

XP Log FII

Agosto de 2018



Objetivo do Fundo

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

Informações Gerais

Início do Fundo:

01/06/2018

Patrimônio Líquido Atual:

350.600.620

CNPJ:

26.205.794/0001-85

Código BOVESPA:

XPLG11

ISIN:

BRXPLGCTF002

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Escriturador

Oliveira Trust DTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,95% a.a. (mínimo de R\$ 25 mil mensais)

Benchmark

IPCA + 6 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.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - Logística

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página do **fundo** no **link** a seguir: <http://xplog.xpasset.com.br>

Destaques

No dia 27 deste mês, o Fundo comunicou o mercado sobre a celebração de carta de intenções vinculante para aquisição a um cap rate de 10,6% da totalidade das quotas de empresa proprietária de ativo logístico integralmente alugado a longo prazo para empresa de grande expressão do setor de comércio varejista de alimentos. O objetivo final da transação é obter a propriedade direta do imóvel.

No próximo mês, o Fundo receberá o montante de R\$ 1,79 milhão de receita de locação, uma vez que o período de desconto no contrato de Panasonic foi encerrado.

Na página 5, são detalhadas as informações sobre os imóveis e os contratos de locação. Ativos em pipeline permanecem em processo de diligência com o objetivo de viabilizar sua aquisição e, por conseguinte, a alocação integral dos recursos captados.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,50 por cota comunicada no último dia útil do mês de agosto será realizada em 14/09/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/08/18.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando 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.

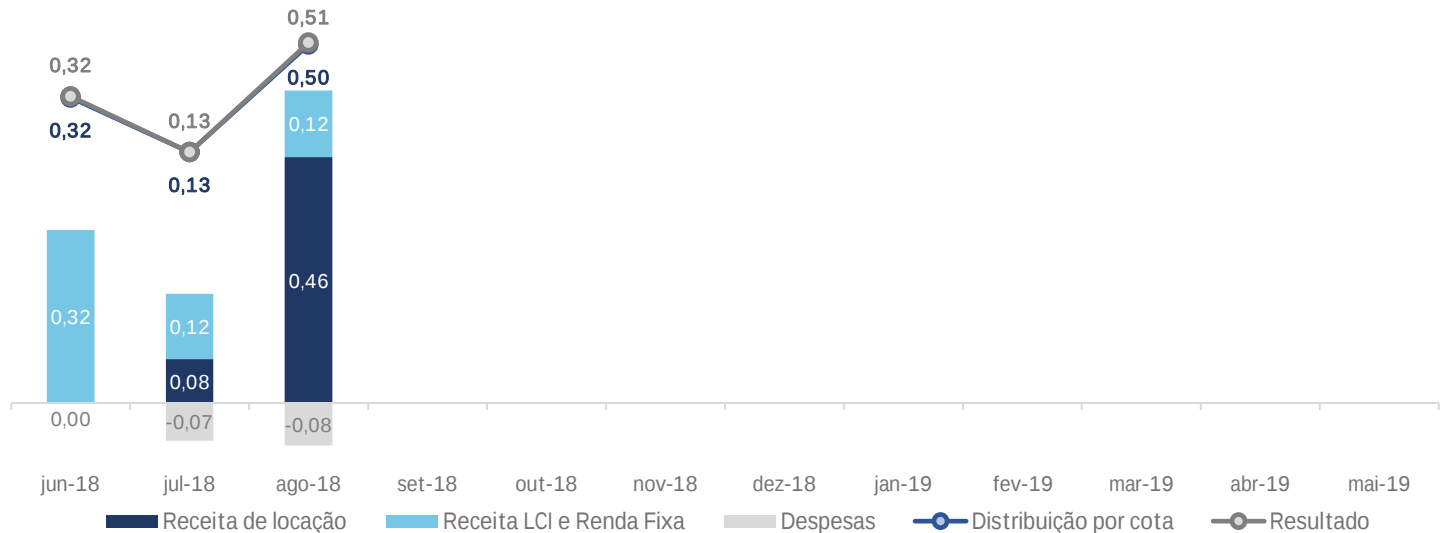
Fluxo Financeiro	ago-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.147.610	4.083.933	4.083.933
Receita de Locação	1.690.214	1.992.508	1.992.508
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	457.396	2.091.426	2.091.426
Despesas²	-291.795	-550.624	-550.624
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-291.795	-550.624	-550.624
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	1.855.815	3.533.309	3.533.309
Rendimento distribuído	0,50	0,95	0,95
Distribuição média por cota	0,50	0,32	0,32

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. 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, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro.

