



XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 26.502.794/0001-85

FATO RELEVANTE

O **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.502.794/0001-85 (“Fundo” ou “XP Log”), neste ato representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”) e por sua Gestora **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que foi celebrada, nesta data, com a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, na qualidade de gestora do **RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.705.463/0001-33 (“RBRL11”) e com a **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65, na qualidade de gestora do **RBR DESENVOLVIMENTO LOGISTICO I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.391.567/0001-00 (“RDLI11”), a Carta de Intenções de Aquisição de Ativos Logísticos (“Carta de Intenções”), por meio da qual o XP Log se comprometeu a adquirir, direta ou indiretamente, a integralidade dos ativos imobiliários dos fundos RBRL11 e RDLI11, que, por sua vez, comprometeram-se a vender referidos ativos, entre outras disposições (“Ativos Imobiliários” e “Transação”, respectivamente”). Maiores informações sobre a operação e sobre os imóveis poderão ser consultadas no Anexo I deste Fato Relevante.

O preço da Transação (“Preço da Transação”) acordado entre as partes para a aquisição de 100% (cem por cento) dos Ativos Imobiliários, além da participação dos sócios nos respectivos Ativos Imobiliários detidos pelo RDLI11, é até de R\$ 1.544.254.988,95 (um bilhão, quinhentos e quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e oito reais e noventa e cinco centavos), a ser pago da seguinte forma:

- (i) o montante de R\$ 395.692.036,12 (trezentos e noventa e cinco milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trinta e seis reais e doze centavos), em moeda corrente nacional mediante a celebração dos documentos definitivos;
- (ii) o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante à assunção, pelo XP Log, da obrigação de pagamento de obrigações financeiras assumidas pelo RBRL11, atreladas à aquisição de determinados ativos integrantes de sua carteira; e
- (iii) o montante de R\$ 1.128.562.952,83 (um bilhão, cento e vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e dois reais e oitenta e três centavos) será pago por meio da subscrição, pelos vendedores, de cotas de emissão do XP Log (“Cotas XPLG”), pelo valor máximo de R\$ 106,92



(cento e seis reais e noventa e dois centavos) por cota, no âmbito de nova oferta de cotas do XP Log, mediante compensação de valores em relação ao pagamento do Preço da Transação.

Nos termos da Carta de Intenções, foi acordado um período de exclusividade para a negociação da Transação pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura, prorrogáveis por um período adicional de 30 (trinta) dias.

A Transação está sujeita a determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, a realização de diligência, a negociação e celebração dos documentos definitivos, entre outros aspectos.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de aquisição de imóveis com vocação logística em localizações relevantes e com especificações técnicas de qualidade.

Quaisquer novidades sobre esse tema serão tempestivamente informadas ao mercado.

São Paulo, 30 de junho de 2025.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

XP Log FII | Transação RBRL11 + RDLI11

XP LOG FII

Patrimônio Líquido (contábil) (R\$; R\$/m²) ; **D. Yield** (%)

R\$ 4,4 bilhões ; R\$ 3.186 /m² ; 9,9%

Valor de Mercado (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,1 bilhões ; R\$ 2.957 /m²

“Enterprise Value” (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,5 bilhões¹ ; R\$ 3.275 /m²

Número de cotas (#)

41.731.139

Liquidez diária² (R\$)

R\$ 4,3 milhões

ABL (m²)

1.381.927 m²

Vacância (m² ; % ABL total)

79.117 m² ; 5,7%

P/V (cota mercado ÷ patrimonial)

91,1% (R\$97,93 ÷ R\$107,49)

Alavancagem (Dívida Líquida / PL)

10,0%



Raio 30km SP
Last Mile

Benefícios da Aquisição dos Imóveis do RBRL11 e RDLI11

- > Aquisição oportunística de **R\$1,5 bi** em **imóveis AAA** localizados em **regiões consolidadas** com vocação logística no preço médio de aproximadamente R\$4,0 mil/m² e **cap rate de 9,7%** no primeiro ano da transação, sendo certo que **~60%** do preço de aquisição será destinado para aquisição de imóveis localizados no **raio 30km da capital paulista**;
- > **Aumento** da **diversificação** geográfica e creditícia do Fundo com crescimento orgânico da estratégia e aumento da base de cotistas;
- > **Diluição** de **riscos** em virtude do aumento da diversificação do portfólio de locatários (+11 locatários);
 - > Expectativa de **manutenção** do patamar atual de **dividendos** ~R\$0,82/cota, considerando o lucro acumulado não distribuído decorrente de venda de ativos;
 - > **Aumento** da **liquidez** e da **profissionalização** do **passivo**; e
- > O **Mercado Livre** se consolidará como a maior concentração da receita de locação do XP Log com **22%**, sendo que as 5 maiores exposições em locatários representam 48% da receita do Fundo

