

XP Log FII

Julho 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:

348.751.457

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

Conforme anunciado no mês anterior, o fundo recebeu no mês de julho os valores de locação relativos ao mês de junho desde a data de aquisição de cada imóvel e, diante da redução do montante disponível em caixa, a receita financeira diminuiu, o que impactou o *dividend yield*. No próximo mês, o Fundo receberá o montante de R\$ 1,69 milhão de receita de locação. 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\$ 0,13 por cota comunicada no último dia útil do mês de julho será realizada em 13/08/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/07/18.

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.

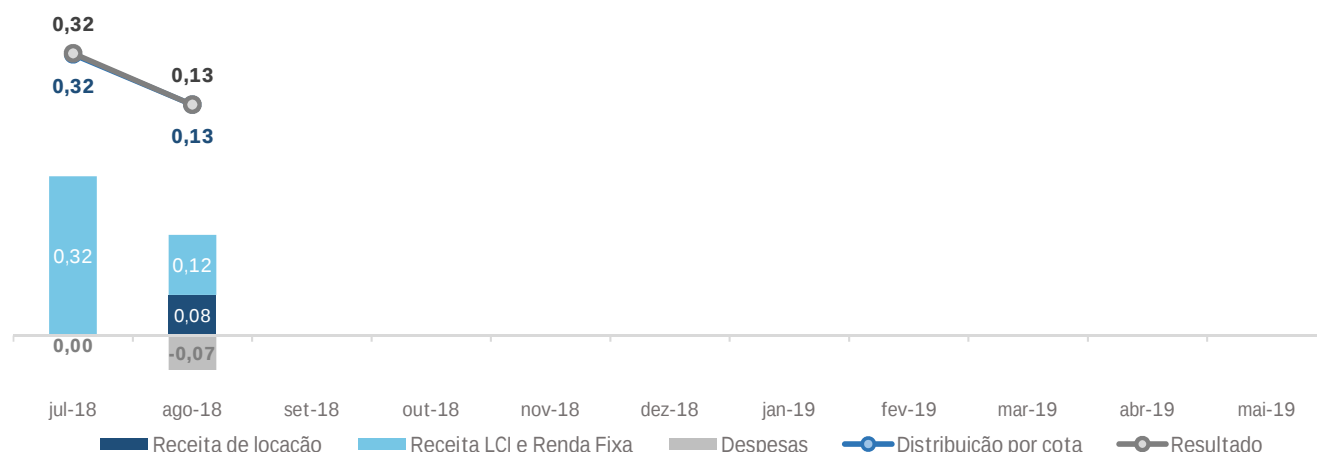
Fluxo Financeiro	jul-18	2018	12 meses
Receitas¹	749.546	1.936.323	1.936.323
Receita de Locação	302.294	302.294	302.294
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	447.253	1.634.029	1.634.029
Despesas²	-258.518	-258.829	-258.829
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-258.518	-258.829	-258.829
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	491.028	1.677.494	1.677.494
Rendimento distribuído	491.019	1.662.587	1.662.587
Distribuição média por cota	0,13	0,46	0,46

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 BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro.

