

FII XP Log (XPLG11) concluiu aquisição de 6 galpões logísticos por R\$ 919 milhões – R\$ 895 milhões será pago em cotas do Fundo

Flávio Pires

Analista sênior de Fundos Imobiliários

O que aconteceu?

O FII XP Log (XPLG11) comunicou, por meio de fato relevante, que concluiu a aquisição de portfólio de 6 galpões logísticos localizados no estado de São Paulo pelo montante de R\$ 919 milhões. Segundo o gestor, o *cap rate* estimado para o primeiro ano da transação é de 10,6% ([link](#)).

Quais ativos foram adquiridos pelo FII XPLG11?

Os 6 (seis) ativos da transação estão localizados no estado de São Paulo, somam, em conjunto, 306.095 m² de Área Bruta Locável (ABL) e possuem contratos de locação celebrados para 98% da ABL.

Figura 1. Galpões logísticos da transação do FII XP Log (XPLG11)

Ativo	Área Bruta Locável (ABL)	Localização
Condomínio Modular Piracicaba II	161.904	Piracicaba / SP
Condomínio Barão de Mauá - Módulos 5 a 9	14.388	Atibaia / SP
Condomínio Brazilian Business Park - Gaia Ar - Módulos 4 a 9	17.264	Jarinu / SP
Condomínio Brazilian Business Park - Gaia Terra Figueira - Módulos 4 a 7	12.743	Jarinu / SP
GLP Jundiaí I	54.202	Jundiaí / SP
GLP Jundiaí II	45.594	Jundiaí / SP

Fonte: Santander, Fato Relevante do FII XPLG11 (16/04/26)

O pagamento em cotas ...

Conforme o fato relevante, 97% do montante da transação (R\$ 895 milhões) será pago com cotas do FII XP Log. O restante do preço (R\$ 24 milhões), será pago em moeda corrente nacional.

Nossa avaliação enquanto Research

Avaliamos essa transação como positiva para o FII XP Log, considerando que: (i) amplia a diversificação da base de ativos; (ii) eleva a exposição do portfólio ao estado de São Paulo, principal mercado para o segmento logístico; (iii) fortalece a base de inquilinos, com destaque para empresas de e-commerce, como Shopee – após essa transação, a Shopee passa a representar 6% das receitas do Fundo; (iv) prevê 97% do pagamento em cotas, sem necessidade de caixa ou alavancagem financeira; e (v) apresenta *cap rate* marginalmente superior à média das transações do mercado, e em linha com a qualidade e localização dos ativos.

Com a conclusão da operação, o XPLG11 passa a contar com um portfólio de 31 galpões logísticos e valor patrimonial de R\$ 5,4 bilhões. Mantemos a **recomendação de compra** para o Fundo, pois negocia com desconto de 5% em relação ao valor patrimonial e estimamos, para os próximos 12 meses, um *dividend yield* de 9,8%.

Como ponto de atenção, destacamos potencial pressão vendedora sobre as cotas negociadas em bolsa, bem como aumento da volatilidade, em parte decorrente de aquisições realizadas com pagamento em cotas.

Figura 2. Galpões logísticos da transação do FII XP Log (XPLG11)



Fonte: Santander, Fato Relevante do FII XPLG11 (16/04/26)

XP Log e o gosto por aquisições com pagamento em cotas

As últimas três emissões de cotas do FII XPLG11 foram para pagar ativos, somando um montante de R\$ 2,2 bilhões – mais detalhes na Figura 3. Essa forma de pagamento representou 81% do total pago pelas transações.

Figura 3. FIIs do segmento logístico da cobertura Santander

	Total	9º emissão	8º emissão	7º emissão
Volume Total - Últimas Transações	2.713.772.795	919.092.611	1.593.315.081	201.365.104
Volume Total - Pagamento em cotas	2.207.218.763	895.455.715	1.138.747.122	173.015.926
% Pagamento em cotas	81%	97%	71%	86%

Fonte: Santander, Fatos Relevantes e Relatórios Gerenciais do FII XPLG11

Consideramos a aquisição de ativos com pagamento em cotas como um mecanismo para impulsionar o crescimento dos Fundos Imobiliários e do mercado, quando usado em linha com as políticas de investimentos dos Fundos, podendo agregar valor para a base de cotistas.

