

XP Log FII

Junho 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:

347.385.742

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 de **fundos estruturados** em nosso site <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

O XP Log FII efetuou a aquisição de 3 imóveis (CD Panasonic, CD Via Varejo e CD Dia%), conforme anunciado no Prospecto, no montante de R\$ 252,8 milhões. No próximo mês, o fundo receberá valores de locação parciais relativos aos 3 imóveis, totalizando o montante de R\$ 302,3 mil. A partir do mês de agosto, os aluguéis integrais serão pagos diretamente ao XP Log FII. 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\$ 0,32 por cota comunicada no último dia útil do mês de junho será realizada em 13/07/18 para os detentores de cotas do Fundo em 29/06/18.

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.

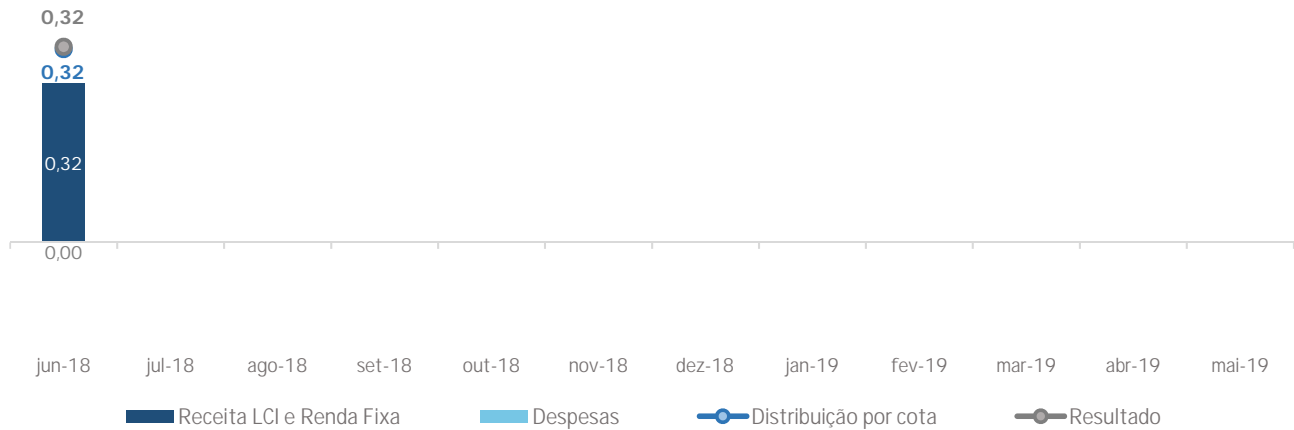
Fluxo Financeiro	jun-18	2018	12 meses
Receitas¹	1.186.777	1.186.777	1.186.777
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.186.777	1.186.777	1.186.777
Despesas²	-311	-311	-311
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-311	-311	-311
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	1.186.466	1.186.466	1.186.466
Rendimento distribuído	1.171.568	1.171.568	1.171.568
Distribuição média por cota	0,32	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 de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. 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: apurada somente quando da liquidação financeira.

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 BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: XPG.

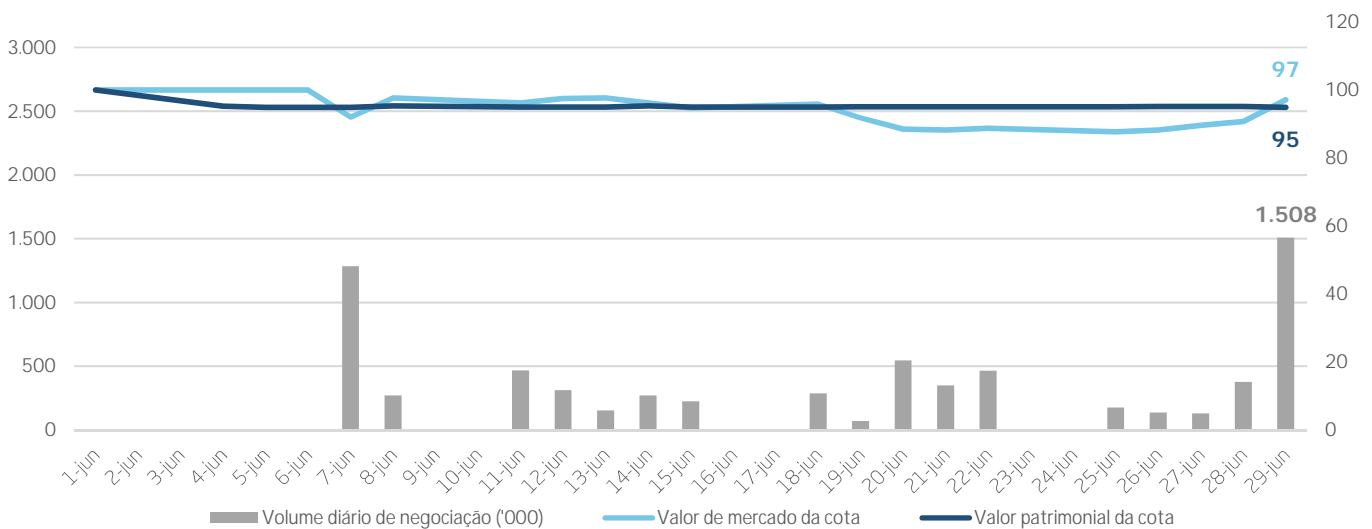
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota deste mês:



