



Comentário do Gestor

No mês de outubro de 2025, foi declarada a distribuição de R\$ 0,82/cota para os detentores de cotas com *ticker* XPLG11 em 31/10/25, o que corresponde ao *dividend yield* anualizado de 9,66% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês (R\$ 101,89/cota). Os pagamentos dos rendimentos serão realizados no dia 14/11/25. Observado o Fato Relevante divulgado em 24 de janeiro de 2025 ("FR"), 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\$ 2,69/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.

Neste mês, a inadimplência do Fundo foi de 6,3% da Receita de Locação mensal ordinária e está relacionada a 4 locatários. A Gestora adotou as medidas cabíveis e está em tratativas com os respectivos locatários para o recebimento no menor prazo possível, tendo a sinalização positiva de que 4,9 p.p. poderão ser quitados ainda na próxima semana.

Conforme Anúncio de Início divulgado em 07/10/25, a 8ª Emissão de Cotas do XP Log, em montante inicial de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, segue em andamento e tem previsão de ser concluída em breve, conforme avanço da transação descrita no parágrafo abaixo. No dia 28/10/25, foi divulgado o encerramento do Exercício do Direito de Preferência com a captação de aproximadamente R\$ 1,6 milhão (todas as informações estão disponíveis na CVM).

As diligências relacionadas a Carta de Intenções de Aquisição de Ativos Logísticos ("Carta"), conforme Fato Relevante divulgado em 30/06/2025, por meio da qual o Fundo se comprometeu a adquirir direta ou indiretamente a integralidade dos ativos imobiliários dos fundos RBRL11 e RDLI11, pelo valor de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão, seguem em andamento e dentro do cronograma estimado pela Gestora. Qualquer novidade será tempestivamente divulgada ao mercado.

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	out/25	2025	12 meses
Receitas¹	30.440.810	307.425.571	359.983.748
Receita de Locação	26.008.123	232.114.547	278.629.750
Lucros Imobiliários	3.327.919	60.559.337	63.187.277
Receitas Rendimentos FII	647.300	4.562.397	5.348.097
Resultado Vendas FII	12.577	-441.466	-441.466
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	444.891	10.630.756	13.260.089
Despesas²	-4.974.629	-49.996.128	-58.903.926
Despesas Imobiliárias	-805.417	-10.917.022	-12.283.239
Despesas Operacionais	-2.253.918	-20.797.494	-24.953.281
Reserva de Contingência	0	0	0
Despesas Financeiras	-1.915.295	-18.281.612	-21.667.406
Resultado Base	25.466.181	257.429.443	301.079.821
Rendimento distribuído³	25.564.263	255.642.634	304.277.087
Distribuição média por cota	0,82	0,82	0,81

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 alíquotas de impostos aplicáveis. ²Despesas 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.

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\$ 3.303.771.726,66

Número de Cotistas:

334.796

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:

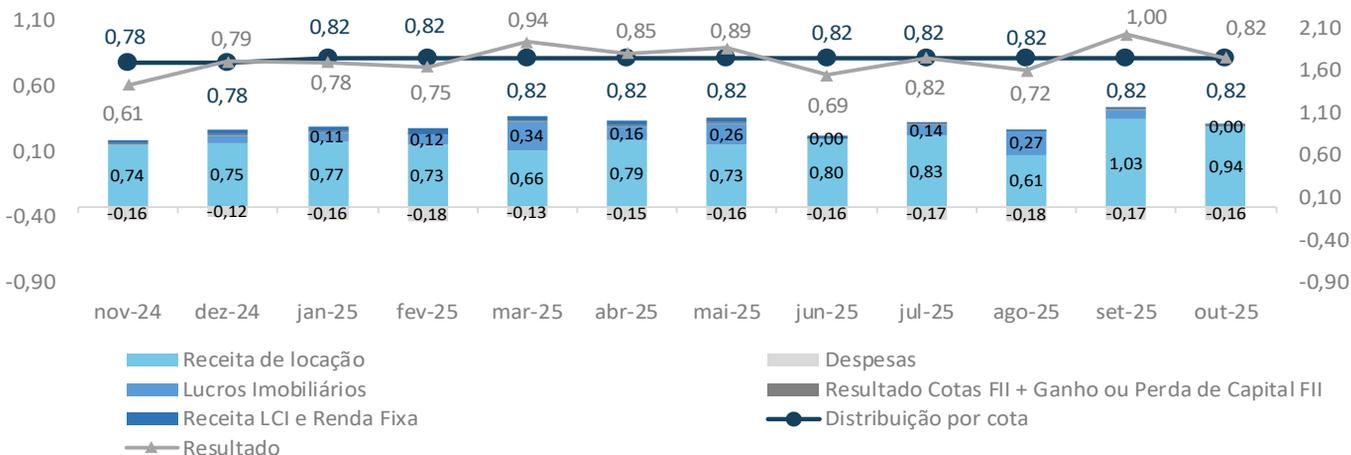
IPCA + 6,0% a.a.