Fontes: XPG

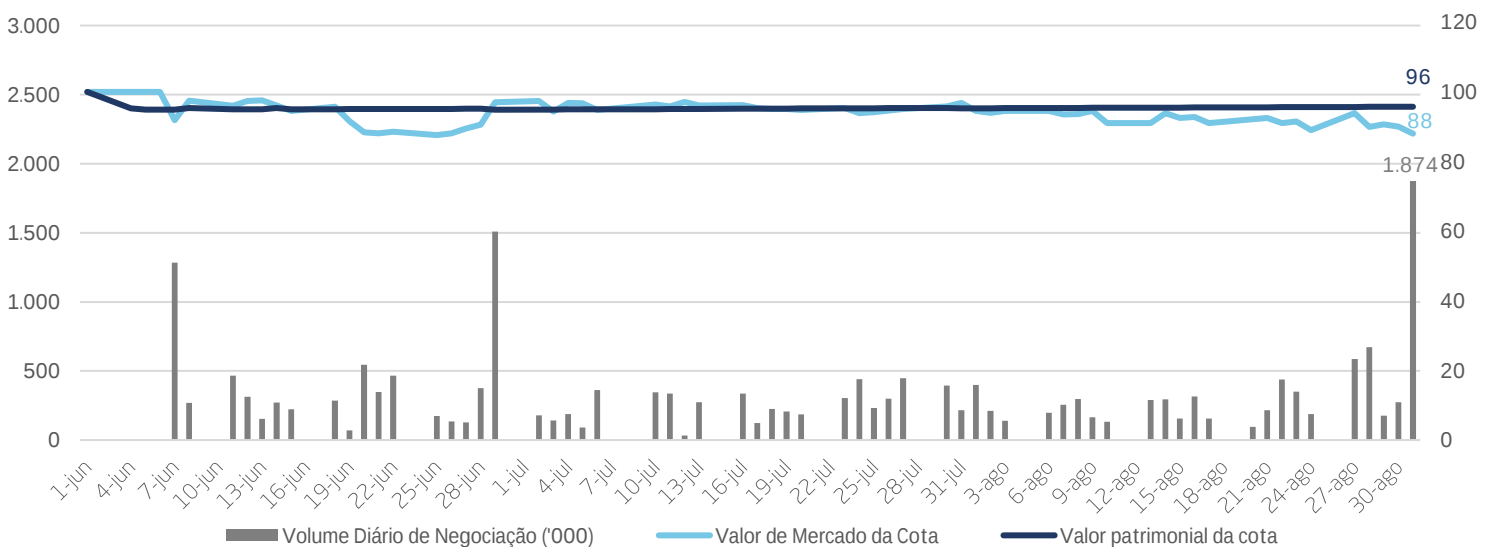
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fontes: Vórtx e XPG.

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 desde o início do Fundo⁴:



⁴Redução no valor patrimonial decorrente do reembolso de despesas incorridas no procedimento de oferta. Fontes: B3 / Bloomberg.

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPGL11. Ocorreram 86.315 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 7,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 342 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 88,00 por cota.

XP Log FII	ago-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	7.875.697	20.247.065	20.247.065
Número de Negócios	86.315	216.858	216.858
Giro (% do total de cotas)	2,4%	5,9%	5,9%
Valor de mercado	322.181.200		
Quantidade de cotas	3.661.150		

Fontes: B3 / Bloomberg.

Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (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.

