	RS	Gravataí	3.595 m²	Logística	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	26/10/2028	0,3%
Subtotal Região Sul			203.437 m²						19,8%
Total			1.029.679 m²						100,0%

¹ Independente da locação, nos termos do Fato Relevante publicado em 04/03/2021, o Fundo conta com prêmio de locação pelo prazo de 13 meses após a entrega financeira. Referido prêmio já foi integralmente pago.

² Conforme Fato Relevante de 05/11/2021, o Fundo celebrou instrumento para aquisição da Expansão Leroy, exercida pela locatária no âmbito do BTS vigente. O Fundo fará jus a prêmio de locação por 16 meses a contar de novembro de 2021.

³ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

⁴ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

⁵ Conforme Fato Relevante publicado em 20/05/2021, o Fundo conta com prêmio de locação, sendo que qualquer saldo de prêmio de locação ainda não pago pelo desenvolvedor será ainda desembolsado até a conclusão da transação, deduzido pelas locações recebidas durante o período de cálculo conforme documentos da transação.

⁶ Contrato por prazo indeterminado.

⁷ Área vaga mas conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo fez jus a Prêmio de Locação até fevereiro/2022.

⁸ O Fundo fez jus a prêmio de locação, com recebimento mensal até abril/22. Conforme contrato, o Fundo possui ainda a prerrogativa de recebimento de alguns valores adicionais de prêmio de locação no primeiro semestre de 2023.

⁹ Conforme Fato Relevante de 31/05/2024, o vendedor do imóvel ficará obrigado a realizar o pagamento de prêmio de locação ao XP Log pelo prazo de 24 meses, nos termos da transação.

Comentário geral: Em 24/01/25, o Fundo, por meio do NE Logistic FII, concluiu a venda do imóvel denominado MM2, situado em Cabo de Santo Agostinho/PE, com ABL de 110.053 m², dos quais 18.731 m² estavam vagos, pelo valor de R\$ 313,35 milhões. A primeira parcela, totalizando R\$ 125,34 milhões, foi recebida no momento da assinatura do contrato, enquanto o saldo remanescente será pago em 39 parcelas mensais, as quais serão atualizadas de acordo com a variação do IPCA/IBGE. Esta transação resultará em um ganho de capital total de R\$ 3,87/cota e, considerando a redução da locação decorrente da área vendida, a expectativa é de um incremento de R\$ 0,04/cota durante um período estimado de 30 meses. Adicionalmente, cabe ressaltar que, na AGE realizada em 29/01/24 e publicada na CVM, foi aprovada a retenção dos rendimentos no NE Logistic FII, os quais poderão ser distribuídos posteriormente, conforme a necessidade do Fundo.

Contas a Pagar

Abaixo a relação contemplando todas as obrigações de longo prazo da estrutura do XP Log:

Obrigações	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento	Documentação Fiduciária
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	39,99	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	124,62	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	67,34	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Mensal	Clique Aqui
Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL ⁴	22,82	1,5 anos	mai/24	CDI	nov/25	Vide nota ⁴	-
Contas a Pagar - Extrema	84,90	1,0 ano	jul/25	IPCA	jul/26	Vide nota ⁵	-
Total	339,67						

Fonte: XP Asset Management

¹ O XP Log detém 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui um “contas a pagar” vinculado à celebração de escritura pública de venda e compra a prazo cujos termos e condições estão resumidos abaixo (consulte o Fato Relevante de 18/12/2019 para maiores informações).

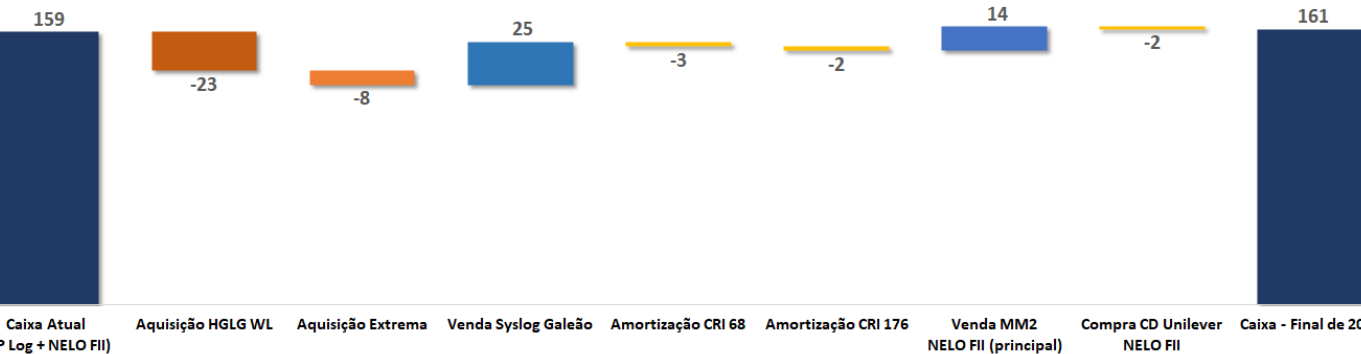
² A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, sendo certo que em setembro de 2023 foi paga a primeira PMT após o período de carência. O código IF da emissão é o 22G1234008.

³ A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, sendo certo que em julho de 2024 foi paga a primeira PMT após o período de carência. O código IF da emissão é o 23E2052240.

