

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro 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

CNPJ:

26.502.794/0001-85

Código Bovespa:

XPLG11

Patrimônio Líquido:

R\$ 351.716.102

ISIN:

BRXPLGCTF002

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa e Administração:

0,95% a.a., escalonado conforme Regulamento

Taxa de Performance:

20% do que exceder o *benchmark*

Benchmark:

IPCA + 6,0% 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

Comentário do Gestor

O ativo objeto do comunicado de 27 de agosto permanece em processo de diligência com expectativa de ser concluída no mês de novembro.

Conforme previsto no prospecto e em conformidade com o comunicado a mercado publicado no dia 06 deste mês, o Gestor, por mera liberalidade, decidiu abdicar de receber a taxa de gestão devida nos meses de junho, julho e agosto (base competência), no montante de R\$ 723.534,89, com vistas a alcançar a distribuição de R\$7,00/cota nos primeiros doze meses do fundo, majorando o resultado e, por conseguinte, a distribuição de rendimentos.

Na página 5, são detalhadas as informações sobre os imóveis e os contratos de locação. Ativos em pipeline permanecem em processo de tratativas a fim de realizar a alocação integral do montante aplicado em ativos financeiros..

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,70 por cota comunicada no último dia útil do mês de setembro será realizada em 15/10/18 para os detentores de cotas do Fundo em 28/09/18.

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	set-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.167.769	6.251.702	6.251.702
Receita de Locação	1.795.007	3.787.514	3.787.514
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	372.762	2.464.188	2.464.188
Despesas²	416.962	-133.662	-133.662
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	416.962	-133.662	-133.662
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.584.731	6.118.040	6.118.040
Rendimento distribuído	2.562.805	6.055.967	6.055.967
Distribuição média por cota	0,70	0,41	0,41

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.

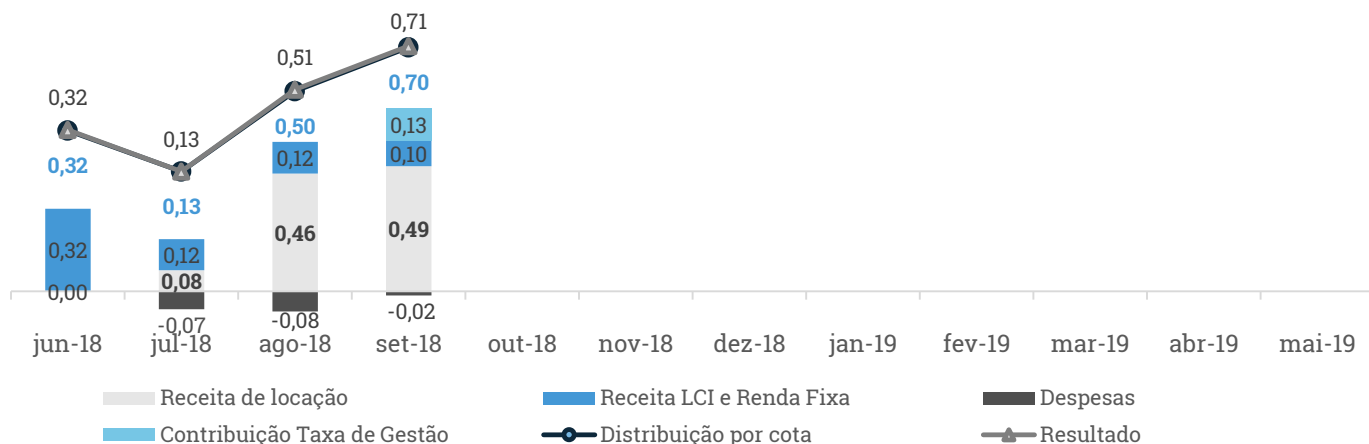
Fontes: XP Asset Management

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br ou acesse o site do Fundo : www.xpasset.com.br/xplog

