



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\$ 351.315.525

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 fundo em 01 de novembro adquiriu a totalidade das quotas de emissão da Zampini Empreend. Imob. Ltda, detentora de 100% da propriedade do imóvel contendo o Centro de Distribuição locado em sua totalidade para o Dia Brasil Sociedade Ltda, onde o objetivo final foi obter a propriedade direta do imóvel pelo Fundo.

Este investimento tinha a previsibilidade de seu primeiro aluguel acontecer apenas mês de Dez/18, porém equipe de Gestão estabeleceu o aluguel de novembro no valor de R\$ 418.539,19 já como receita para o fundo, o que resultou em uma sensível melhora de R\$ 0,1143 no valor do rendimento mensal. Em consonância com o comunicado a mercado publicado no dia 06 de setembro, o Gestor, por sua mera liberalidade, abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração com vistas às alcançar a distribuição de R\$ 7,0/cota nos doze primeiros meses do fundo.

Por fim, informamos que os 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\$ 0,645 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/18 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/18, a qual está alinhada com o previsto nas projeções divulgadas no comunicado de 06 de setembro de 2018.

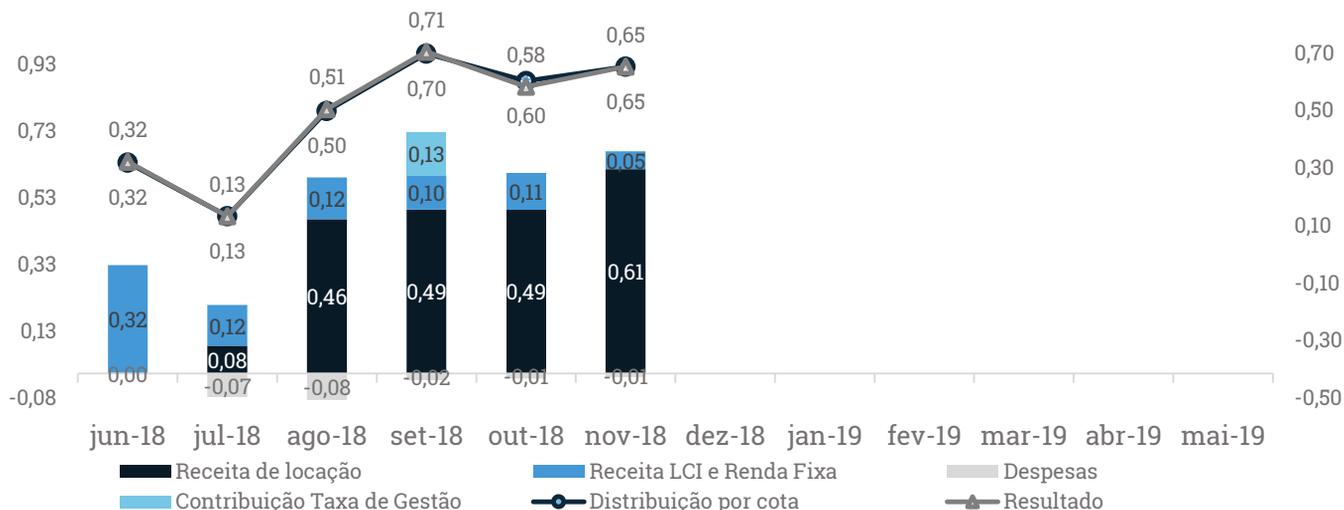
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	nov-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.434.011	10.880.079	10.880.079
Receita de Locação	2.235.459	7.818.004	7.818.004
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	198.552	3.062.076	3.062.076
Despesas²	-39.961	-228.226	-228.226
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-39.961	-228.226	-228.226
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.394.050	10.651.854	10.651.854
Rendimento distribuído	2.361.442	10.589.761	10.589.761
Distribuição média por cota	0,645	0,482	0,482

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.

Fonte: XP Asset.