Fontes: XPG

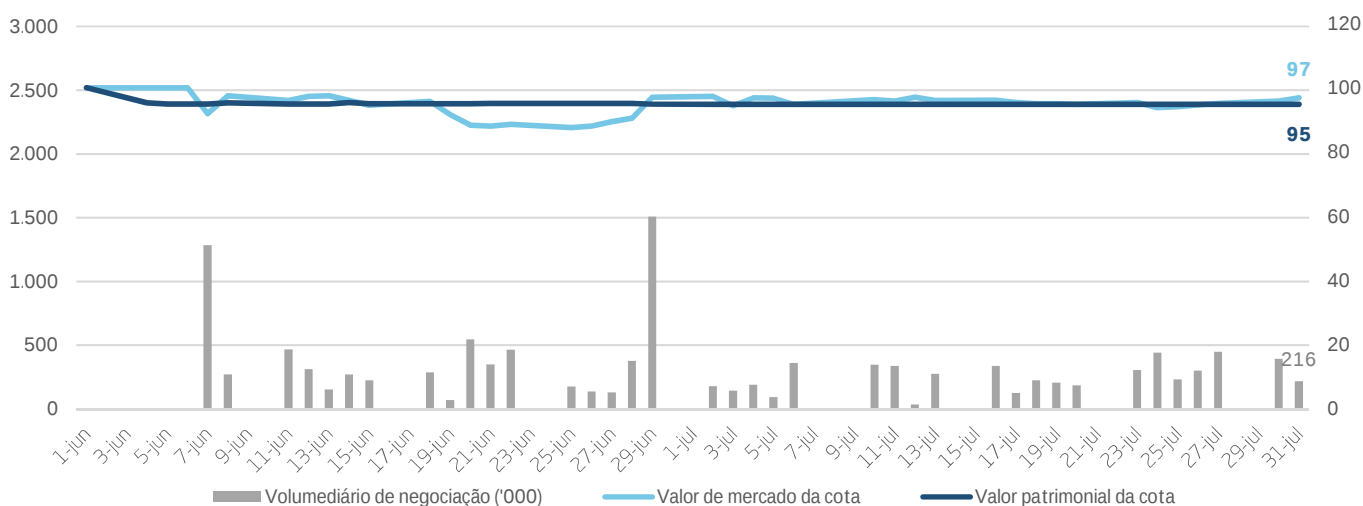
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Fonte: 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:



⁴Aumento no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela Colliers. Informações com base em 30/09/2017.
Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPGL11. Ocorreram 56.117 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 5,4 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 255 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 96,86 por cota.

XP Log FII	Jul-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	5.357.755	12.371.368	12.371.368
Número de Negócios	56.117	130.543	130.543
Giro (% do total de cotas)	1,5%	3,6%	3,6%
Valor de mercado			354.618.989
Quantidade de cotas			3.661.150

Fontes: BM&FBOVESPA / 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.

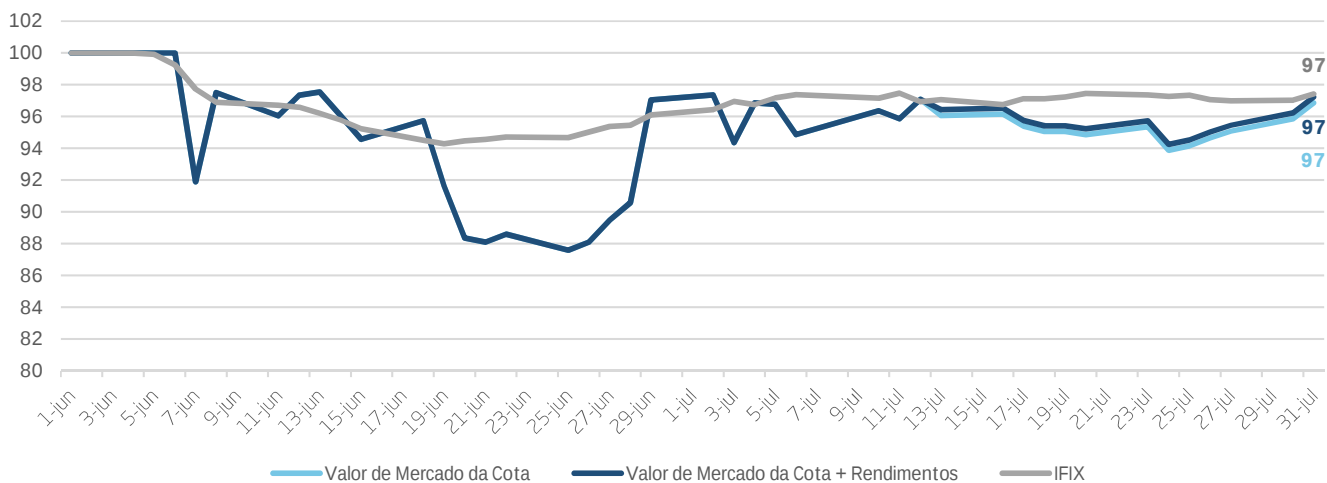
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio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

XP Log FII	jul-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	348.751.457	348.595.151	348.595.151
Valor Patrimonial da Cota	95,26	95,10	95,10
Valor Mercado da Cota	96,86	94,86	94,86
Ganho de capital bruto	0,13%	-2,82%	-2,82%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	1,57%	-15,78%	-15,78%
Retorno Total Bruto	0,27%	-2,35%	-2,35%
IFIX	1,37%	-2,59%	-2,59%
Diferença vs IFIX	-1,10%	0,23%	0,23%

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

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XPG.

