

XP Log FII

3º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2019

Iniciamos este relatório destacando a aprovação da Reforma da Previdência pelo Senado, a qual deverá ser promulgada ainda em novembro de 2019 e tem o potencial de gerar uma economia expressiva de R\$ 800 bilhões em 10 anos. Tal reforma é uma sinalização muito positiva de que o Estado busca um equilíbrio fiscal para a estabilidade econômica e para propiciar um ambiente favorável aos investimentos. Neste contexto, vale ressaltar que ainda são necessárias mais reformas estruturais como a Tributária e a Administrativa, o que de alguma forma influencia o Índice de Confiança do Empresário, que se manteve constante neste trimestre¹. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no final de outubro teve a meta estabelecida em 5% a.a.², tem sido o “remédio” utilizado pelo Comitê de Política Monetária para estimular a economia, enquanto a inflação segue controlada e deve fechar o ano em torno de 3,29%³. Dito tudo isso, temos uma visão positiva sobre o cenário macroeconômico, com uma melhora importante no ambiente de investimentos, que inclui dentre outras variáveis: ampliação da oferta de crédito, crescimento de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, expansões das operações logísticas e industriais e, em relação a consumo e renda, um aumento da performance de shoppings e hotéis, que no geral respondem rapidamente aos estímulos na economia real.

No 3T19 o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,83/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 6,9% considerando a cota de fechamento de setembro de 2019 (R\$106,30). O Retorno Total Bruto do fundo no 3T19 foi de 7,74%, equivalente a 584% do CDI bruto no mesmo período (considerando um CDI médio de 5,40% a.a.).

Perspectivas

Apesar da data-base deste relatório (3T19) não capturar o crescimento do fundo ocorrido após o Anúncio de Encerramento da 3ª Emissão de Cotas, ocorrido em 01 de outubro de 2019, destacamos ao longo da apresentação alguns fatos ocorridos após o encerramento do trimestre.

Os principais eventos subsequentes ao término do 3T19 foram: (i) captação de R\$ 828 milhões na 3ª Emissão de Cotas do XP Log FII; (ii) compra de 100% das cotas do NE Logistic FII, o qual possui 5 galpões em 3 condomínios logísticos em Cabo de Santo Agostinho/PE, com área construída de 203.074,10 m²; (iii) disponibilização da terceira tranche do preço de aquisição do CD Leroy no valor de R\$ 85 milhões; (iv) assinatura do Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição relativo a fração ideal de 55,0% dos imóveis localizados no Município de Cajamar/SP, onde serão edificados galpões logísticos especulativos (“Especulativo Cajamar”), com área construída estimada total de 125.717,00 m²; (v) disponibilização da primeira tranche do preço de aquisição do Especulativo Cajamar no valor de R\$ 90 milhões e (vi) aquisição de 80,0% do imóvel do WTTP2, localizado em Barueri/SP, com área construída de 30.104,37 m².

Destques do Trimestre e Histórico



Destaques do 3º Trimestre de 2019

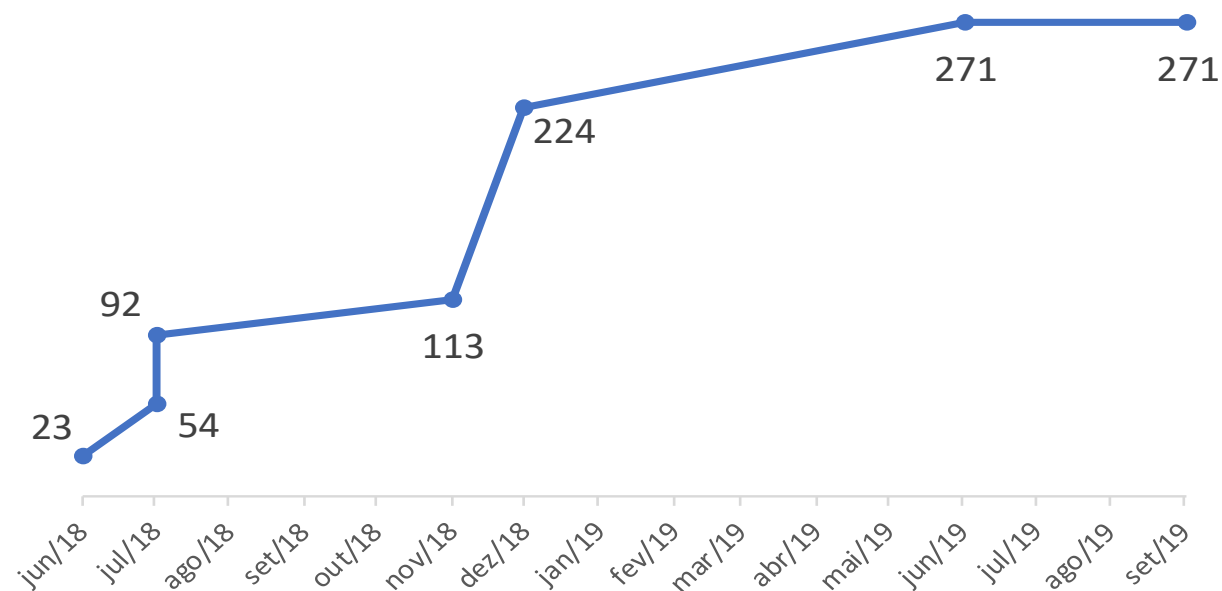
Indicadores Operacionais do Portfólio

Taxa de Ocupação: 100,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 271.114 m²