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

Resultado Financeiro

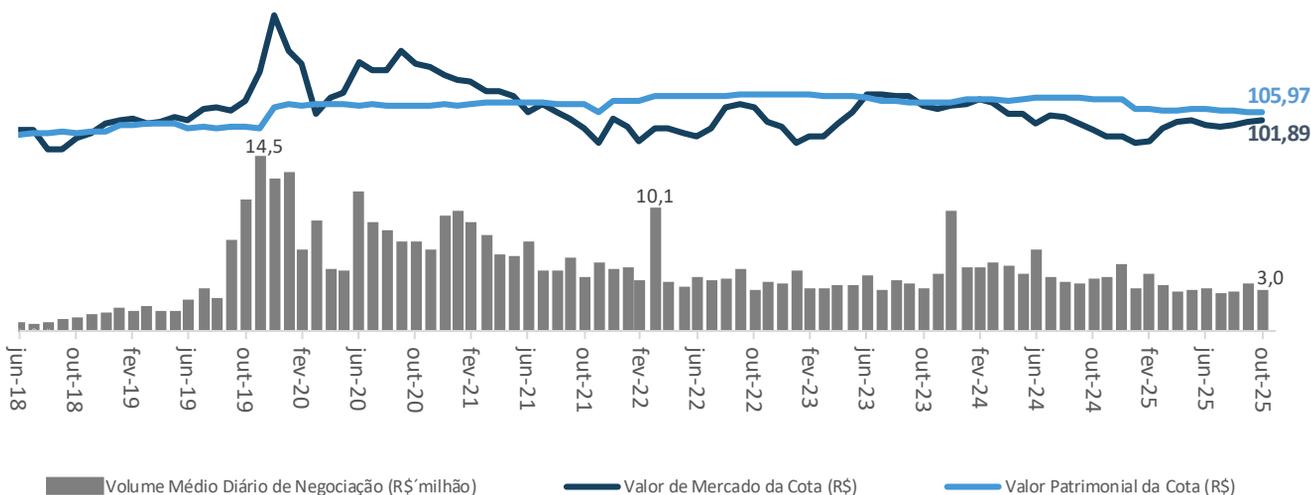
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O 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 693.529 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 69,9 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 3,0 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 101,89 por cota.

XP Log FII	out-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	69.901.293	694.920.276	889.741.809
Negociações (# cotas)	693.529	7.199.626	9.297.567
Giro ⁴	2,2%	22,6%	29,2%
Valor de mercado (R\$)			3.176.515.610
Cotas (#)			31.175.931

⁴Calculo 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	out-25 ⁵	2025 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	3.303.771.727	3.326.840.833	3.355.009.053
Valor Patrimonial (cota)	105,97	106,70	107,59
Valor Mercado (cota)	101,89	96,97	96,38
Ganho de capital bruto	1,65%	9,18%	5,95%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	19,51%	21,50%	15,91%
Retorno Total Bruto	1,63%	16,95%	15,12%
IFIX	0,12%	15,32%	12,13%
Diferença vs IFIX	1,52%	1,63%	2,99%

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 "out-25", "2025" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior a "out-25", em 30/12/24 para "2025", em 31/10/24 para "12 meses" e o desinvestimento em 31/10/25.