*“Imóveis logísticos em um raio 30 km de São Paulo são mais novos, **apresentam melhor performance e liquidez rápida**, apontam especialistas”³*

*“Os imóveis localizados no raio de 30 km da cidade de São Paulo foram destacados em 2024, com uma participação média trimestral de **55% das novas locações**. Como consequência, houve um **aumento de 12% no aluguel médio no último ano**, impulsionado pela redução da oferta para novos locatários e pela escassez de terrenos para novos desenvolvimentos.”⁴*

XP Log FII | Transação RBRL11 + RDLI11

XP LOG FII

Patrimônio Líquido (contábil) (R\$; R\$/m²) ; **D. Yield** (%)

R\$ 4,4 bilhões ; R\$ 3.186 /m² ; 9,9%

Valor de Mercado (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,1 bilhões ; R\$ 2.957 /m²

“Enterprise Value” (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,5 bilhões¹ ; R\$ 3.275 /m²

Número de cotas (#)

41.731.139

Liquidez diária² (R\$)

R\$ 4,3 milhões

ABL (m²)

1.381.927 m²

Vacância (m² ; % ABL total)

79.117 m² ; 5,7%

P/VP (cota mercado ÷ patrimonial)

91,1% (R\$97,93 ÷ R\$107,49)

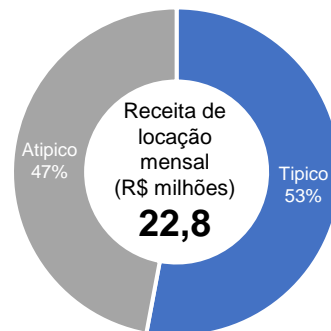
Alavancagem (Dívida Líquida / PL)

10,0%

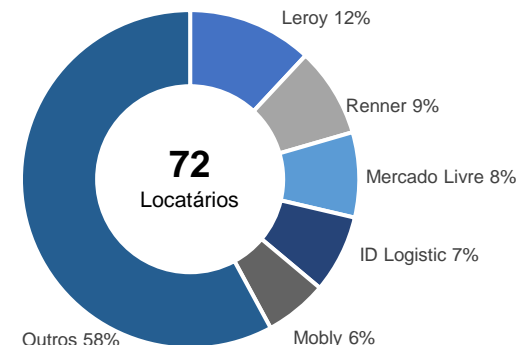
Benefícios da Aquisição dos Imóveis do RBRL11 e RDLI11

Portfólio Atual

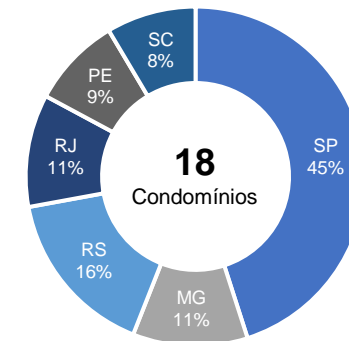
Contratos
(% Receita de locação)



Locatários
(% Receita de locação)



Distribuição regional
(% Receita de locação)



> **Portfólio**: composto por **18** empreendimentos distribuídos em **6** Estados (**67%** está situado na região **Sudeste**) e que totalizam **1.001.477 m²** de área bruta locável com vacância física de **7,9%**.

> **Receita de Locação**: os imóveis estão alugados para **72** locatários diferentes, sendo certo que **47%** da receita de locação paga por eles é decorrente de **contratos atípicos** e o prazo médio dos contratos ponderado pela receita de aluguel vigente é **de 5,3 anos**.