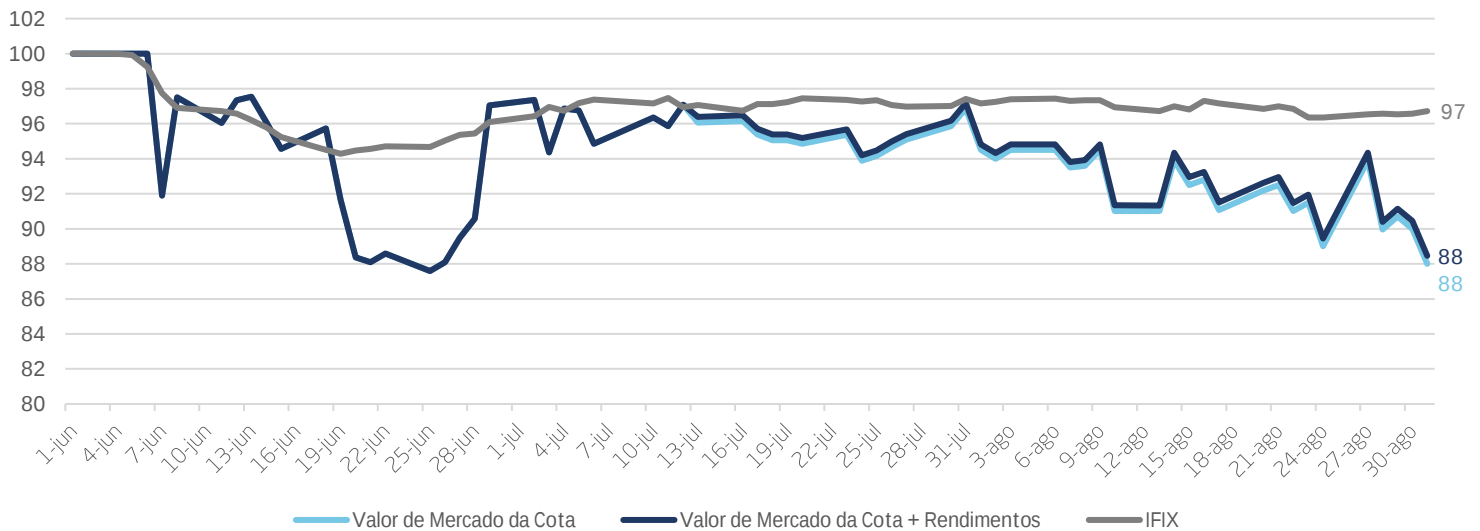
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

XP Log FII	ago-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	350.600.620	349.024.679	349.024.679
Valor Patrimonial da Cota	95,76	95,33	95,33
Valor Mercado da Cota	88,00	93,91	93,91
Ganho de capital bruto	-9,02%	-11,84%	-11,84%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	-64,50%	-37,93%	-37,93%
Retorno Total Bruto	-8,45%	-10,80%	-10,80%
IFIX	-0,70%	-3,30%	-3,30%
Diferença vs IFIX	-7,76%	-7,50%	-7,50%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 31 de agosto de 2018.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XPG.

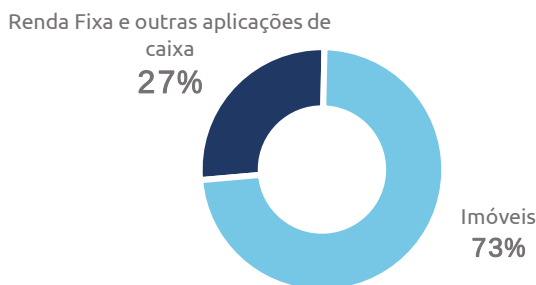
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



⁹Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o *gross-up* do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos. Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg.

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XPG.

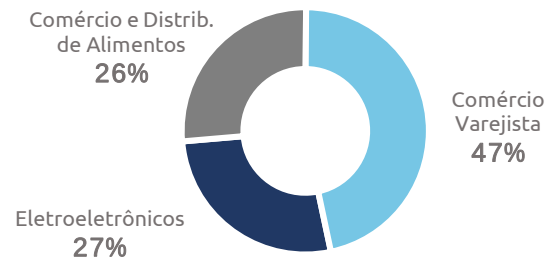
¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral. Fonte: XPG.

Locatários (% da receita imobiliária¹¹)



¹¹Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹²)



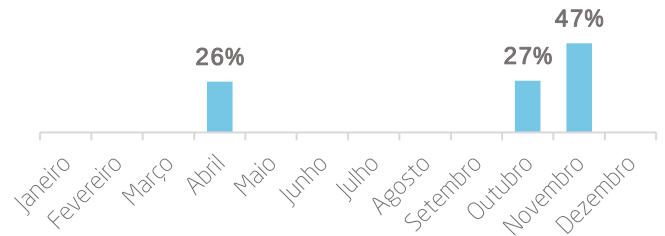
¹²Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Índice de reajuste (% da receita imobiliária¹³)



¹³Idem a referência 10. Fonte: XPG.