Inadimplência Líquida: 0,0%

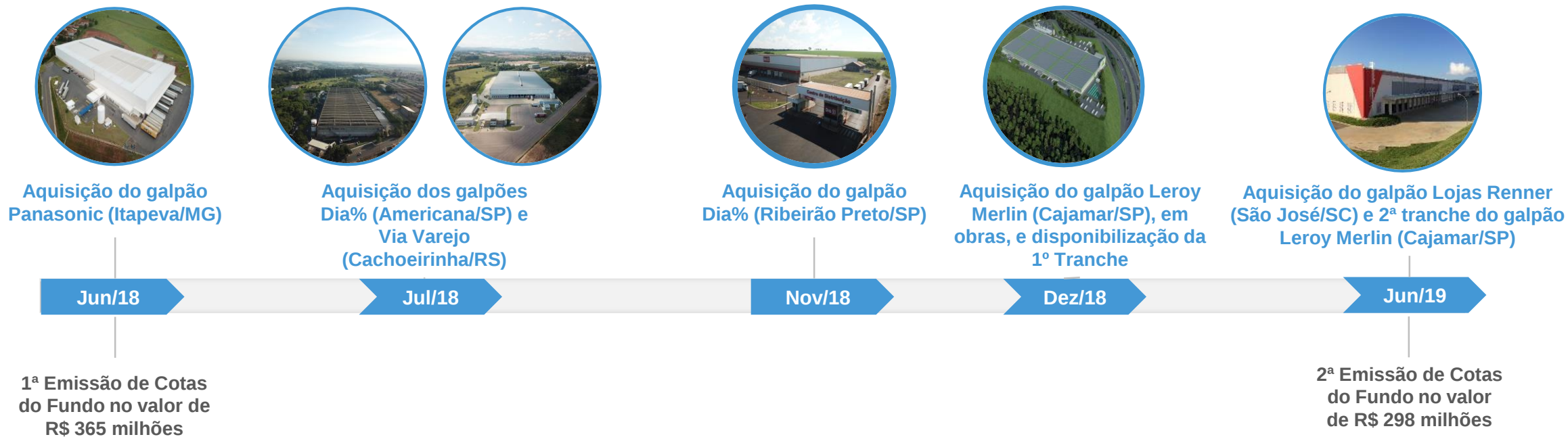
Evolução ABL Acumulada ('000 m²)



No 3T19 a ABL do Fundo se manteve constante, visto que somente a partir de outubro, após a conclusão da 3ª Emissão de Cotas, o Fundo saltou de 271,1 mil m² para 624,3 mil m² de ABL. Cabe mencionar que na ABL acumulada é considerada a área construída prevista do CD em Cajamar, locado para a Leroy, que segue em obra (as principais atividades em andamento são terraplenagem, fundação, estrutura de concreto e cobertura metálica).

Histórico de Aquisições (01/02)

No final do terceiro trimestre de 2019 a ABL foi de 271.114 m². No próximo slide detalharemos as aquisições realizadas a partir de outubro de 2019 até a publicação deste relatório.



Histórico de Aquisições (02/02)



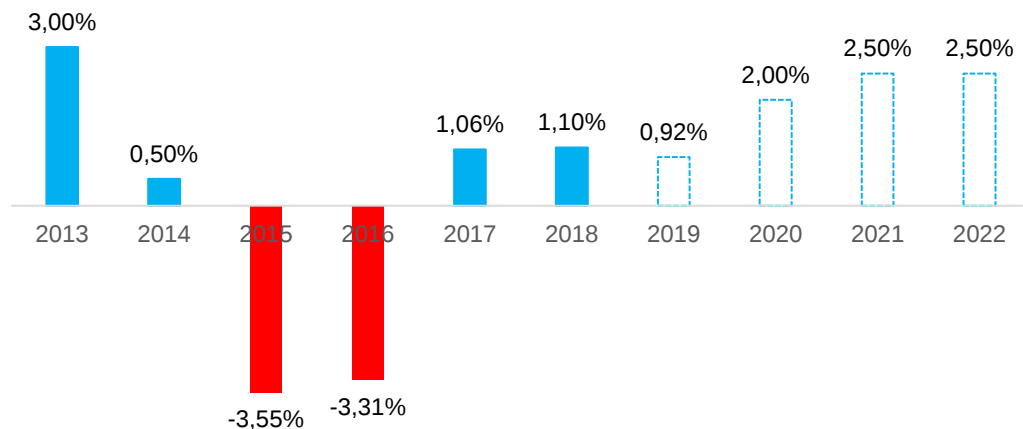
Com a aquisição de 80% do WTPP2 em 05/11/19 o Fundo alcançou uma ABL total de **624.295 m²**, equivalente a uma variação de 130% em relação a ABL de fechamento do 3T19.

