



# Resumo do relatório gerencial do fundo **XPLG11**



- **Nome do fundo:** XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII
- **CNPJ do fundo:** 26.502.794/0001-85
- **Data de funcionamento:** 18/10/2016
- **Público alvo:** Investidores em Geral
- **Código ISIN:** BRXPLGCTF002
- **Quantidade de cotas emitidas:** 31.175.931,00
- **Segmento de atuação:** Logística
- **Tipo de gestão:** Ativa
- **Administrador:** VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
- **Prazo de duração:** Indeterminado
- **Encerramento do exercício social:** 31/12/2024

# Imóveis para renda (acabados)



Imóvel	Área (m2)	% Vacância	% Inadimplência	% Receitas do FII	Setor dos inquilinos
CACHOEIRINHA (Cachoeirinha/RS)	38.410,00	0,00%	0,00%	0,00%	Comércio Varejista
CAJAMAR (Cajamar/SP)	110.208,57	0,00%	0,00%	0,00%	Material de Construção.
CD LEROY M (Cabo de Santo Agostinho/PE)	21.349,43	10,09%	0,00%	0,00%	Alimentos, Automotivo, Comércio Varejista, Transportes
CD RENNER (São José/SC)	47.912,90	0,00%	0,00%	0,00%	Comércio Varejista
DIA AMERICA (Americana/SP)	30.345,13	0,00%	0,00%	0,00%	Comércio e Distrib. de Alimentos
DIA RIBEIR (Ribeirão Preto/SP)	21.135,52	0,00%	0,00%	0,00%	Comércio e Distrib. de Alimentos
DUQUECX_RJ (Duque de Caxias/RJ)	23.541,00	9,63%	0,00%	0,00%	Comércio Varejista, Logístico
ESPECULATIVO (Cajamar/SP)	125.555,00	0,00%	0,00%	0,00%	Material de Construção.
EXP RENNER (São José/SC)	11.843,49	0,00%	0,00%	0,00%	Comércio Varejista
IMO ITAPEVA (Itapeva/MG)	23.453,67	0,00%	0,00%	0,00%	Eletroeletrônicos

Todos os ativos apresentam inadimplência de 0%, demonstrando a solidez dos contratos firmados. A diversidade dos setores dos inquilinos, como varejo, alimentos, eletroeletrônicos e logística, traz robustez ao portfólio.

# Distribuição dos contratos de locação dos imóveis



Prazo de vencimento	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
De 12 meses e 1 dia a 15 meses	14,00%	14,00%
De 24 meses e 1 dia a 27 meses	20,00%	20,00%
De 33 meses e 1 dia a 36 meses	3,00%	3,00%
Acima de 36 meses	63,00%	63,00%

O fundo apresenta um perfil contratual conservador e saudável: 63% da receita dos imóveis e do fundo está atrelada a contratos com vencimento superior a 36 meses, o que confere estabilidade e menor risco de renovação no curto prazo. Os contratos com vencimento entre 24 e 27 meses representam 20%, enquanto os com vencimento entre 12 e 15 meses representam 14%.

Indexador	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
IGP-M	19,00%	19,00%
IPCA	81,00%	81,00%

A indexação dos contratos é majoritariamente ao IPCA (81%), com o restante (19%) atrelado ao IGP-M. Essa estrutura garante maior previsibilidade e estabilidade nas receitas do fundo, já que o IPCA costuma apresentar menor volatilidade que o IGP-M.

## Imóveis em construção

Imóvel	Área (m2)	% Construída
ESPEC MG (Extrema/MG)	49.659,00	77,1400%

Já foram concluídos 59.671 m<sup>2</sup> do empreendimento. O restante do empreendimento se encontra em fase de checklist final para entrega e finalização de pendências de obras.

## Ativos financeiros - Fundos de investimento imobiliários (FII)



Fundo	Quantidade	Valor (R\$)
FII NE LOGI	438.700,00	658.152.504,33
FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO - LVBI11	18.721,00	1.817.996,31
FII RBR LOG - RBRL11	330.001,00	22.100.166,97
VINCI LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII - VILG11	200.343,00	14.945.587,80

O XPLG11 possui cerca de R\$ 697 milhões alocados em FIIs logísticos. O maior investimento é no FII NE LOGI, com mais de R\$ 658 milhões, representando a grande maioria da carteira de FIIs. Outros fundos como RBRL11 (R\$ 22,1 mi), LVBI11 (R\$ 1,8 mi) e VILG11 (R\$ 14,9 mi) completam a carteira. Esses investimentos reforçam a diversificação e liquidez do portfólio.

# Resultados trimestrais



Indicador	Contábil (R\$)	Financeiro (R\$)
Receitas de aluguéis	62.515.466,15	60.739.787,22
Despesas de manutenção	-695.651,15	-682.932,81
Receitas de venda de propriedades	-	-
Ajuste ao valor justo	36.648.046,17	-
Outras despesas/receitas	-819.129,37	-5.574.817,16
Resultado líquido dos ativos imobiliários	-30.081.069,82	69.787.262,27
Receita de juros	-	-
Taxa de administração	-5.970.398	-6.074.877,43
Resultado líquido trimestral	-37.215.727,39	65.638.544,22

Apesar de apresentar um resultado contábil negativo de R\$ 37,2 milhões, devido à combinação de outras despesas operacionais e oscilações não recorrentes, o fundo encerrou o trimestre com resultado financeiro positivo de R\$ 65,6 milhões. As receitas de aluguéis foram robustas (mais de R\$ 60 milhões), e as despesas de manutenção permaneceram controladas. Isso demonstra capacidade sólida de geração de caixa, mesmo com impactos pontuais no contábil.



# Conclusões e insights



- **Foco em renda:** O XPLG11 é um fundo consolidado no segmento logístico, com receita sólida oriunda de contratos de longo prazo, inadimplência zerada e imóveis com bom nível de ocupação. A geração de caixa permanece robusta mesmo em ciclos desafiadores.



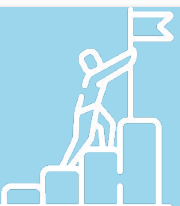
- **Gestão ativa:** A gestão tem atuado na expansão do portfólio por meio de construção de novos empreendimentos (como o ESPEC MG), além de manter uma estratégia tática de alocação em FIIs logísticos. Isso garante diversificação, liquidez e resiliência.



- **Impacto no resultado contábil:** O resultado contábil foi negativo no trimestre, reflexo de ajustes pontuais e efeitos extraordinários nas despesas. No entanto, como o fundo distribui com base no resultado financeiro, a rentabilidade para o cotista não foi comprometida.



- **Liquidez e solidez financeira:** Com aproximadamente R\$ 700 milhões investidos em FIIs líquidos, além da qualidade dos ativos próprios, o fundo possui recursos estratégicos para enfrentar cenários adversos e aproveitar oportunidades de crescimento.



- **Perspectivas e oportunidades para o futuro:** Com contratos indexados majoritariamente ao IPCA, entrega de novos empreendimentos e uma base sólida de inquilinos, o XPLG11 está bem posicionado para manter distribuições atrativas e expandir seu portfólio com qualidade ao longo de 2025.



**funds**  
explorer