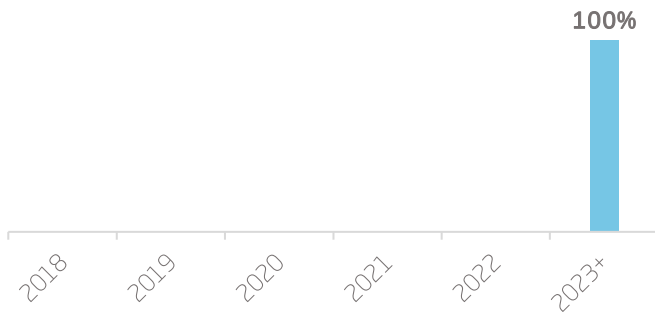
Mês de reajuste dos contratos¹⁴ (% da receita imobiliária¹⁵)



¹⁴Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente

¹⁵Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁶)



¹⁶Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁷)



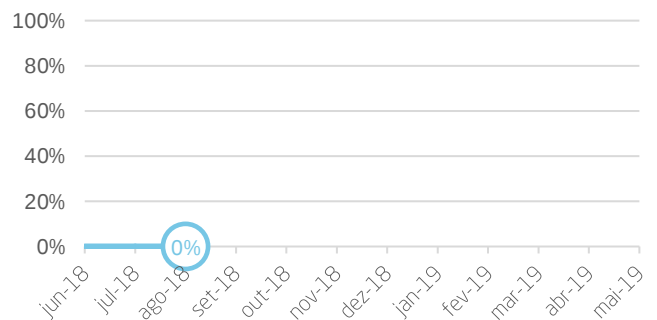
¹⁷Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Ocupação física consolidada (% da AC¹⁸)



¹⁸Área construída. Fonte: XPG.

Evolução da Vacância (%)



Fonte: XPG

Ativo Imobiliário

Itapeva, MG

CD Panasonic



Galpão Logístico
Estrada Municipal do Mandu, 250
Bairro: Faz. Sta. Inês I
AC¹⁹: **23.454 m²**
Participação: **100%**
Vacância Física **0%**

¹⁹Idem à referência 18. Fonte: XPG.

Cachoeirinha, RS

CD Via Varejo



Galpão Logístico
Rua Lenine Queiroz, 333
Bairro: Distrito Industrial
AC²⁴: **38.410 m²**
Participação: **100%**
Vacância Física **0%**

²⁴Idem à referência 19. Fonte: XPG.

Americana, SP

CD Dia%



Galpão Logístico
Rua João de Pádula, 245
Bairro: Vila Bertini
AC²⁸: **30.098 m²**
Participação: **100%**
Vacância Física **0%**

²⁸Idem à referência 19. Fonte: XPG.

Locatário

CD Panasonic

Panasonic do Brasil²⁰

Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ²¹ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²² :	Outubro
Próxima revisão ²³ :	-

²⁰O valor nominal de aluguel é R\$ 484.168,68, com data-base outubro de 2017. Até o mês de agosto de 2018, o valor de locação possui um desconto de R\$ 104.926,01, resultando no valor de aluguel de R\$ 379.242,67. ²¹A 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.

²²Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ²³Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação. Fonte: XPG

CD Via Varejo

Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ²⁵ :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁶ :	Novembro
Próxima revisão ²⁷ :	-

²⁵A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²⁶Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ²⁷Idem à referência 23. Fonte: XPG.

CD Dia%

Dia%

Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ²⁹ :	Abril
Próxima revisão ³⁰ :	jul-19

²⁹Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ³⁰Contrato de locação típico (Lei 8.245 de 1991) permitem a propositura de ações revisionais a cada três anos com o objetivo de adequar os valores de locação aos padrões de mercado. Fonte: XPG.