Cenário Macroeconômico



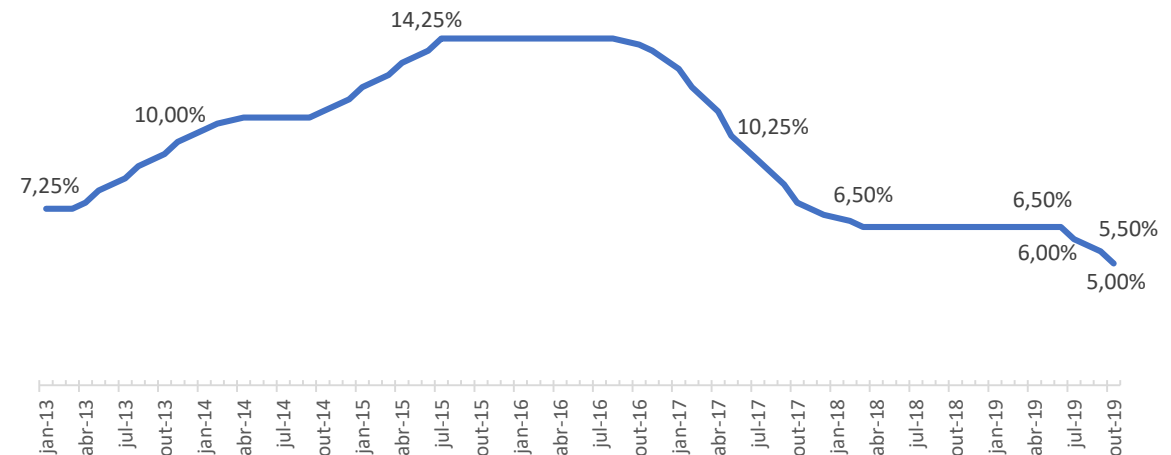
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 2T19, a expectativa do PIB para 2019 subiu de 0,82% para 0,92%¹, mantendo dessa forma uma expectativa de baixo crescimento mas com viés positivo diante das recentes turbulências políticas. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 se mantém favorável. As reformas estruturais, tais como da Previdência, Tributária e Administrativa são fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada (2019 deve fechar em 3,29%³) e Taxa de Juros baixa. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China tem apresentado sinais de enfraquecimento, porém ainda exige muita atenção diante dos impactos na economia global. Cabe ainda mencionar a recente ameaça de impeachment do Trump juntamente com a crise na Argentina como ingredientes adicionais de turbulência internacional.

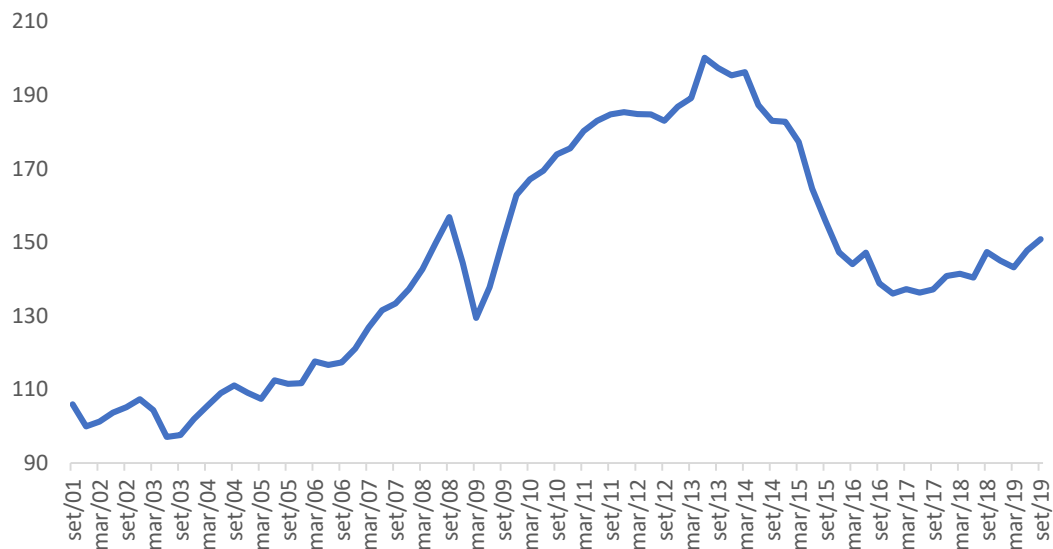
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no final de outubro estabeleceu 5,00% a.a., simplesmente a menor taxa de juros da história. Cabe mencionar que o Copom ainda deixou sinalizado novo corte de igual magnitude, 50 pontos base, a ser realizado em breve considerando o cenário benigno da inflação. Como já reforçamos, a taxa nesse patamar é fundamental para fomentar os investimentos no país e já impacta o setor imobiliário com diminuição do custo de capital, gerando: maior volume de lançamentos residenciais e comerciais, expansões de fábricas, galpões e shoppings, maior geração de emprego e portanto renda, dentre outras derivadas.