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 XPLG11. Ocorreram 74.426 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 7,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 413 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 97,19 por cota.

XP Log Fil	jun-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	7.013.613	7.013.613	7.013.613
Número de Negócios	74.426	74.426	74.426
Giro (% do total de cotas)	2,0%	2,0%	2,0%
Valor de mercado			355.827.168,50
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.

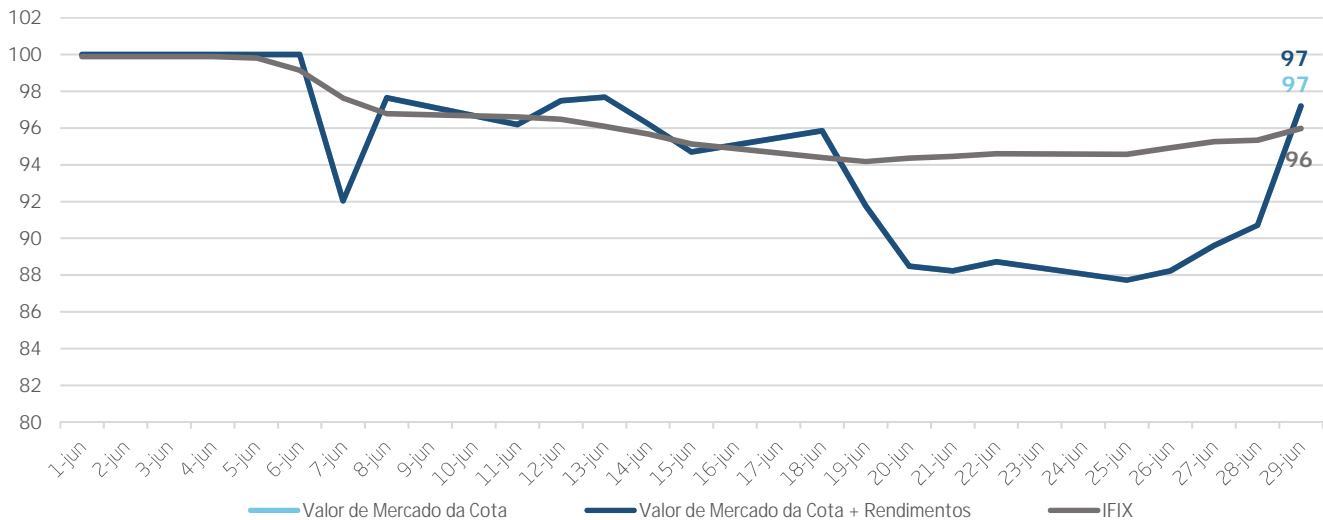
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio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

XP Log FII	jun-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	347.385.742	348.867.194	348.867.194
Valor Patrimonial da Cota	94,88	95,31	95,31
Valor Mercado da Cota	97,19	94,21	94,21
Ganho de capital bruto	-2,81%	-2,81%	-2,81%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	-30,17%	-30,17%	-30,17%
Retorno Total Bruto	-2,48%	-2,48%	-2,48%
IFIX	-3,91%	-3,91%	-3,91%
Diferença vs IFIX	1,43%	1,43%	1,43%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jun-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO) e o desinvestimento em 29 de junho de 2018.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XPG.

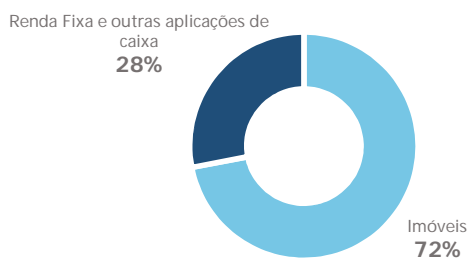
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



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)



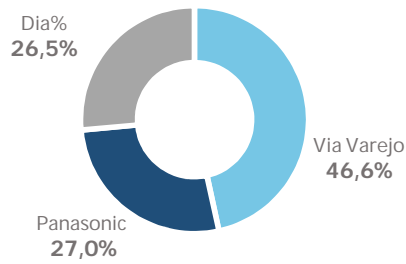
Fonte: XPG.