XP Log FII | Transação RBRL11 + RDLI11

XP LOG FII

Patrimônio Líquido (contábil) (R\$; R\$/m²) ; **D. Yield** (%)

R\$ 4,4 bilhões ; R\$ 3.186 /m² ; 9,9%

Valor de Mercado (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,1 bilhões ; R\$ 2.957 /m²

“Enterprise Value” (R\$; R\$/m²)

R\$ 4,5 bilhões¹ ; R\$ 3.275 /m²

Número de cotas (#)

41.731.139

Liquidez diária² (R\$)

R\$ 4,3 milhões

ABL (m²)

1.381.927 m²

Vacância (m² ; % ABL total)

79.117 m² ; 5,7%

P/V (cota mercado ÷ patrimonial)

91,1% (R\$97,93 ÷ R\$107,49)

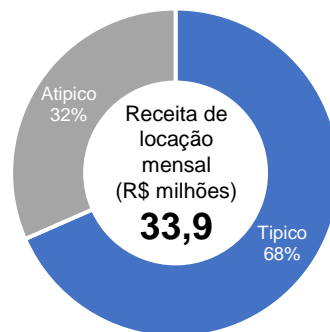
Alavancagem (Dívida Líquida / PL)

10,0%

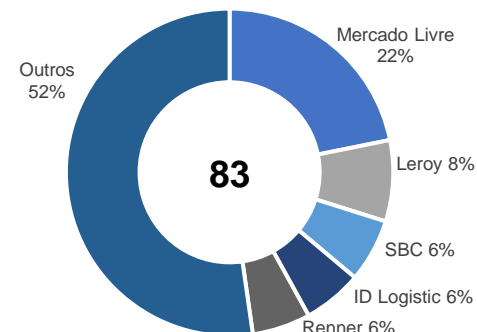
Benefícios da Aquisição dos Imóveis do RBRL11 e RDLI11

Após a Transação

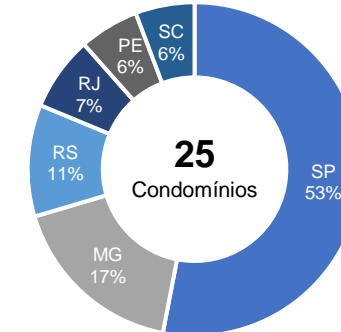
Contratos
(% Receita de locação)



Locatários
(% Receita de locação)