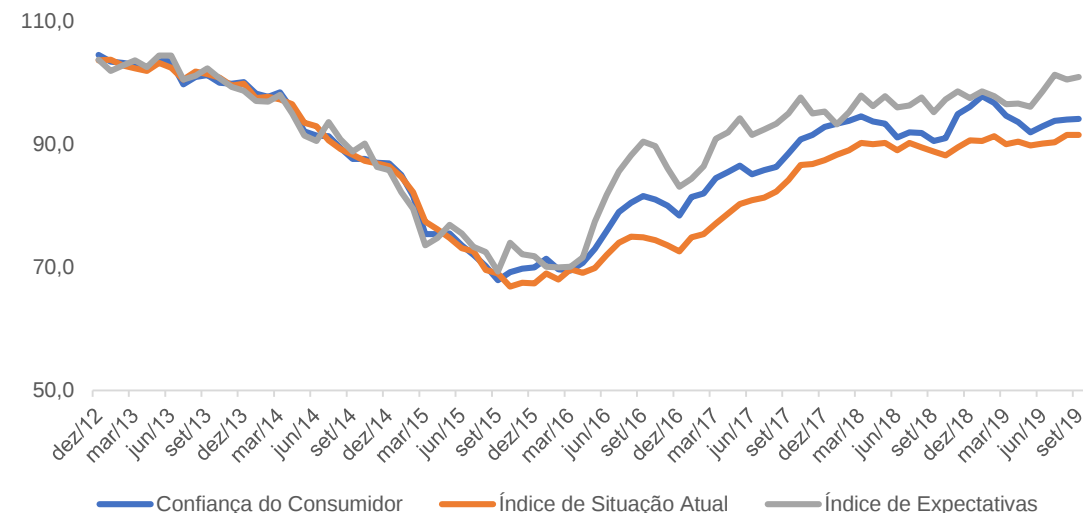
Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. A série histórica demonstrada acima aponta a partir de 2018 para uma reversão de uma queda profunda iniciada em 2013. No acumulado de 2019 até setembro, tivemos um crescimento de 4,00% no indicador. No mesmo período em 2018 o indicador variou 4,64%. Um dos componentes do indicador é a construção civil que cresceu 3,60% no ano de 2019, contribuindo dessa forma para a melhora do setor imobiliário que estamos vivenciando.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a expectativas dos empresários se manteve constante no 3T19. Isso demonstra um posicionamento mais cético, visto que as reformas estruturais claramente levarão maior tempo para serem implementadas, combinado a um cenário externo de incertezas. Acreditamos que os empresários ficarão mais otimistas para tomadas de decisão de expansões com os sucessivos cortes na Taxa de Juros e com a continuidade das agendas lideradas pelo Ministério da Economia.

Performance



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	4T2018	1T2019	2T2019	3T2019	12 meses
Receitas	7.037.723	7.690.002	9.133.829	14.107.705	37.969.259
Receita Imobiliária	6.298.715	7.609.252	8.891.571	13.435.233	36.234.772
Receitas FII	0	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	739.008	80.750	242.257	672.472	1.734.487
Despesas	-142.400	-234.838	-357.854	-1.726.913	-2.462.005
Despesas Operacionais	-142.400	-234.838	-357.854	-1.726.913	-2.462.005
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	6.895.323	7.455.164	8.775.975	12.380.793	35.507.254
Rendimento distribuído	6.930.557	7.395.523	8.835.616	12.338.197	35.499.892
Saldo de Rendimento Não Distribuído				42.596	
Distribuição média / cota	0,63	0,67	0,63	0,61	0,64
% Distribuição	101%	99%	101%	100%	100%
Quantidade de Cotas	3.661.150	3.661.150	6.742.184	6.742.184	

Rentabilidade

Rentabilidade

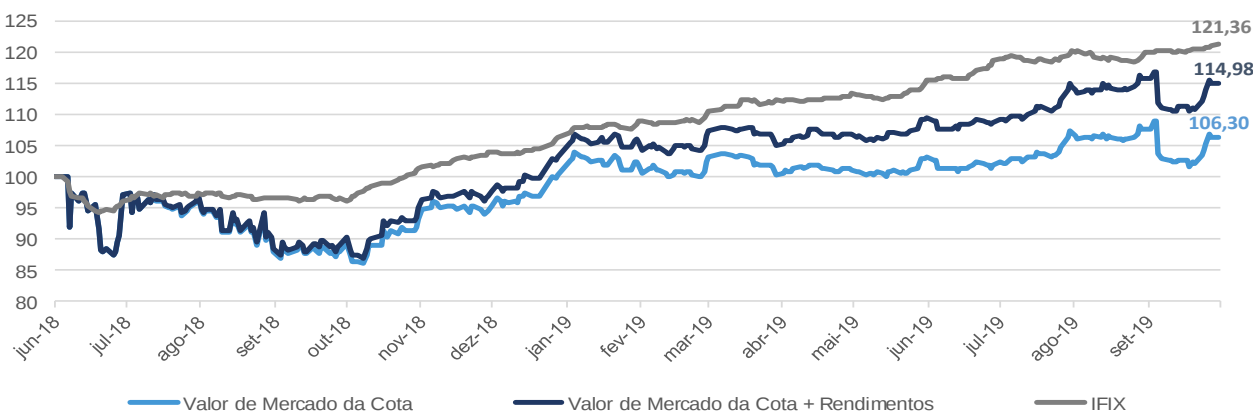
O XP Log teve o seu IPO em junho/2018 com cota ao preço de R\$ 100,00. Em junho/2019 o fundo fez a 2ª emissão ao mesmo valor, R\$ 100,00. No fechamento do terceiro trimestre de 2019 o valor de mercado da cota fechou em R\$ 106,30.

No 3T19 a cota valorizou 4,22% em relação ao fechamento do 2T19.