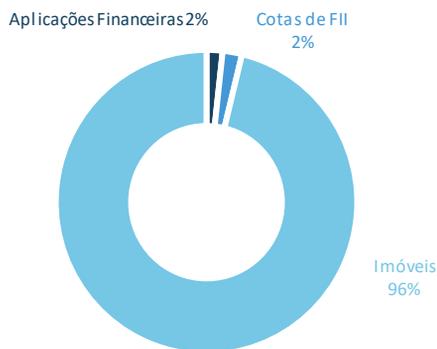
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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:

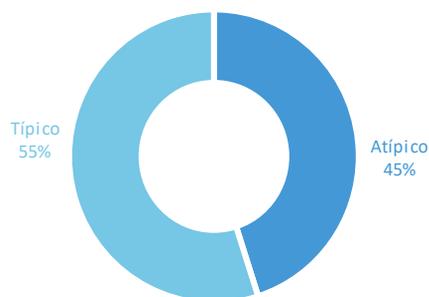


Portfólio¹

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

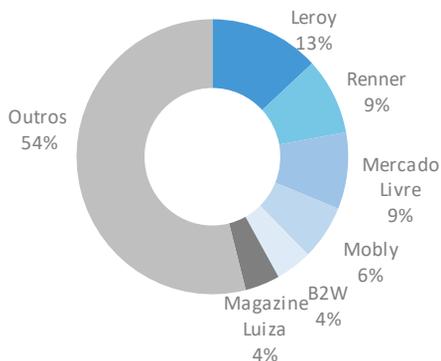
¹⁰Considera o valor de cada aluguel nominal integral recorrente.

Fonte: XP Asset Management

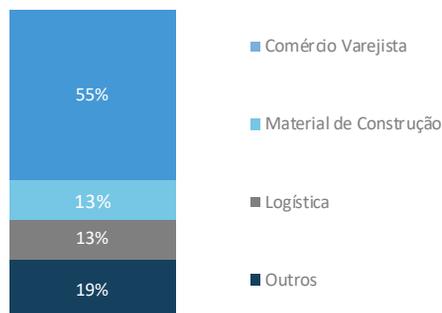
¹Para a elaboração dos gráficos desta página e das próximas foram consolidados os galpões do Complexo Multimodal de Cabo de Santo Agostinho/PE, cujo veículo de investimento direto é o NE Logistic FII (o XP Log é detentor de 100% das cotas).

Portfólio

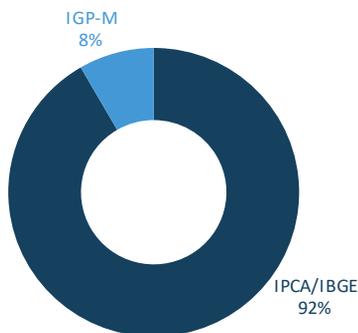
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



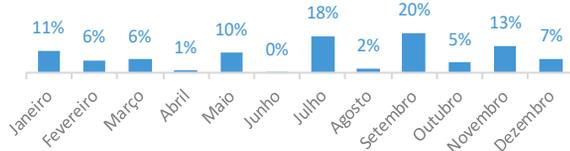
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



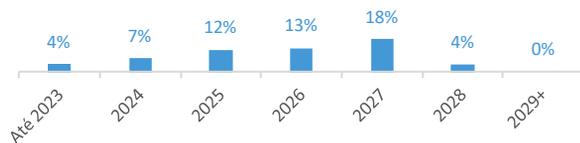
Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



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* = 5,2 anos

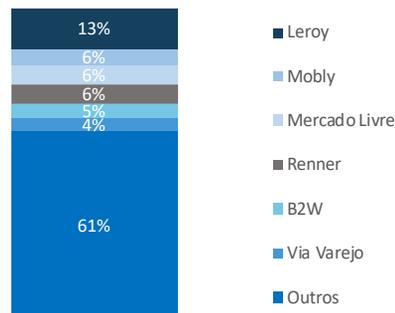
*WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term*, que equivale ao prazo médio ponderado aproximado dos contratos de locação não expirados.