E quais os FIIs preferidos do segmento logístico?

Analisando os seguintes fatores: (i) desconto (preço de tela vs patrimonial); (ii) *dividend yield* estimado para os próximos 12 meses; (iii) qualidade do portfólio de ativos; (iv) *upsides* do portfólio; (v) últimas transações; e (vi) time de gestão, os FIIs preferidos do segmento logístico no cenário atual são: VILG11, BRCO11, BTLG11 e XPLG11.

Figura 4. FIIs do segmento logístico da cobertura Santander

Código B3	Nome do FII	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado da Cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	Volume Negociado (RS/Dia)	Número de Investidores	Yield Anualizado	Yield (VP) Anualizado	Recomendação
HGLG11	FII PÁTRIA LOG	6.657.533.975	157,00	165,74	-5%	15.161.936	544.807	8,41%	7,96%	Comprar
BTLG11	FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA	5.545.342.815	104,02	102,69	1%	11.250.469	462.182	9,23%	9,35%	Comprar
XPLG11	FII XP LOG	4.216.427.049	100,50	106,03	-5%	5.117.383	337.579	9,79%	9,28%	Comprar
BRCO11	FII BRESKO LOGÍSTICA	2.068.845.584	114,80	116,50	-1%	8.961.577	131.924	9,62%	9,48%	Comprar
LVBI11	FII VBI LOGÍSTICO	1.760.147.298	109,20	120,16	-9%	3.550.506	123.259	8,24%	7,49%	Comprar
VILG11	FII VINCI LOGÍSTICA	1.484.742.204	99,00	113,19	-13%	3.676.747	146.610	9,94%	8,69%	Comprar
HSLG11	FII HSI LOGÍSTICA	1.167.637.979	92,23	109,73	-16%	780.060	40.337	9,37%	7,87%	Comprar
TRBL11	FII TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	602.875.267	77,90	81,53	-4%	1.276.482	45.544	13,09%	12,51%	Comprar

Fonte: Santander, Quantum Axis (16/04/26)

Comunicado Importante

O presente relatório foi preparado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e destina-se somente para informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de algum título e valor mobiliário contido ou não neste relatório (i.e., os títulos e valores mobiliários mencionados aqui ou do mesmo emissor e/ou suas opções, warrants, ou direitos com respeito aos mesmos ou quaisquer interesses em tais títulos e valores mobiliários).

Este relatório não contém, e não tem o escopo de conter, toda a informação relevante a respeito do assunto ora abordado. Portanto, este relatório não consiste e nem deve ser considerado como uma declaração e/ou garantia quanto à integridade, precisão e/ou veracidade das informações aqui contidas.

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e a disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. As informações contidas neste relatório foram obtidas de fontes consideradas seguras, muito embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equivocadas no momento de sua publicação, não garantimos sua exatidão, nem que as mesmas são completas e não recomendamos que se confie nelas como se fossem.

Todas as opiniões, estimativas e projeções que constam no presente relatório traduzem a opinião e análises pessoais dos analistas do Santander, que foram produzidas de forma independente na data de sua emissão, e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando suas premissas relevantes e metodologias adotadas à época de sua emissão, conforme estabelecidas no presente relatório. Os analistas do Santander estão sujeitos às regras previstas no Código de Conduta da APIMEC, bem como à Política de Conduta para atividade de Research estabelecida para o Grupo Santander.

O Santander ou quaisquer de seus diretores ou funcionários poderão adquirir ou manter ativos direta ou indiretamente relacionados à(s) empresa(s) aqui mencionada(s), desde que observadas as regras previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20"). O Santander não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do presente relatório. O presente relatório não poderá ser reproduzido, distribuído ou publicado pelo seu destinatário para qualquer fim.