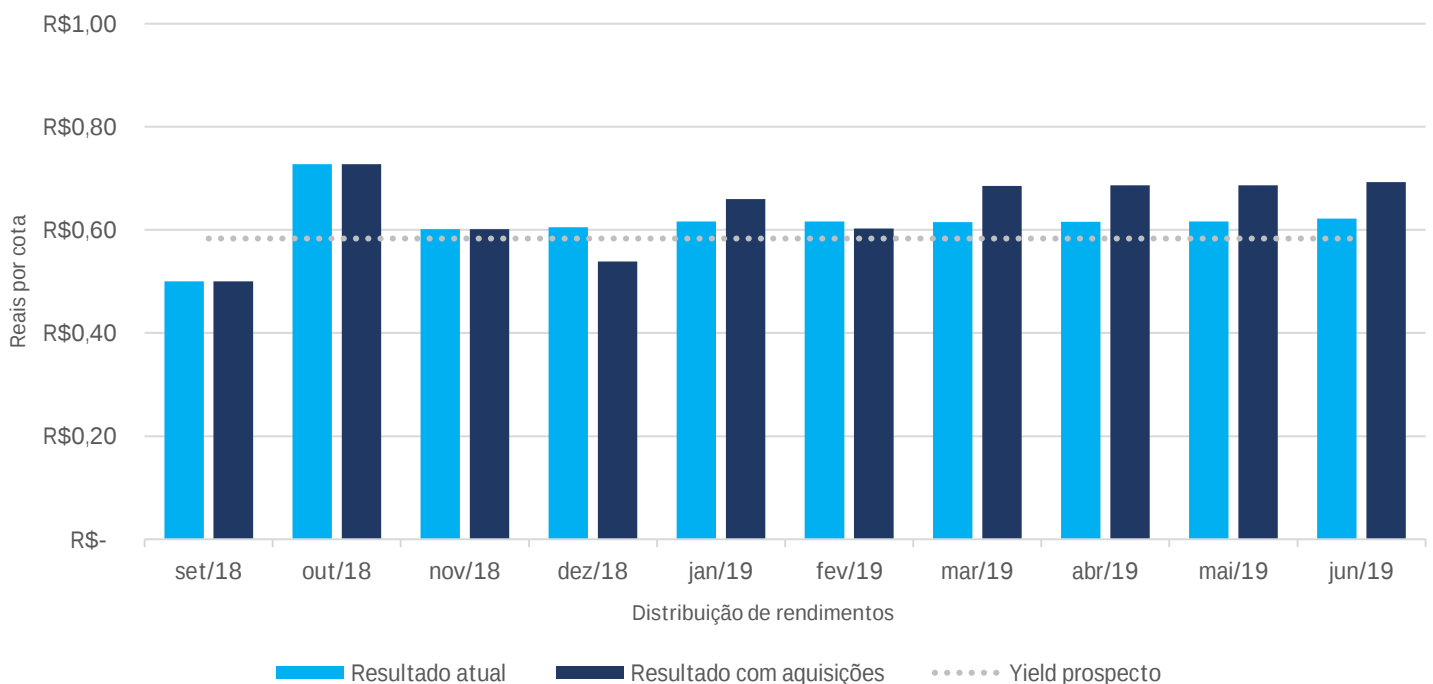
Resumo

Empreendimentos	3	Contratos de locação	3
Módulos	-	Vacância financeira	0%
Área construída	91.962 m ²	Vacância física	0%

Fonte: XPG

Expectativa de Distribuição de Rendimentos

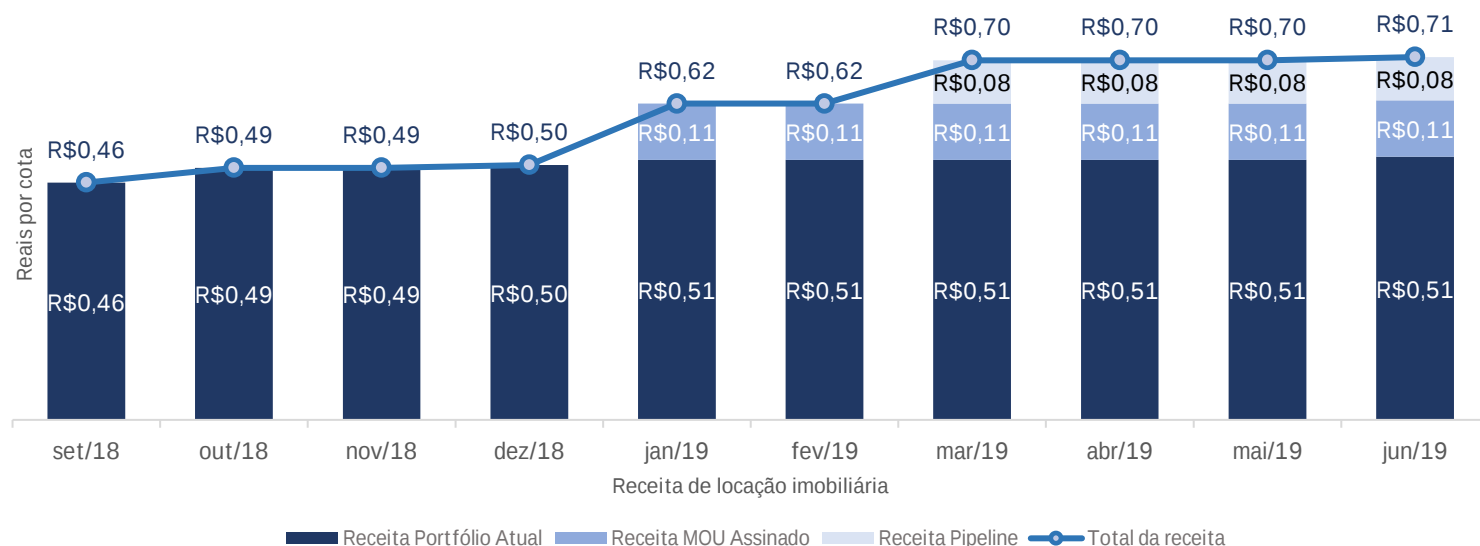
O Fundo divulgou em 06/09/2018 a Expectativa de Distribuição de Rendimentos no período em que o Gestor pode, ao seu exclusivo critério, abdicar de sua remuneração no objetivo de preservar a distribuição do yield de 7% a.a nos 12 primeiros meses do Fundo.