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

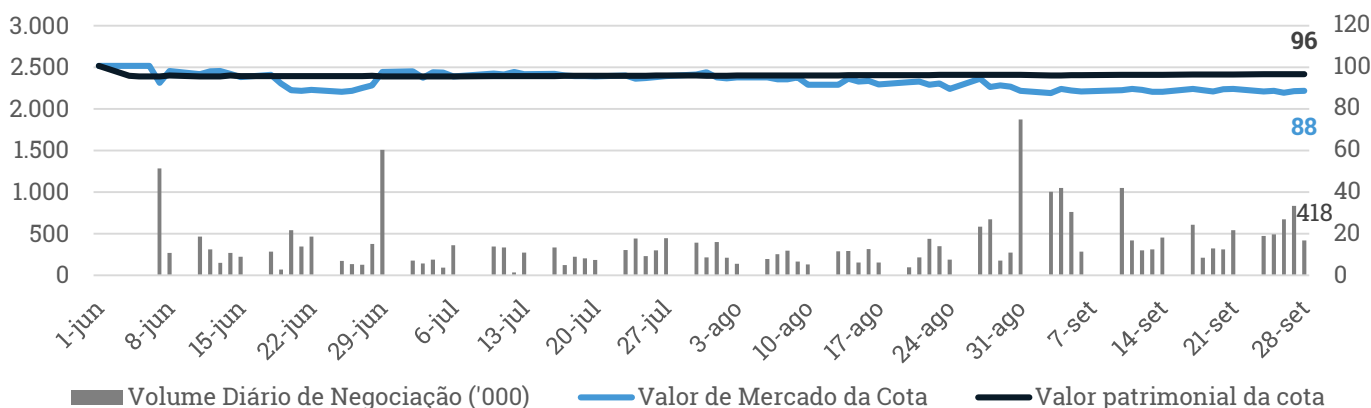
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. No mês de junho de 2018, foram realizadas as aquisições do CD Panasonic, do CD Varejo e do CD Dia% e no mês subsequente foram recebidas as receitas de locação desde a data da referida compra até o encerramento. Portanto, no mês de julho, observa-se uma desproporcionalidade transitória entre a alocação em ativos imobiliários e a receita imobiliária (base caixa) recebida pelo fundo, a qual se estabiliza em agosto de 2018.
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 Fundo:



Redução 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 119.515 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 10,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 554 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 87,99 por cota.

XP Log FII	set-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	10.534.366	30.781.431	30.781.431
Número de Negócios	119.515	336.373	336.373
Giro (% do total de cotas)	3,3%	9,1%	9,1%
Valor de mercado			322.144.589
Quantidade de cotas			3.661.150

Fontes: B3 / Bloomberg

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

Rentabilidade

A 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.

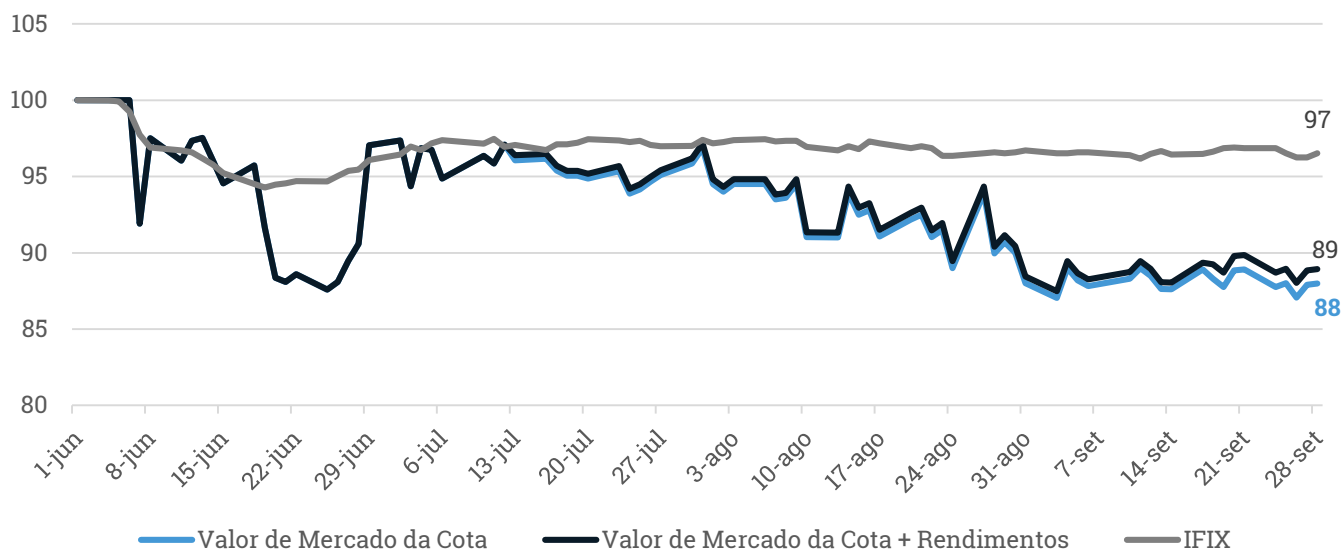
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Log FII	set-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	351.716.102	349.387.001	349.387.001
Valor Patrimonial da Cota	96,07	95,43	95,43
Valor Mercado da Cota	87,99	92,60	92,60
Ganho de capital bruto	0,56%	-11,28%	-11,28%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	7,67%	-29,73%	-29,73%
Retorno Total Bruto	1,36%	-9,44%	-9,44%
IFIX	-0,19%	-3,48%	-3,48%
Diferença vs IFIX	1,54%	-5,96%	-5,96%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "set-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "set-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 28 de setembro 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:

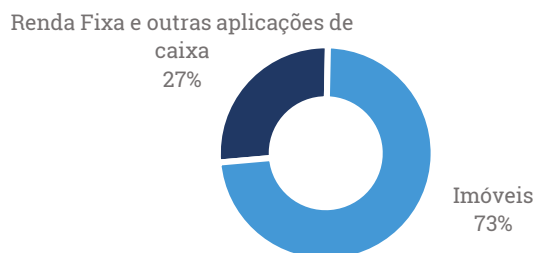


XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

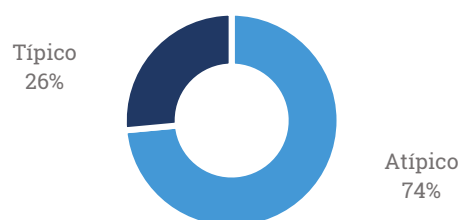
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



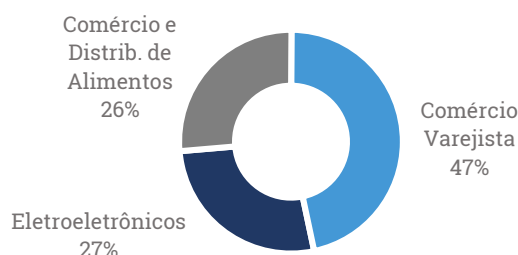
¹⁰Redução no valor patrimonial decorrente do reembolso de despesas incorridas no procedimento de oferta.
Fonte: XP Asset Management

Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



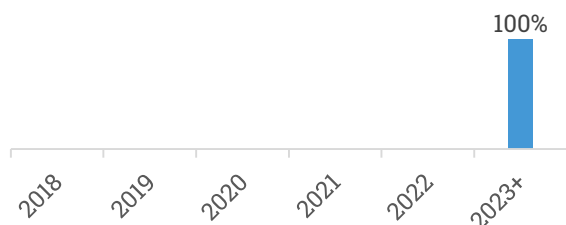
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



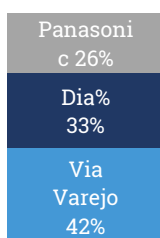
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)



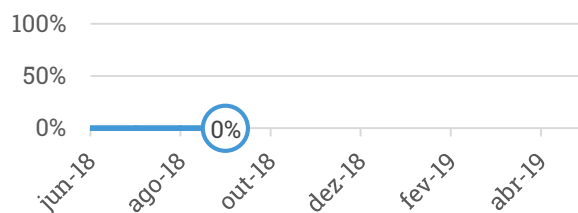
Fonte: XP Asset Management

Ocupação física consolidada (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

Ativos Imobiliários

Itapeva, MG

CD Panasonic



Estrada Municipal do Mandu, 250

Bairro: Faz. Sta. Inês
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Panasonic

Panasonic do Brasil

Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ²⁰ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²¹ :	Outubro
Próxima revisional ²² :	-

²⁰A 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. 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. ²²Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.

Fonte: XP Asset Management

Cachoeirinha, RS

CD Via Varejo



Rua Lenine Queiróz, 333

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Via Varejo

Via Varejo

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ²⁴ :	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 :	-

²⁴A 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. 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: XP Asset Management

Americana, SP

CD Dia%



Rua João de Pádua, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.098m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