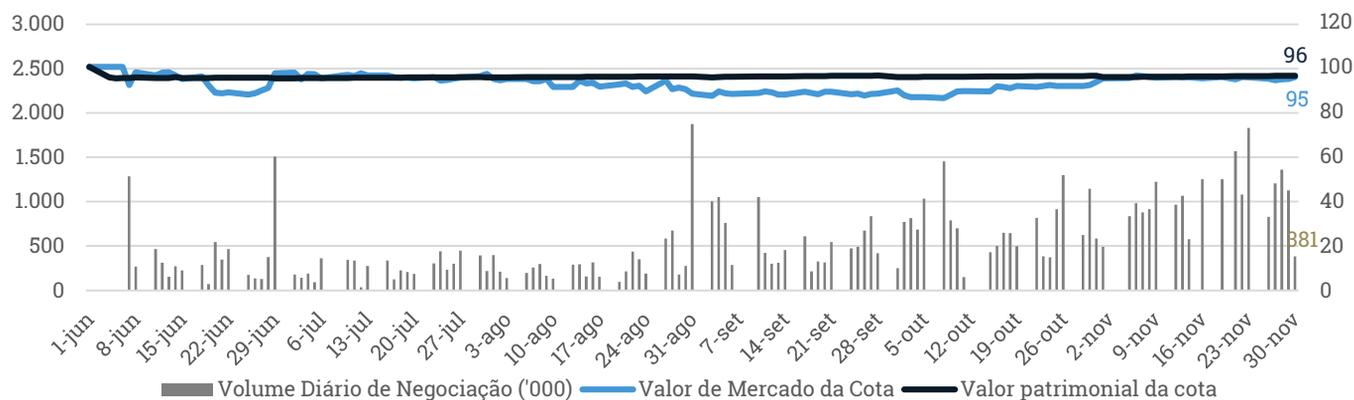
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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

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 206.906 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 19,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$1.043 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 95,36 por cota.

XP Log FII	nov-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	19.818.614	66.104.288	66.104.288
Número de Negócios	206.906	716.034	716.034
Giro (% do total de cotas)	5,7%	19,5%	19,5%
Valor de mercado			349.127.264
Quantidade de cotas			3.661.150

Fontes: B3 / Bloomberg.

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.

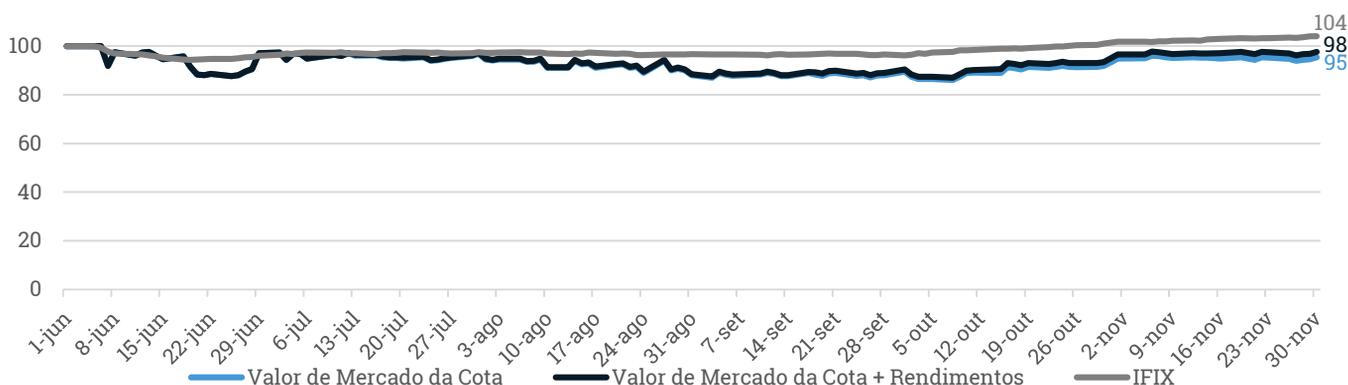
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Log FII	nov-18 ⁵	2018 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	351.568.563	349.696.275	349.696.275
Valor Patrimonial da Cota	96,03	95,52	95,52
Valor Mercado da Cota	95,36	92,47	92,47
Ganho de capital bruto	2,83%	-1,52%	-1,52%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	41,89%	-4,76%	-4,76%
Retorno Total Bruto	3,50%	1,63%	1,63%
IFIX	2,61%	4,00%	4,00%
Diferença vs IFIX	0,89%	-2,37%	-2,37%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "nov-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 30 de novembro de 2018.

