



Objetivo do Fundo:

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Jun.2018

CNPJ:

26.502.794/0001-85

Código B3 / ISIN:

XPLG11 / BRXPLGCTF002

Patrimônio Líquido:

R\$ 662.234.943

Número de Cotistas:

29.814

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Logístico

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

Vórtx DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

De 0,95%-0,75% a.a., em regra de cascata conforme previsto no 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

Neste mês de junho de 2019, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,61/cota, o que resulta no *dividend yield* anualizado de 7,3%, em relação à cota de emissão (R\$ 100,00).

Ainda que a partir de junho de 2019 o Gestor tenha iniciado a cobrança da taxa de gestão, com o primeiro pagamento a ser feito em julho de 2019, a expectativa é que as alocações de caixa sejam suficientes para absorvê-la.

Após a liquidação da segunda emissão de quotas em 31/05/2019, o fundo no início de junho de 2019 divulgou a disponibilização da segunda tranche do preço de aquisição do CD Leroy no valor de R\$ 77,5MM e a compra de Centro de Distribuição, situado em São José-SC e locado em modalidade atípica para a Lojas Renner S.A., pelo valor de R\$ 173,9MM (maiores detalhes na página 8).

Ressaltamos que, desde sua constituição, o Fundo permanece com ocupação de 100,0% da área disponível para locação dentro de seu portfólio e não possui histórico de inadimplência pelos locatários. O Gestor atua ativamente na gestão patrimonial dos imóveis com vistas a manter a ótima conservação dos imóveis.

Distribuição de Rendimentos

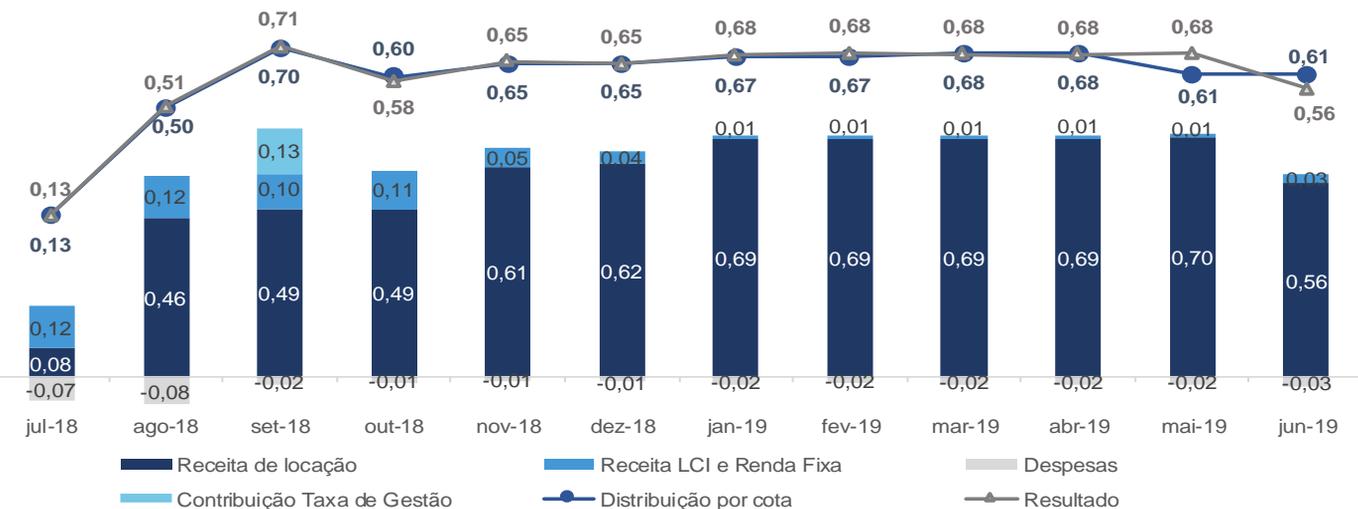
A distribuição de R\$ 0,61 por cota comunicada em 28/06/19 será realizada em 12/07/19 para os detentores de cotas do Fundo em 28/06/19.

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/19	2019	12 meses
Receitas¹	3.989.587	16.823.830	28.926.479
Receita de Locação	3.796.687	16.500.823	26.587.052
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	192.900	323.007	2.339.427
Despesas²	-188.809	-592.692	-868.424
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-188.809	-592.692	-868.424
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	3.800.778	16.231.139	28.058.055
Rendimento distribuído	4.112.732	16.231.139	28.052.293
Distribuição média por cota	0,61	0,65	0,60

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.³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