a) As projeções acima contemplam o resultado composto de receitas de contratos de locação atualmente celebrados e válidos, rendimento de caixa, despesas com taxa de administração e demais despesas inerentes ao Fundo; b) Conforme estabelecido no Prospecto da Oferta da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, nos 12 (doze) primeiros meses do Fundo, ou seja, até o encerramento do mês de maio de 2019, o Gestor, por sua mera liberalidade, poderá abdicar de receber parte ou integralmente a taxa de administração à qual faz jus, a título de Taxa de Gestão, no objetivo de preservar a distribuição de R\$ 0,5834 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,00 por cota), aos cotistas do Fundo; c) A projeção do mês de setembro de 2018 considera o provisionamento da Taxa de Gestão, a qual será estornada no mês subsequente, outubro de 2018; d) A projeção de outubro contempla o estorno das taxas de gestão de agosto e setembro. Nas projeções de novembro em diante o resultado acima projetado contempla abdicação pela Gestora da Taxa de Gestão, conforme prerrogativa descrita no item (b) acima; e) A projeção do mês de dezembro de 2018 considera o impacto da compra de imóvel (objeto do Comunicado ao Mercado de 27 de agosto de 2018) no mês anterior, novembro de 2018, período em que o Fundo não auferiu a receita financeira do valor pago ao vendedor do imóvel e também não recebe o aluguel do imóvel adquirido dentro do mês de referência, uma vez que o aluguel possui pagamento postecipado; f) A projeção do mês de fevereiro de 2019 considera o impacto da compra de imóvel (em processo de tratativas para formalização de carta de intenções para aquisição do ativo) no mês anterior, janeiro de 2019, período em que o Fundo não auferiu a receita financeira do valor pago ao vendedor do imóvel e também não recebe o aluguel do imóvel adquirido dentro do mês de referência, uma vez que o aluguel possui pagamento postecipado.

Expectativa de Receita de Locação

Em consonância ao comunicado de Expectativa de Distribuição de Rendimentos, apresentamos abaixo a Expectativa de Receita de Locação prevista do Fundo com base nos contratos celebrados, Carta de Intenções para Aquisição de Ativo e Pipeline.



- a) A Receita Portfólio Atual é composta com base nos contratos vigentes do Fundo. O crescimento em out/18 corresponde ao término do desconto de aluguel do Imóvel Itapeva. Os demais crescimentos são estimados com base na correção monetária dos contratos com índices calculados conforme expectativa de índices obtidos no Sistema de Expectativa de Mercado BACEN em 05/09/2018;
- b) A Receita MOU Assinado corresponde à compra de ativo no CAP de 10.6% conforme fato relevante divulgado em 27/08/2018. Foi considerada aquisição em nov/18, recebimento do aluguel em dez/18 e distribuição do rendimento em jan/19;
- c) A Receita Pipeline corresponde à compra de ativo no CAP de 9,5% conforme pipeline vigente do Fundo. Foi considerada aquisição em jan/19, recebimento do aluguel em fev/19 e distribuição do rendimento em mar/19.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM ESSAS PROJEÇÕES. EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE E IMPACTAR NEGATIVAMENTE AS TENDÊNCIAS AQUI INDICADAS.

AS RECEITAS UTILIZADAS NA COMPOSIÇÃO DO RESULTADO ATUAL E RESULTADO COM AQUISIÇÕES ESTÃO SUJEITAS, DENTRE OUTROS, AO RISCO DE INADIMPLÊNCIA, RISCO DE RESCISÃO CONTRATUAIS E RISCO DE JUROS DOMÉSTICOS.

QUALQUER PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE ACIMA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTIVER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