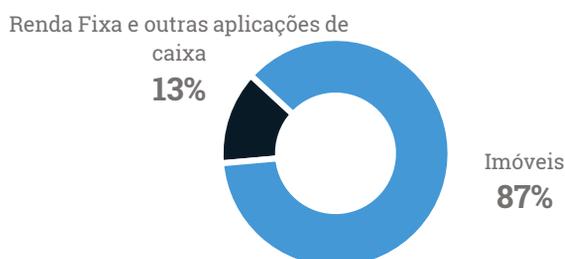
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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 Fundo:



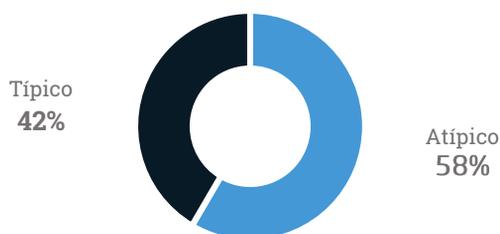
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

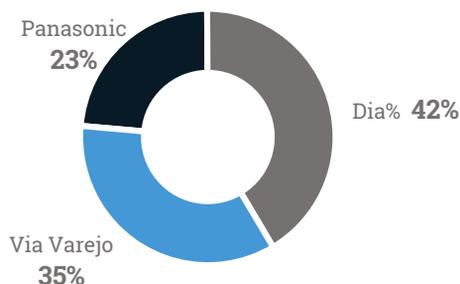
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária⁹)



⁹Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

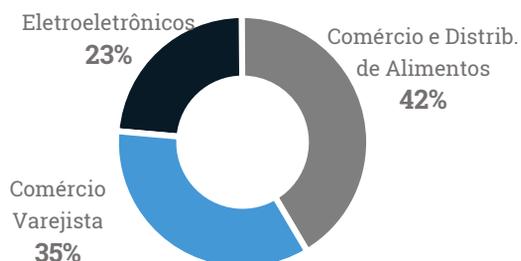
Portfólio

Locatários
 (% da receita imobiliária⁹)



Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
 (% da receita imobiliária⁹)



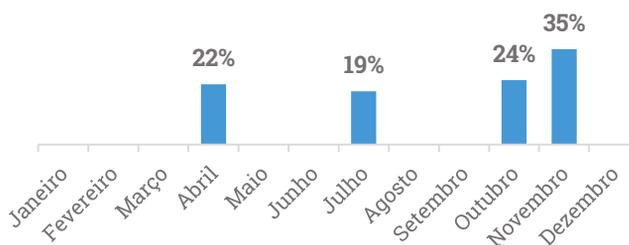
Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
 (% da receita imobiliária⁹)



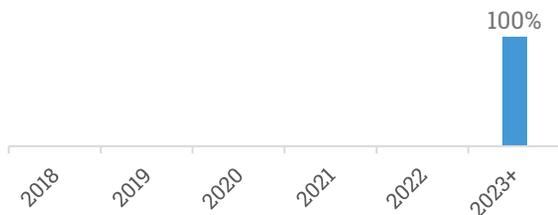
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
 (% da receita imobiliária⁹)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
 (% da receita imobiliária⁹)



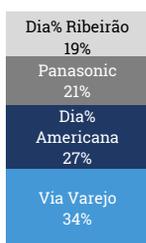
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
 (% da receita imobiliária⁹)



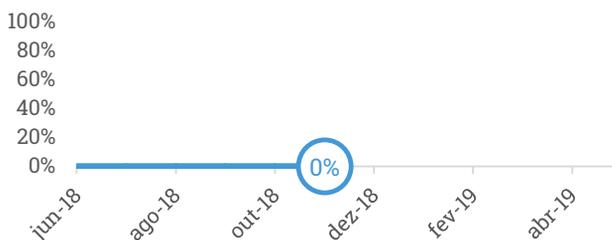
Fonte: XP Asset Management

Ocupação física consolidada
 (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

Evolução da vacância
 (% da área construída)



Fonte: XP Asset Management

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 ¹⁰ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹¹ :	Outubro
Próxima revisional ¹² :	-

¹⁰A 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. ¹¹Mês 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. ¹²Contrato 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 ¹³ :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹⁴ :	Novembro
Próxima revisional ¹⁵ :	-

¹³A 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. ¹⁴Mês 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. ¹⁵Idem à referência 12.

Fonte: XP Asset Management

Americana, SP
CD Dia%



Rua João de Pádula, 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 ¹⁶ :	Abril
Próxima revisional ¹⁷ :	jul-19

¹⁶Mês 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. ¹⁷Contrato 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

Ativos Imobiliários

Ribeirão Preto, SP
CD Dia%



Via José Luiz Galvão, 1.905

Bairro: Bom Jesus
Área construída: 21.136 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Dia%

Dia%	
Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹⁸ :	Julho
Próxima revisional ¹⁹ :	Não possui

¹⁸Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. ¹⁹No 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.
Fonte: XP Asset.

Resumo

Empreendimentos	4	Contratos de locação	4
Módulos	-	Vacância financeira	0%
Área construída	113.098 m ²	Vacância física	0%

Fonte: XP Asset Management

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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE 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.