XP Log FII	set-19 ⁵	2019 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido ⁸	664.230.482	413.537.735	384.988.832
Valor Patrimonial da Cota	98,52	99,06	98,26
Valor Mercado da Cota	106,30	102,79	100,63
Ganho de capital bruto	-0,74%	6,68%	21,78%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-14,53%	16,38%	31,07%
Retorno Total Bruto	-0,16%	12,42%	29,83%
IFIX	1,02%	14,12%	25,71%
Diferença vs IFIX	-1,18%	-1,70%	4,11%

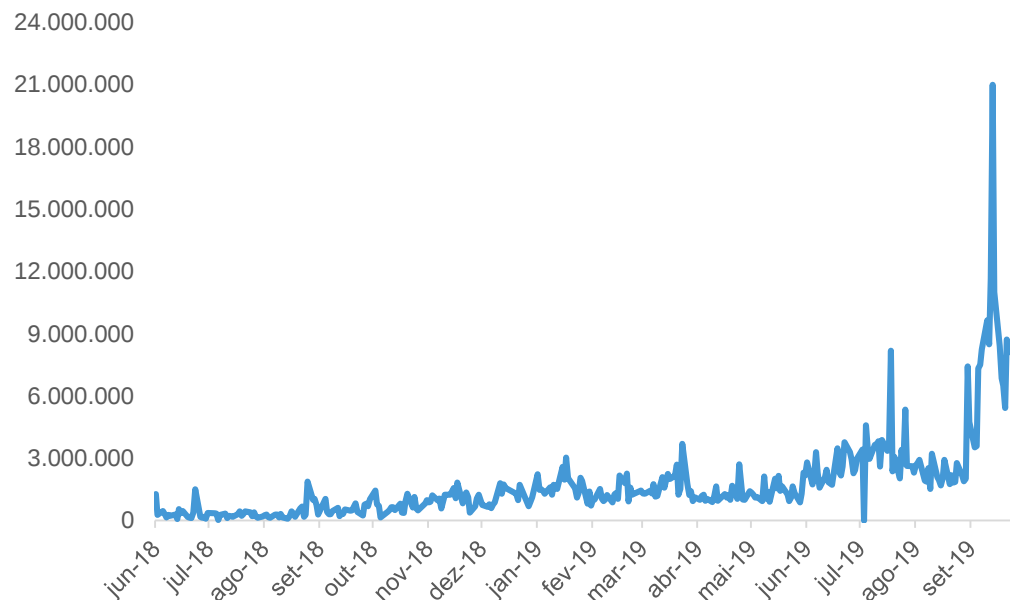
⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2019" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "set-19", em 28/12/18 para "2019", em 30/09/18 para "12 meses" e o desinvestimento em 30/09/19.
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$)



No 3T19 foi negociado o volume total de R\$ 282 milhões sob o *ticker* XPLG11, representando um crescimento de 184,5% nas negociações em comparação ao trimestre anterior.

A liquidez diária média do Fundo no período foi de R\$ 4,3 milhões, cerca de 169% acima do trimestre anterior.

Liquidez

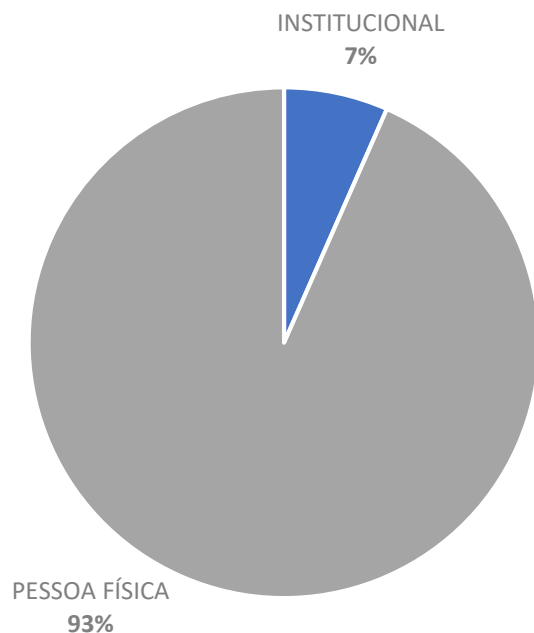
XP Log FII	set-19	2019	12 meses
Presença em pregões (R\$)	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$)	154.210.000	475.248.650	529.388.341
Número de Negócios	1.491.066	4.618.934	5.192.270
Giro (% do total de cotas)	21,5%	68,6%	78,0%
Valor de mercado (R\$)	716.694.159		
Quantidade de cotas	6.742.184		

Fontes: B3 / Bloomberg.

Após a liquidação da 3ª Emissão de Cotas, com captação líquida de R\$ 828 milhões, o fundo fechou o mês de outubro de 2019 com **R\$ 1,7 bilhão** de valor de mercado.