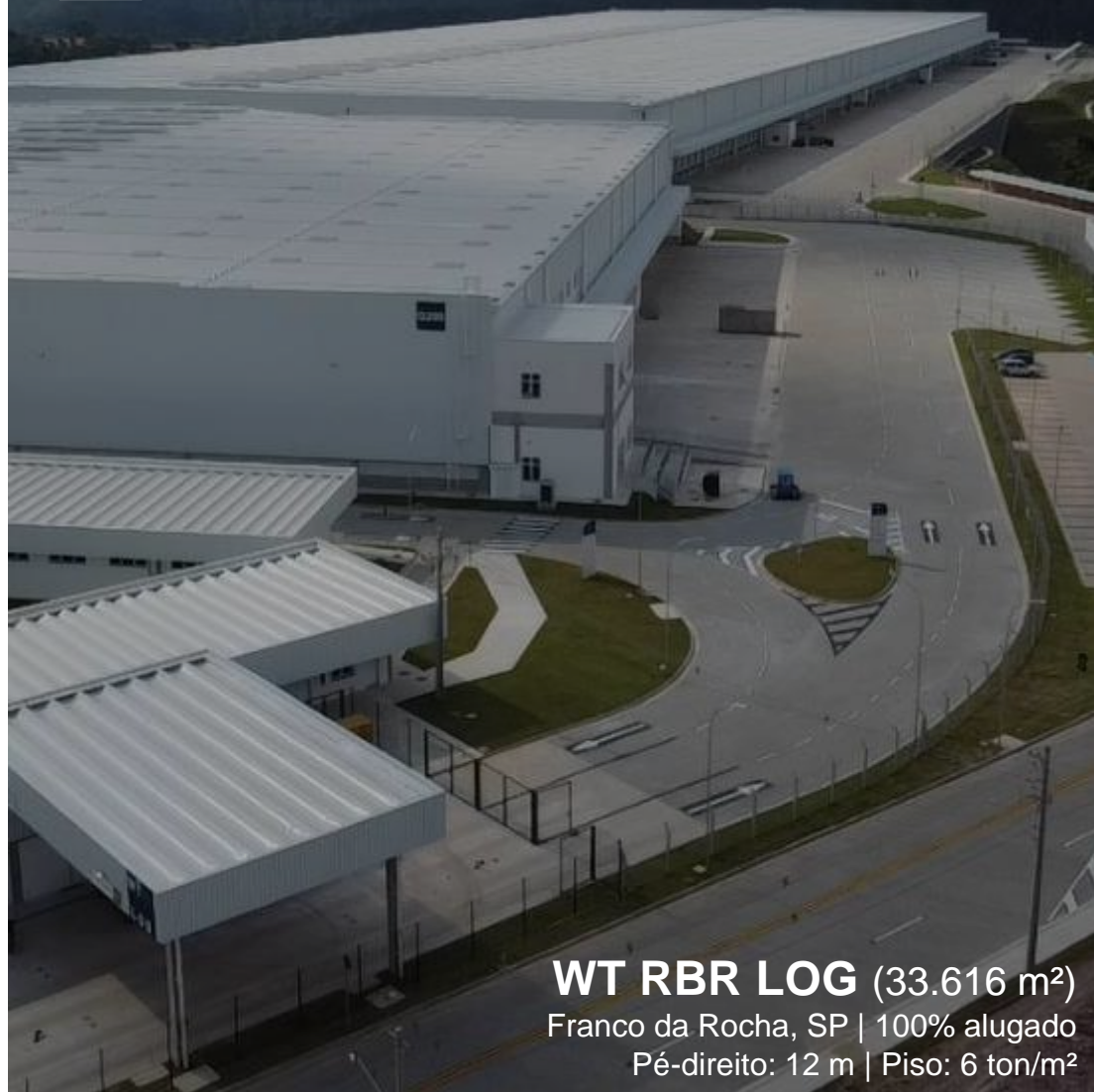


Distribuição regional
(% Receita de locação)



- > **Portfólio:** composto por **25** empreendimentos (maior diversificação **geográfica**) distribuídos em **6** Estados (**77%** está situado na região **Sudeste**) e que totalizam **1.381.927 m²** de área bruta locável com vacância física de **5,7%**.
- > **Receita de Locação:** os imóveis estão alugados para **83** **locatários** diferentes (maior diversificação **creditícia**), sendo certo que **32%** da receita de locação paga por eles é decorrente de **contratos atípicos** e o prazo médio dos contratos ponderado pela receita de aluguel vigente é **de 4,6 anos**.
- > **Robustez:** Cerca de 22% da receita de locação do XP Log possuirá exposição ao **Mercado Livre**, empresa que possui **grau de investimento** dado pela Fitch Ratings com a nota "BBB-", o que proporcionará, junto aos **contratos atípicos** e a **diversificação** decorrente da exposição a **83** **locatários** diferentes, maior **solidez** e **previsibilidade** na receita de locação ordinária do Fundo.

RBRL11



WT RBR LOG (33.616 m²)
Franco da Rocha, SP | 100% alugado
Pé-direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²



EXTREMA I (37.600 m²)
Extrema, MG | 100% alugado
Pé-direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²



EXTREMA II (77.106 m²)
Extrema, MG | 100% alugado
Pé-direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²



HORTOLÂNDIA I (15.349 m²)
Hortolândia, SP | 100% alugado
Pé-direito: 10 m | Piso: 6 ton/m²