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: XP Asset Management

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

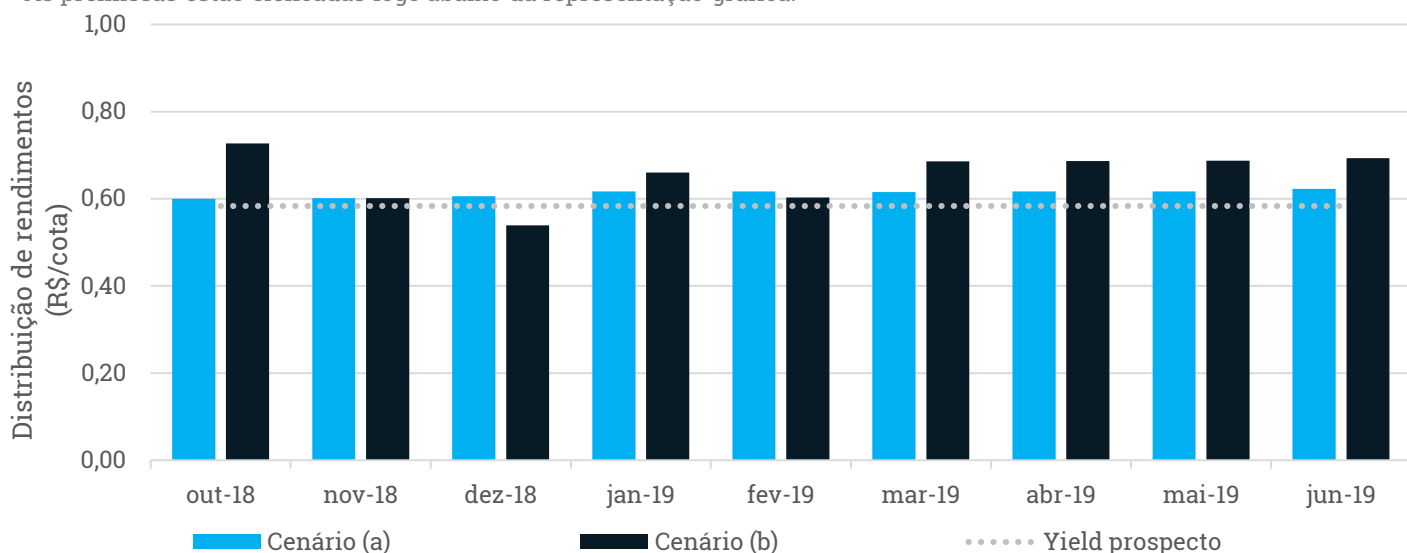
Setembro de 2018

Comunicado ao Mercado

No dia 06 deste mês, foi divulgado comunicado a mercado com a expectativa de distribuição de rendimentos no período em que o gestor poderá, a seu exclusivo critério, abdicar de sua remuneração com o objetivo de alcançar provento equivalente a R\$ 7,00/cota para os investidores nos doze primeiros meses do fundo (ou R\$ 0,5834/cota por mês). Salienta-se que o montante de distribuição almejado (R\$ 7,00/cota nos doze primeiros meses ou R\$ 0,5834/cota por mês) poderá ou não se concretizar e a prerrogativa do gestor supracitada e delineada no Prospecto da Oferta da 1ª Emissão de Cotas do Fundo não reflete qualquer garantia de desempenho futuro do fundo. Abaixo, é apresentada a estimativa de distribuição de rendimentos considerando que 100,0% do resultado projetado seja distribuído e os cenários de:

- (a) manutenção da alocação atual do fundo; e
- (b) utilização de todo o recurso investido em ativos financeiros para aquisição de ativos imobiliários.

As premissas estão elencadas logo abaixo da representação gráfica:



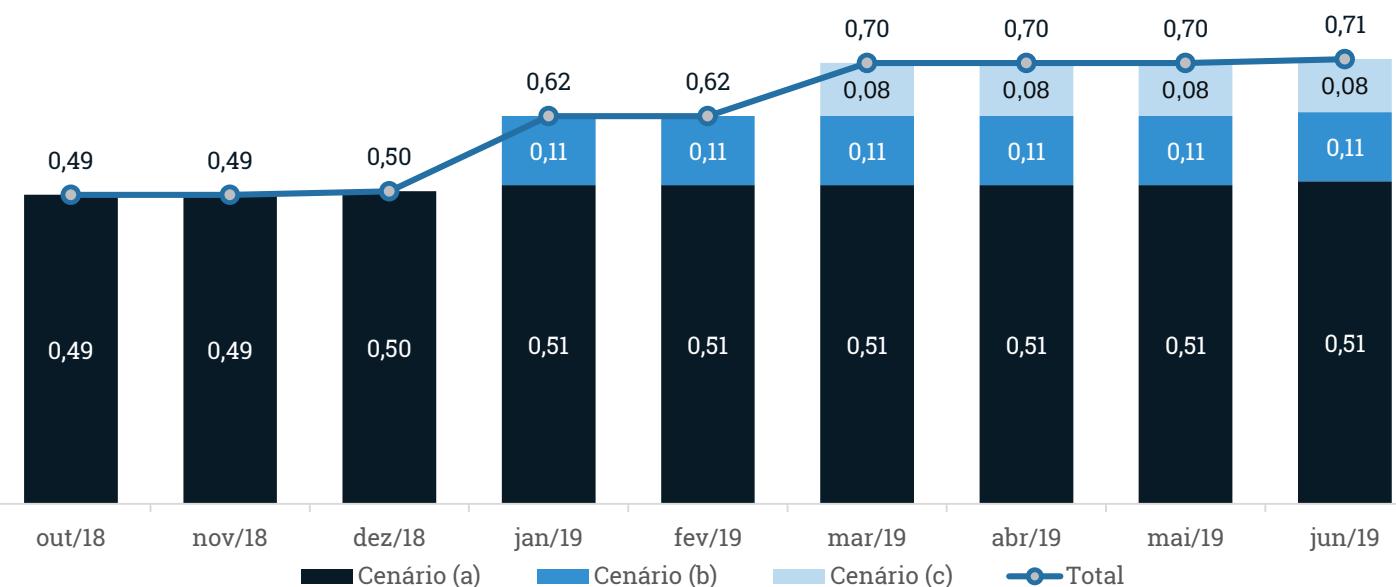
O gráfico acima foi elaborado conforme as seguintes premissas: (a) a distribuição é de 100,0% do resultado base caixa auferido no mês anterior e é composta de: (a.i) receitas de contratos de locação atualmente celebrados e válidos; (a.ii) rendimento de caixa; (a.iii) despesas com taxa de administração e demais despesas inerentes ao fundo; (b) na projeção de distribuição dos meses de novembro em diante, foi considerada a abdicção pelo gestor da remuneração a qual faz jus (taxa de gestão) com vistas a alcançar distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 7,0/cota para os investidores nos doze primeiros meses do fundo (ou R\$ 0,5834/cota por mês) - a abdicção é prerrogativa do gestor, conforme estabelecido no Prospecto da Oferta da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, e não reflete qualquer garantia de desempenho futuro do fundo, de forma que o montante de distribuição almejado (R\$ 7,0/cota nos doze primeiros meses ou R\$ 0,5834/cota por mês) poderá ou não se concretizar; (c) a projeção da distribuição mês de dezembro de 2018 (resultado caixa de novembro) 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 receberá a receita financeira do valor pago ao vendedor do imóvel e também não recebe o aluguel do imóvel adquirido dentro do mês de referência (novembro), uma vez que o recebimento do aluguel é postecipado (base caixa em dezembro); (d) a projeção de distribuição do mês de fevereiro de 2019 (resultado caixa de janeiro) 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 auferir 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.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

Comunicado ao Mercado

Com o objetivo de fundamentar a premissa (a.i) anterior, segue a projeção de receita imobiliária a ser distribuída aos cotistas (ou seja, base caixa do Fundo no mês anterior) nos seguintes cenários: (a) alocação atual; (b) cenário (a) acrescida da receita decorrente da aquisição do imóvel objeto da Carta de Intenções comunicada no dia 27 de agosto de 2018; e (c) cenário (b) considerando a aquisição de imóvel em pipeline e, por conseguinte, alocação integral dos recursos mantidos em caixa:



Premissas: (a) A receita Cenário (a) considera apenas os contratos vigentes do Fundo. O crescimento observado nas projeções de novembro em diante são estimados com base na correção monetária dos contratos com índices calculados de acordo com expectativa de índices obtidos no Sistema de Expectativa de Mercado BACEN em 28/09/2018; (b) A receita Cenário (b) corresponde à aquisição de ativo imobiliário com cap rate de 10.6% conforme fato relevante divulgado em 27 de agosto de 2018. Foi considerada aquisição em nov/18, recebimento do aluguel em dez/18 e distribuição do rendimento em jan/19; (c) A receita Cenário (c) corresponde à aquisição de ativo imobiliário com cap rate 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.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – XPLG11

Setembro de 2018

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: 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@XPASSET.COM.BR

OUVIDORIA VÓRTX DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.