O atendimento aos clientes pode ser realizado por colaboradores da Toro CTVM S.A., uma empresa do Grupo Santander.

A fim de atender à exigência regulatória prevista na Resolução CVM 20, segue declaração do analista: eu, Flávio Fernando Pires, analista de valores mobiliários credenciado nos termos da Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021, subscritor e responsável por este relatório, o qual é distribuído pelo Santander, em relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborada de forma independente, inclusive em relação à instituição a qual estou vinculado, nos termos da Resolução CVM 20. Adicionalmente, declaro o que segue: (i) O presente relatório teve por base informações baseadas em fontes públicas e independentes, conforme fontes indicadas ao longo do documento; (ii) As análises contidas neste documento apresentam riscos de investimento, não são asseguradas pelos fatos, aqui contidos ou obtidos de forma independente pelo investidor, e nem contam com qualquer tipo de garantia ou segurança dos analistas, do Santander ou de quaisquer das suas controladas, controladores ou sociedades sob controle comum; (iii) O presente relatório não contém, e não tem o escopo de conter, todas as informações substanciais com relação ao setor objeto de análise no âmbito do presente relatório;

O Banco Santander (Brasil) S.A, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum, declaram, nos termos da Resolução CVM 20, que têm interesse financeiro e comercial relevante em relação ao setor, à companhia ou aos valores mobiliários objeto desse relatório de análise.

- Recebem remuneração por serviços prestados para o emissor objeto do presente relatório ou pessoas a ele ligadas.
- Estão envolvidas na aquisição, alienação ou intermediação do(s) valor(es) mobiliário(s) objeto do presente relatório de análise.
- Podem ter (a) coordenado ou coparticipado da colocação de uma oferta pública dos títulos de companhia(s) citada(s) no presente relatório nos últimos 12 meses; (b) ter recebido compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de bancos de investimento prestados nos últimos 12 meses; (c) espera receber ou pretende obter compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de banco de investimento prestados nos próximos 3 meses.
- Prestaram, prestam ou poderão prestar serviços financeiros, relacionados ao mercado de capitais, ou de outro tipo, ou realizar operações típicas de banco de investimento, de banco comercial ou de outro tipo a qualquer empresa citada neste relatório.

O conteúdo deste relatório é destinado exclusivamente à(s) pessoa(s) e/ou organizações devidamente identificadas, podendo conter informações confidenciais, as quais não podem, sob qualquer forma ou pretexto, ser utilizadas, divulgadas, alteradas, impressas ou copiadas, total ou parcialmente, por pessoas não autorizadas pelo Santander. Este relatório foi preparado pelo analista responsável do Santander, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, fotocopiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa além daquelas a quem este se destina. Ainda, a informação contida neste relatório está sujeita a alteração sem prévio aviso.

As informações apresentadas podem não ser adequadas para todos os perfis de suitability. Os potenciais investidores devem buscar aconselhamento financeiro profissional sobre a adequação do investimento em valores mobiliários, outros investimentos ou estratégias de investimentos aqui discutidos, e devem entender que declarações sobre perspectivas futuras podem não se concretizar. Os potenciais investidores devem notar que os rendimentos de valores mobiliários ou de outros investimentos, se houver, referidos neste relatório podem flutuar e que o preço ou o valor desses títulos e investimentos pode subir ou cair. Assim, potenciais investidores podem não receber a totalidade do valor investido. O desempenho passado não é necessariamente um guia para o desempenho futuro.

Eventuais projeções, bem como todas as estimativas a elas relacionadas, contidas no presente relatório, são apenas opiniões pessoais do analista, elaboradas de forma independente e autônoma, não se constituindo compromisso por obtenção de resultados ou recomendações de investimentos em títulos e valores mobiliários ou setores descritos neste relatório.