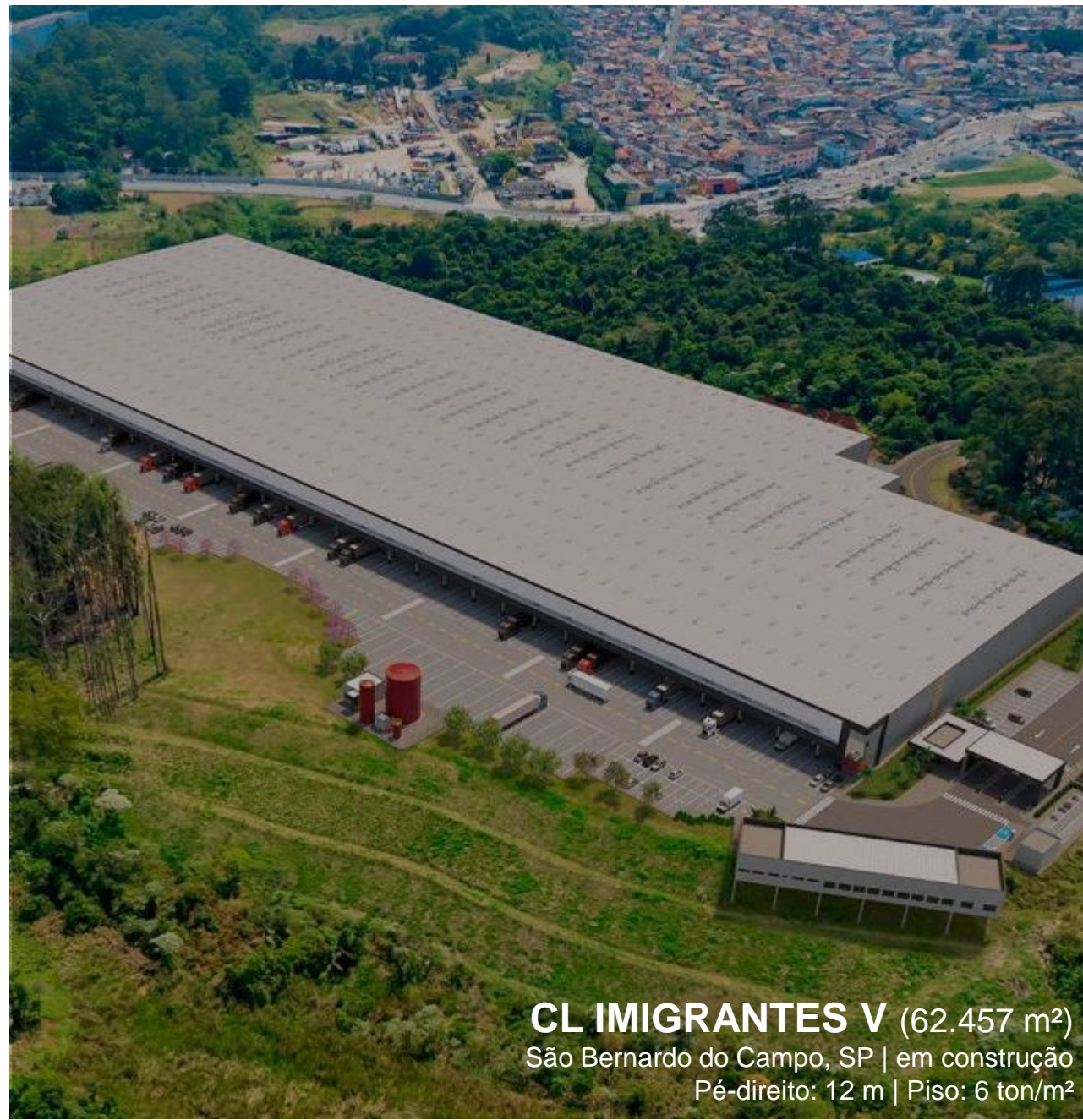


HORTOLÂNDIA II (43.123 m²)
Hortolândia, SP | 100% alugado
Pé-direito: 10 m | Piso: 6 ton/m²



RDLI11

BRICKLOG GUARULHOS (111.198 m²)
Guarulhos, SP | 100% alugado
Pé-direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²



CL IMIGRANTES V (62.457 m²)
São Bernardo do Campo, SP | em construção
Pé-direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²

XP Asset Management

Após a Transação, a XP Asset Management passará a ter **R\$8,0bi em ativos logísticos e industriais no Brasil**



Nossos gestores e especialistas possuem **histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos** de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

Buscamos nos tornar **sócios / parceiros dos principais players de cada segmento**, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

Oferecemos uma ampla **cobertura em segmentos relevantes** do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais e shoppings.

Segmentos de Logística e Industrial¹



R\$8,0 bi

Valor total de ativos



R\$6,0 bi

Patrimônio Líquido

Informações gerais

5

Fundos

+390mil

Investidores

10

Pessoas diretas na gestão dos Fundos

+2,1 mi

m² de ABL

38

Condomínios

+150

Locatários