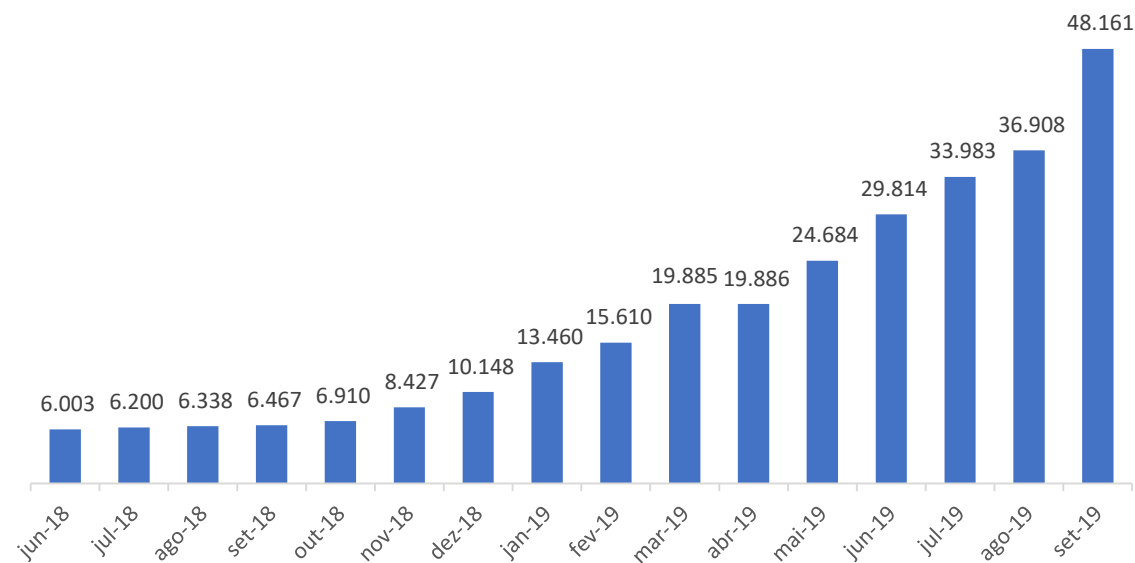
Base de Cotistas

Perfil do Investidor (% PL de Mercado)¹



O Fundo fechou o 3T19 com 48.161 cotistas, um aumento de 61,5% em relação ao trimestre anterior. A maior concentração em termos de Perfil é de Pessoa Física, com 93% do valor de mercado.

Quantidade de Cotistas¹



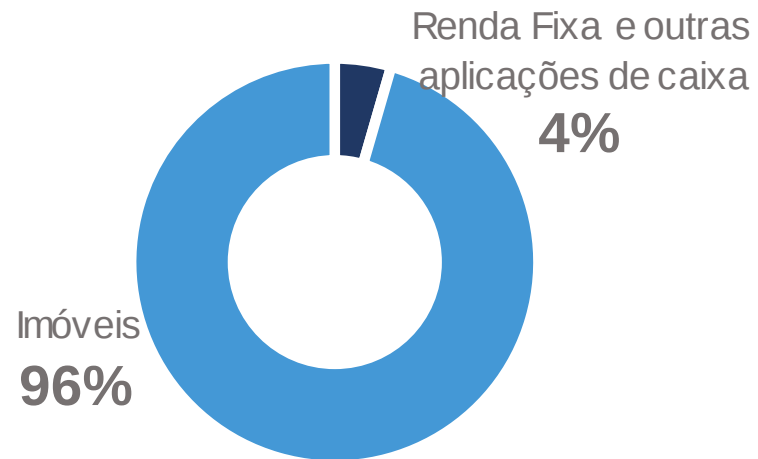
Após a liquidação da 3ª Emissão de Cotas, o Fundo fechou o mês de outubro de 2019 com **71.151** cotistas.