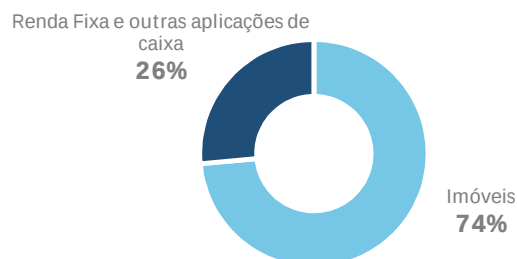
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



⁹ Tendo 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 / BM&FBOVESPA / Bloomberg.

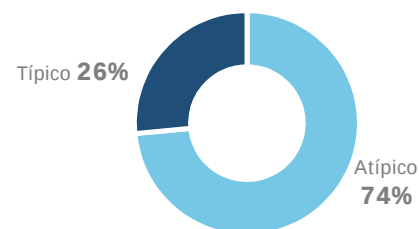
Portfólio

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



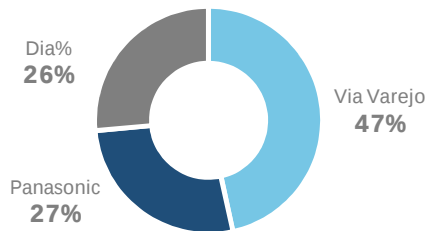
Fonte: XPG.

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹²)



¹² Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Locatários (% da receita imobiliária¹⁰)



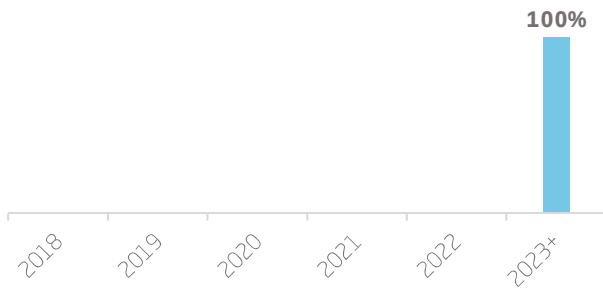
¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XPG.

Índice de reajuste (% da receita imobiliária¹³)



¹³Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹⁶)



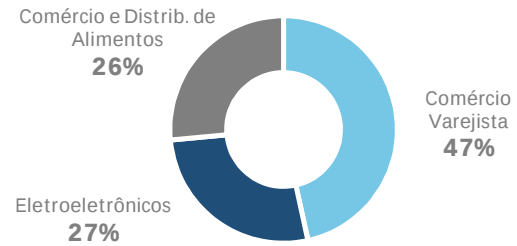
¹⁶Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Ocupação física consolidada (% da AC¹⁸)



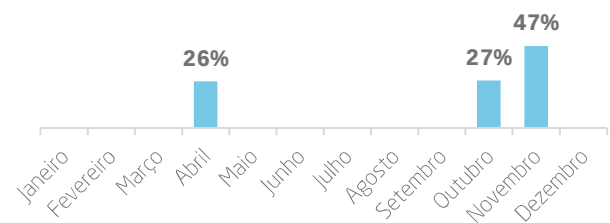
¹⁸Área construída. Fonte: XPG.

Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹¹)



¹¹Idem a referência 10. Fonte: XPG.

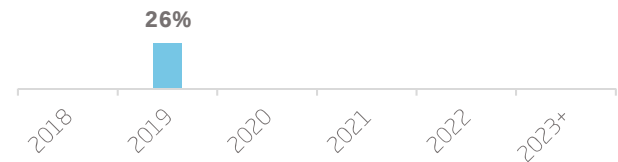
Mês de reajuste dos contratos¹⁴ (% da receita imobiliária¹⁵)



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

¹⁵Idem a referência 10. Fonte: XPG.

Revisional dos contratos (% da receita imobiliária¹⁷)



¹⁷Idem a referência 10. 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 (anos):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²² :	Outubro
Próxima revisional 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 (anos):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁶ :	Novembro
Próxima revisional 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 (anos):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ²⁹ :	Abril
Próxima revisional 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 Privativa/ABL/BOMA	91.962 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 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP.
 PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGGESTAO.COM.BR
 OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@riobravo.com.br