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

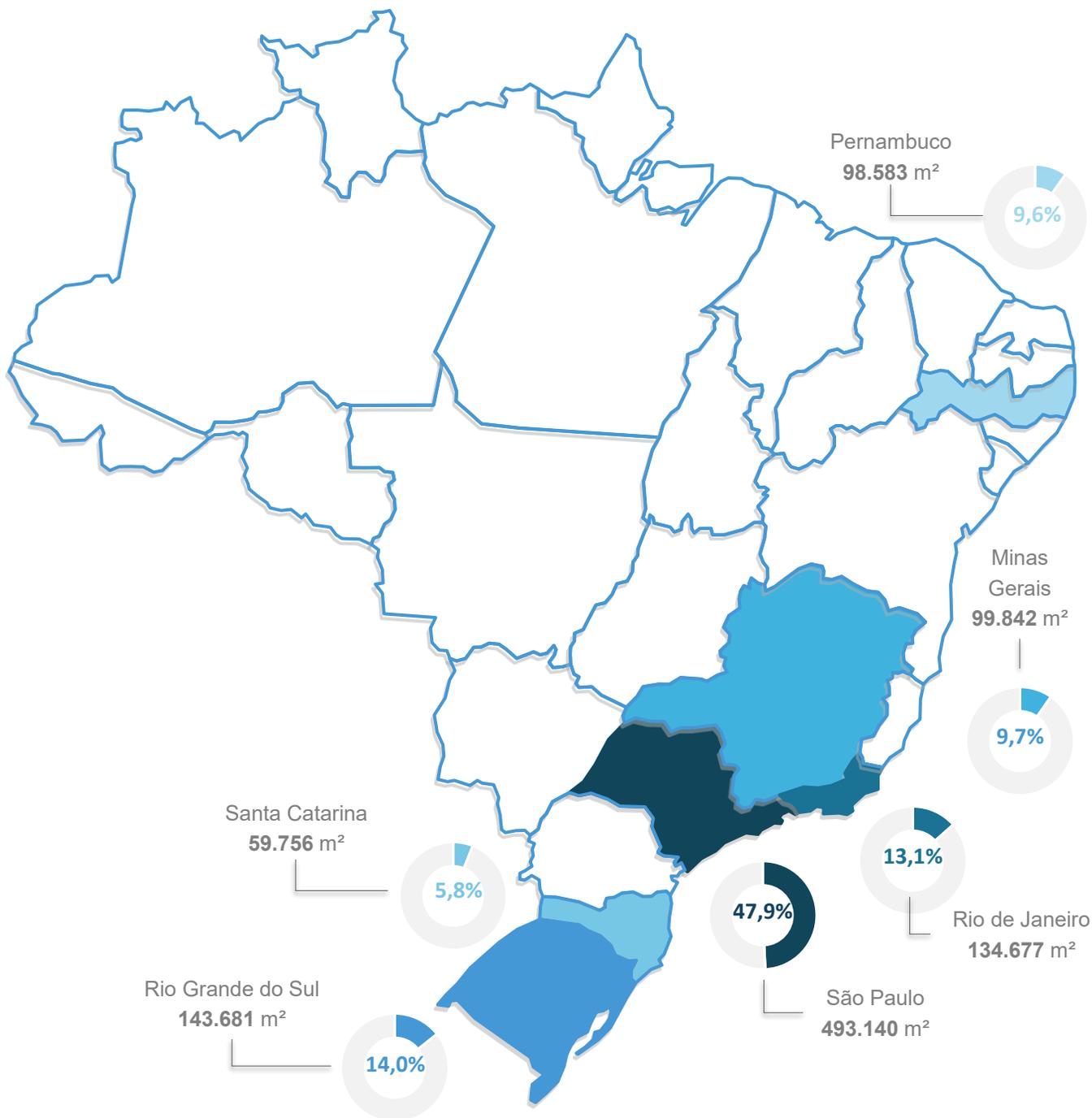


Considera como primeiro marco o direito a propositura de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato ou contados do último aditamento firmado – contratos atípicos e imóveis em construção não são considerados para este cálculo. Vale ressaltar que os anos anteriores destacados, como "Até 2023" e "2024", servem para demarcar que embora já elegíveis, esses contratos até o momento não foram objeto de ação revisional.