Portfólio

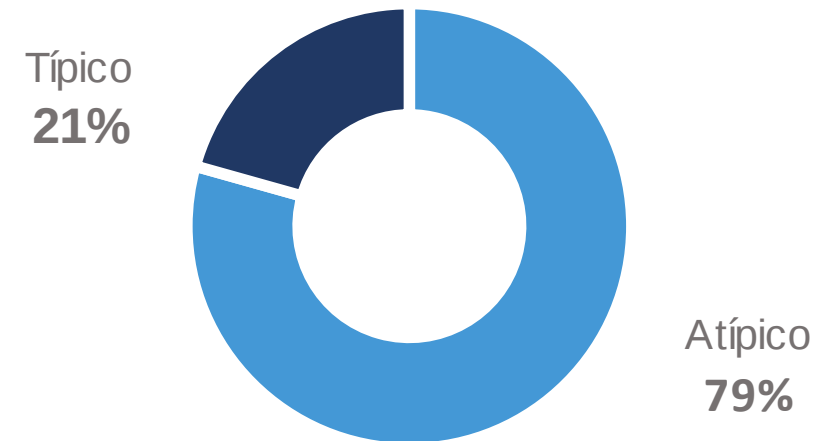


Indicadores Operacionais

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

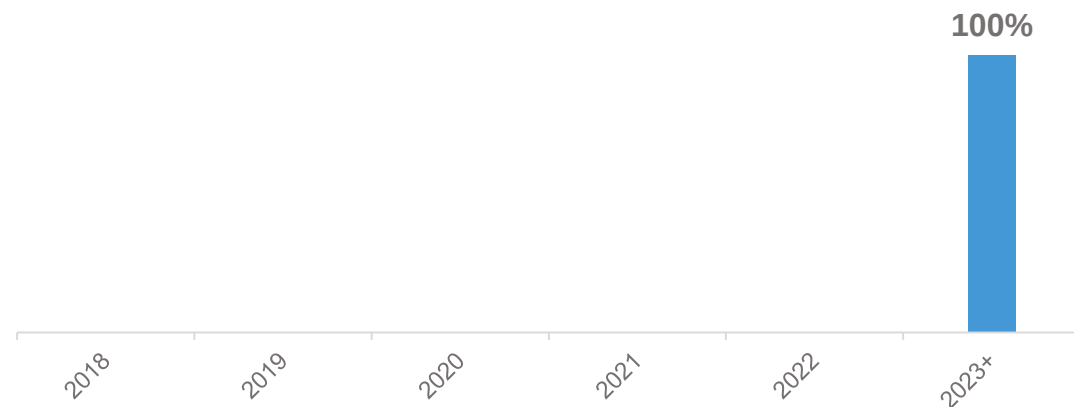


Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Indicadores Operacionais

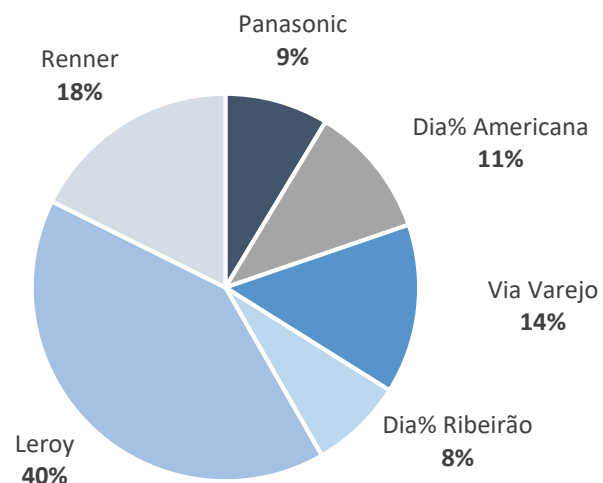
Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



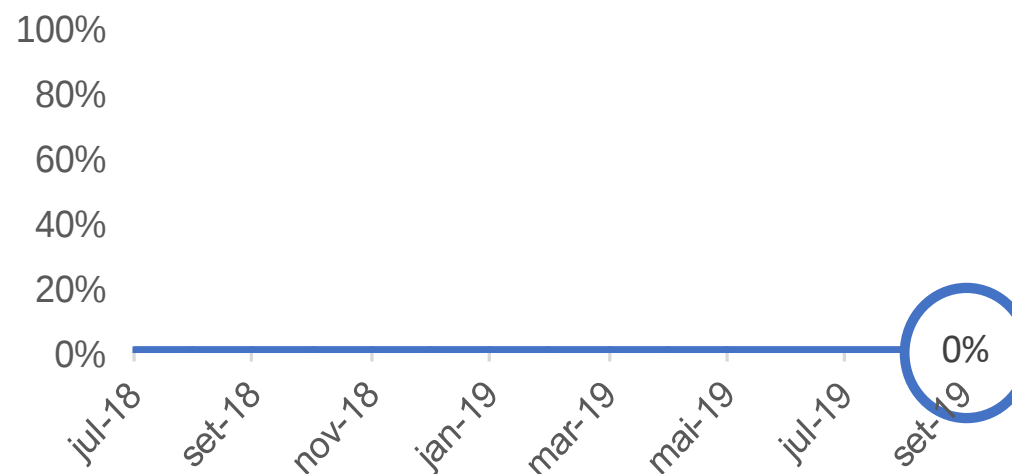
Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)



Composição Física Consolidada (% da Área Construída)

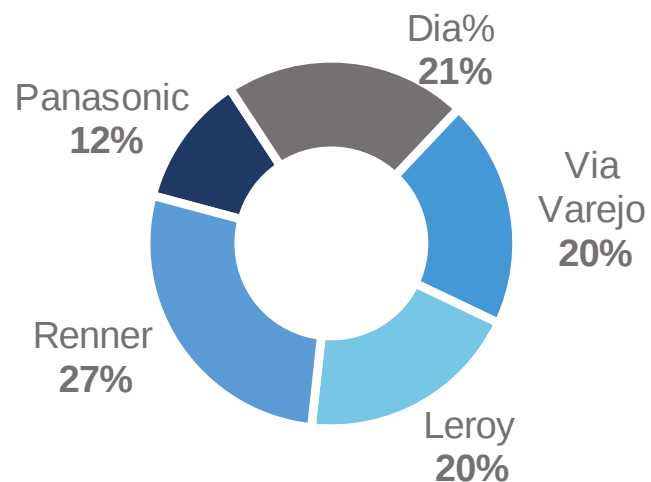


Evolução da vacância (%)

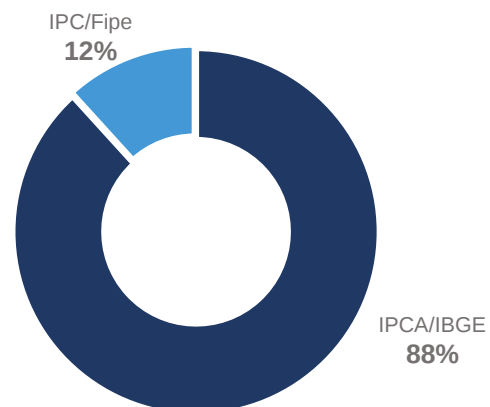


Diversificação

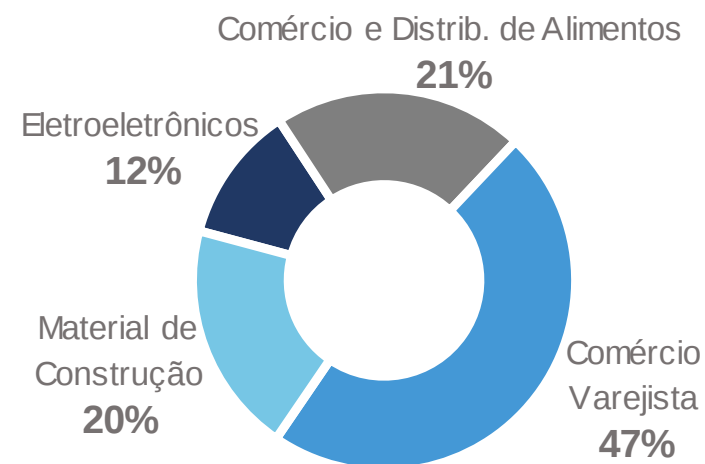
Locatários (% da receita imobiliária)