Evolução da Vacância (%)



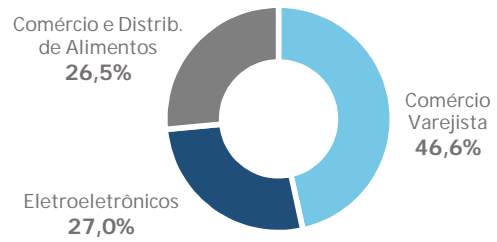
Fonte: XPG.

Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



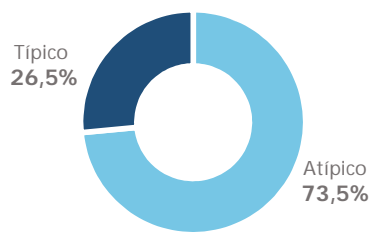
¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral a ser pago pelos locatários. Fonte: XPG.

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹¹)



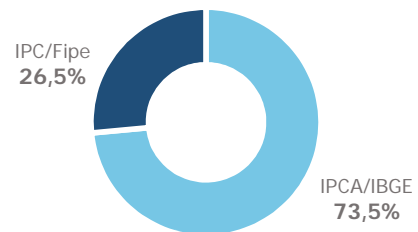
¹¹Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹²)



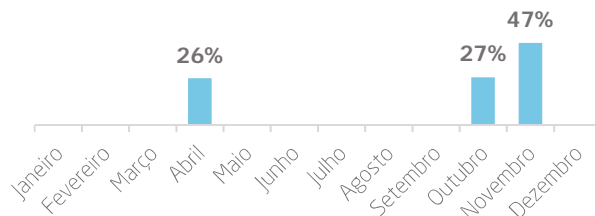
¹²Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Índice de reajuste (% da receita imobiliária¹³)



¹³Idem a referência 10. Fonte: XPG.

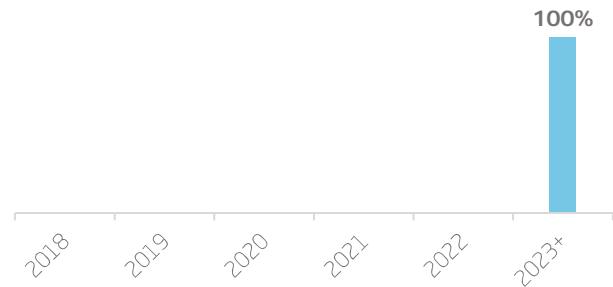
Mês de reajuste dos contratos¹⁴ (% da receita imobiliária¹⁵)



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

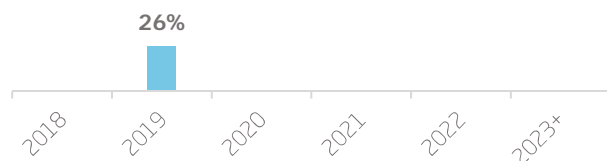
¹⁵Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁶)



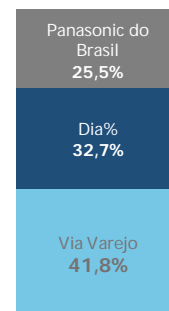
¹⁶Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Revisional dos contratos¹⁷ (% da receita imobiliária¹⁸)



¹⁸Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Ocupação física consolidada (% do AC¹⁹)



¹⁹Área construída. Fonte: XPG.

Ativo Imobiliário

Itapeva, MG

CD Panasonic



Galpão Logístico
Estrada Municipal do Mandu, 250
 Bairro: Faz. Sta. Inês I
 AC²⁰: **23.454 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância Física **0%**

²⁰Idem à referência 19. 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 Pádua, 245
 Bairro: Vila Bertini
 AC²⁷: **29.991 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância Física **0%**

²⁷Idem à referência 19. Fonte: XPG.

Locatário

CD Panasonic

Panasonic do Brasil²¹

Setor de atuação:	Eletrônicos
Tipo de Contrato:	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 revisional ²³ :	-

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. ²¹Mês 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:	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁵ :	Novembro
Próxima revisional ²⁶ :	-

²⁵Mês 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. ²⁶Idem 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 ²⁸ :	Abril
Próxima revisional ²⁹ :	jul-19

²⁸Mês 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. ²⁹Contrato 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 Privativa/ABL/BOMA	91.855 m²	Vacância física	0%

Fonte: XPG.

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 PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER 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 GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VORTX DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FÁRIA LIMA, 2277 - 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 VORTX: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortx.com.br