Composição física consolidada
(% da área construída)



Diversificação Regional



Overview

Condomínios	18	Número de Locatários	74
Módulos Anexos performados	175	Inadimplência (% da receita média)	6,3%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física	4,4%
Área construída	1.029.679 m²	Vacância financeira	4,4%

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
Participação: 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
Participação: 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
Participação: 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
Participação: 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	Sector 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	Indeterminado	2,7%
Ec. (cedida para Am.)	SP	Cajamar	12.906 m²	Energia	Típico	Março	IGP-M	28/02/2028	1,3%
V. (Transl.)	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 ⁴	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	23/07/2027	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%
Pharmasyntex	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%
A. Cargas	SP	Americana	30.345 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	31/08/2036	2,9%
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 ⁶	RJ	Duque de Caxias	964 m²	Energia	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	12/09/2026	0,1%
Shin.	RJ	Duque de Caxias	973 m²	Comércio Atacadista	Típico	Outubro	IPCA/IBGE	30/09/2030	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 Especulativo ⁸	SP	Cajamar	15.049 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1,5%
Vacância Americana	SP	Americana	0 m²	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
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 ⁵	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	Gravatá	11.466 m²	Comércio Varejista	Atípico	Maio	IPCA/IBGE	29/02/2028	1,1%
Bulky Log Transportes	RS	Gravatá	3.935 m²	Logística	Típico	Setembro	IPCA/IBGE	Indeterminado	0,4%
Raia Drogasil	RS	Gravatá	9.192 m²	Farmacêuticos	Típico	Janeiro	IPCA/IBGE	31/07/2030	0,9%
Magazine Luiza	RS	Gravatá	43.665 m²	Comércio Varejista	Típico	Março	IPCA/IBGE	31/03/2029	4,2%
Shopee	RS	Gravatá	13.926 m²	Comércio Varejista	Típico	Agosto	IPCA/IBGE	28/02/2029	1,4%
Shopee (Expansão)	RS	Gravatá	19.491 m²	Comércio Varejista	Típico	Novembro	IPCA/IBGE	01/11/2029	1,9%
Diálogo Log	RS	Gravatá	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 fev/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	39,02	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	129,22	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	65,64	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Mensal	Clique Aqui
Contas a Pagar - Aquisição HGLG WL ⁴	23,67	1,5 anos	mai/24	CDI	nov/25	Vide nota ⁴	-
Contas a Pagar - Extrema	82,60	1,0 ano	jul/25	IPCA	jul/26	Vide nota ⁵	-
Total	340,15						

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).

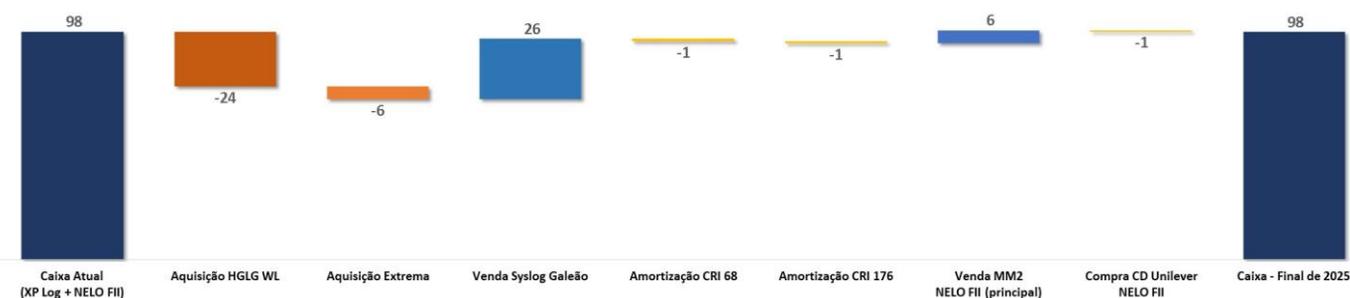
² A série conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, sendo certo que em setembro de 2023 foi paga a primeira PMT após o período de carência.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

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 ABVCAPI/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 cotas 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