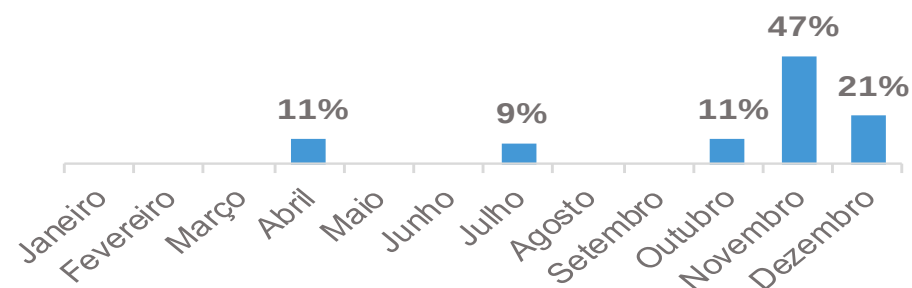
Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)



Portfólio (3T19)





Itapeva – MG

Centro de Distribuição Panasonic

Participação: 100,0%

Área construída: 23.454 m²

Principais características:

Locatário: Panasonic

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2029;
- A 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.



Cachoeirinha – RS

Centro de Distribuição Via Varejo

Participação: 100,0%

Área construída: 38.410 m²

Principais características:

Locatário: Via Varejo

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2035;
- A 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.

Americana – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 30.345 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2030.

Ribeirão Preto – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 21.136 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Novembro/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2033;
- No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.

Cajamar – SP

Centro de Distribuição Leroy

Participação: 100,0%

Área construída: 110.163 m² (em obras)

Principais características:

Locatário: Leroy Merlin

Aquisição: Dezembro/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Projeto em obra com entrega prevista para junho de 2020;
- Contrato com vencimento em 188 meses após entrega de obras;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.



São José – SC

Centro de Distribuição Renner

Participação: 100,0%

Área construída: 47.913 m²

Principais características:

Locatário: Lojas Renner S.A.

Aquisição: Junho/2019

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em novembro/2029;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão;
- Expansão de 11.844 m² em fase inicial de obra.

Aquisições subsequentes





Cabo de Santo Agostinho – PE

Condomínio Logístico Multimodal

Participação: 100,0% das matrículas

Área construída: 203.074 m²

Principais características:

Locatários: Predomínio de multinacional

Aquisição: Outubro/2019

Contratos: Típicos e Atípicos

Vacância física: 11,5%

Highlights:

- Localização estratégica, próxima ao Porto de Suape e aeroporto de Recife;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- Região em retomada de crescimento e demanda.

Cajamar – SP

Complexo Logístico Especulativo

Participação: 55% da fração ideal

Área construída: 125.717 m² (em obras)

Principais características:

Aquisição: Outubro/2019

Renda: Prêmio de Locação sobre a Parcela 1 e Parcela 2

Highlights:

- Projeto em obra com entrega prevista para o 1º trimestre de 2021;
- Localização estratégica em Cajamar, próximo a São Paulo/SP.



Barueri – SP

WT Technology Park 2

Participação: 80%

Área construída: 30.104 m² (100%)

Principais características:

Locatários: 6

Aquisição: Novembro/2019

Contratos: Típicos

Vacância física: 5,6%

Highlights:

- Operações de Armazenamento e Distribuição;
- Localização estratégica em Barueri/SP, próximo ao rodovial.

Glossário

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo.

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um galpão disponíveis para locação.

Built-to-suit: Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário e como contrapartida é firmado contrato de locação atípico.

Buy-to-lease: Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

CAGR: Compound Annual Growth Rate, ou Taxa composta de crescimento anual.

Cap rate estabilizado: É calculado com base na anualização da “Receita de Aluguéis”, acrescida de quaisquer “Outras Receitas” adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g, locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento de veículos, bicicletário, lojas, espaços para armazenagem e prestadores de serviços, entre outras –, do mês imediatamente posterior àquele em que a taxa de ocupação física alcançar 100,0% (cem por cento), dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

Cap rate going-in: É calculado com base na anualização da receita de aluguéis bruta, acrescida de quaisquer outras receitas adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g. locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento, entre outras –, do mês subsequente à aquisição, dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

CAPEX: Capital Expenditure, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um Galpão Logístico.

Carga de piso: Capacidade de peso suportado pelo piso e medido por ton/m².

Contrato de locação atípico: Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor

Glossário

Despesas com Aquisição: Consubstanciam o imposto de transmissão de bens imóveis, os custos cartorários e, eventualmente, os serviços prestados por assessores legais com o objetivo de garantir a efetiva transferência da propriedade para o Fundo.

Pé-direito: Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Retorno Total Bruto: representa o somatório dos rendimentos declarados com o ganho de capital bruto (valorização de mercado), sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

Sale-and-leaseback: Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: <http://www.xpasset.com.br/xplog/>

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 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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