⁴ Para mais detalhes, vide Fato Relevante divulgado em 31/05/2024 na CVM. **Vale mencionar que no mesmo fato relevante citado, foi divulgado que o Fundo possui um contas a receber de R\$ 44,1MM, corrigidos por CDI, pela venda parcial do Syslog Galeão.**

⁵ Para mais detalhes, vide Fato Relevante divulgado em 31/07/2025 na CVM, sendo certo que do saldo remanescente exibido acima, R\$ 76,6 milhões irão vencer somente em 2026.

Cronograma de desembolsos e recebimentos do XP Log + NE Logistic FII (R\$'MM)



O gráfico acima considera apenas os desembolsos e recebimentos relacionados às transações de compra e venda de imóveis do XP Log e do NE Logistic FII (fundo detido em sua totalidade de cotas pelo XP Log) **durante o intervalo de tempo apresentado no gráfico**. Portanto, não considera operações recorrentes, investimentos de CAPEX nos imóveis, compra ou venda de cotas de FIIs e também valores retidos de preços. As transações poderão variar de datas e valores a depender de certas condições contratuais, e os saldos expostos não representam garantia ou promessa, podendo variar a depender também das decisões de alocação do caixa.

Perguntas e Respostas (01/02)

Fato Relevante (31/07/25) – Aquisição de Imóveis

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”), vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou nesta data o Terceiro Aditamento do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda com a EXTREMA I 60 LOG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., empresa limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequitiba, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 35, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 35.293.738/0001-79 (“CCV”) para aquisição da fração ideal de 37,90% (trinta e sete vírgula noventa por cento) do imóvel WT Extrema (“Fração 37,90%”), objeto das matrículas nº 25.504, 25.505, 25.506, 25.507, 25.508 e 25.509 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG, localizado na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, nº 728, no bairro dos Tenentes, no município de Extrema, Estado de Minas Gerais (“WT Extrema”), com área construída total de 76.387,77 m² (setenta e seis mil, trezentos e oitenta e sete vírgula setenta e sete metros quadrados), que se encontra atualmente 100% (cem por cento) alugado. O Fundo já era detentor dos direitos aquisitivos da fração ideal de 62,10% (sessenta e dois vírgula um por cento) no Imóvel (“Fração 62,10%”), de modo que com a referida transação, passará a deter 100,00% (cem por cento) do WT Extrema, consolidando a participação do Fundo em um imóvel AAA que se encontra 100% locado desde a sua inauguração em fases.

A Fração 37,90% foi adquirida pelo preço de R\$ 123.772.389,14 (cento e vinte e três milhões, setecentos e setenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais e quatorze centavos) (“Preço de Aquisição”). Este valor é 5% (cinco por cento) inferior ao preço de aquisição em reais por metro quadrado da Fração 62,10% cujos direitos aquisitivos já são detidos pelo Fundo, reduzindo, assim, o preço médio por m² de aquisição deste imóvel. O pagamento será realizado no seguinte fluxo: (i) R\$ 47.201.099,21 (quarenta e sete milhões, duzentos e um mil, noventa e nove reais e vinte e um centavos) pagos em até 5 (cinco) dias úteis contados da presente data (“Primeira Parcela do Preço de Aquisição”); (ii) R\$ 37.714.217,43 (trinta e sete milhões, setecentos e quatorze mil, duzentos e dezessete reais e quarenta e três centavos) a serem pagos em até 06 (seis) meses contados do pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição (“Segunda Parcela do Preço de Aquisição”); e (iii) R\$ 38.857.072,50 (trinta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setenta e dois reais e cinquenta centavos) a serem pagos em até 12 (doze) meses contados do pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição (“Terceira Parcela do Preço de Aquisição”). As parcelas indicadas nos itens (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos. A partir do pagamento da Primeira Parcela do Preço de Aquisição, o XP Log fará jus ao recebimento de 100% (cem por cento) da receita de locação da Fração 37,90%.

Estima-se que os rendimentos provenientes da receita oriunda da exploração comercial da Fração 37,90% serão de, aproximadamente, R\$ 0,3042 por cota nos próximos 12 (doze) meses somados, correspondente à média mensal de aproximadamente R\$ 0,0253 por cota, considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data. A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar imóveis de vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade. Cabe ressaltar que os valores acima representam uma estimativa para o resultado operacional do Imóvel no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia 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.

Mais detalhes podem ser acessados diretamente na CVM.

Perguntas e Respostas (02/02)**Fato Relevante (15/07/25) – Nova Locação**

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/MF sob o nº 26.502.794/0001-85 ("Fundo"), 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato") com empresa com atuação no setor de tecnologia, relativo ao Módulo 22 do Galpão D (D22), com área locável de 3.571,64 m² (três mil, quinhentos e setenta e um vírgula sessenta e quatro metros quadrados), integrante do condomínio Santana Business Park ("SBP"), que está localizado na Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Tenente Marques nº 1.980, Jardim Represa, e com prazo de vigência de 12 (doze) meses a partir de 15/07/2025, renovável por igual período mediante condições estabelecidas no Contrato ("Prazo").

A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 12 (doze) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,0302 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação.

Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,0% dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Mais detalhes podem ser acessados diretamente na CVM.

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 nº 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 CAPITALIS 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 COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO 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