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

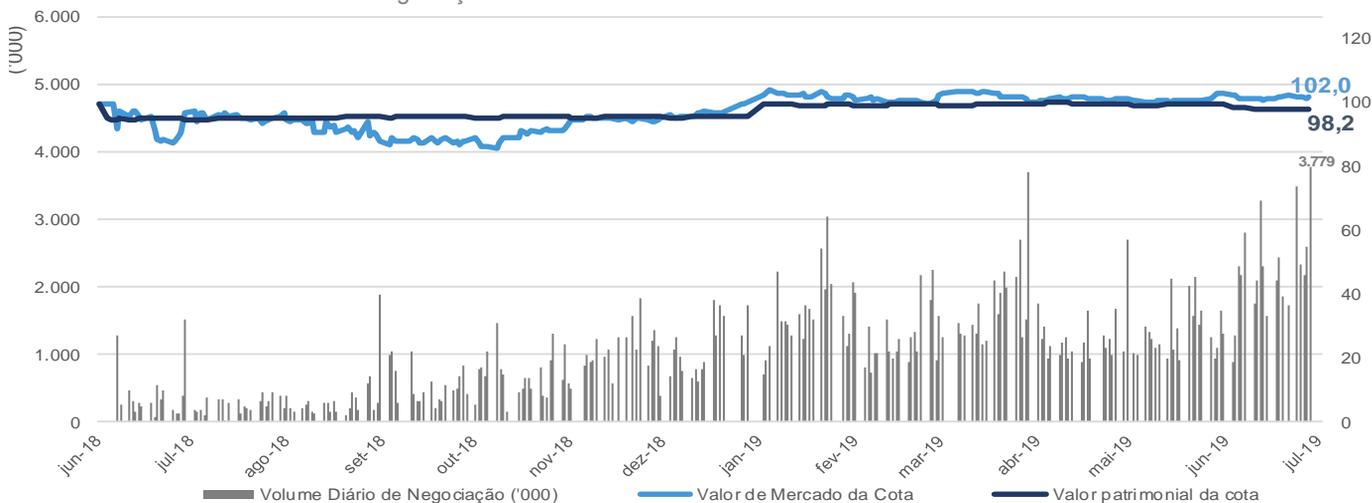


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 424.893 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 43,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 2.262 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,00 por cota.

XP Log FII	jun-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	42.972.920	192.633.860	270.541.369
Número de Negócios	424.893	1.898.634	2.733.917
Giro (% do total de cotas)	6,2%	28,1%	41,2%
Valor de mercado			687.702.768
Quantidade de cotas			6.742.184

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.

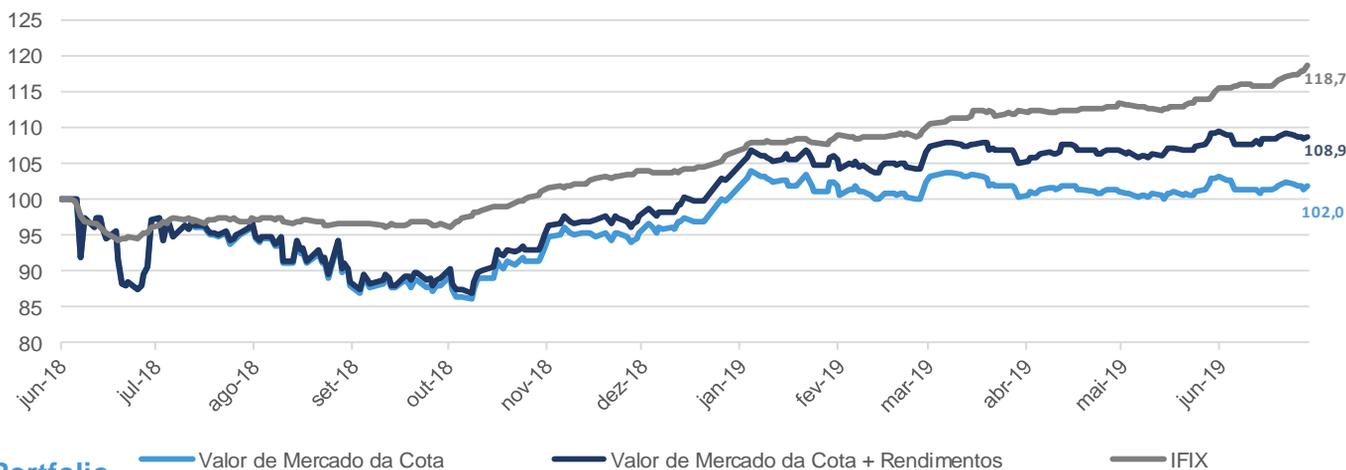
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Log FII	jun-19	2019	12 meses
Patrimônio Líquido⁸	662.234.943	415.016.767	382.003.952
Valor Patrimonial da Cota	98,22	99,41	97,50
Valor Mercado da Cota	102,00	101,69	97,29
Ganho de capital bruto	-0,58%	2,37%	5,45%
TIR Bruta (% a.a.)⁹	-7,35%	12,06%	12,70%
Retorno Total Bruto	0,02%	6,31%	11,99%
IFIX	2,86%	11,65%	18,72%
Diferença vs IFIX	-2,84%	-5,34%	-6,73%

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 "jun-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jun-19", em 28/12/18 para "2019", em 30/06/18 para "12 meses" e o desinvestimento em 28 de junho de 2019.

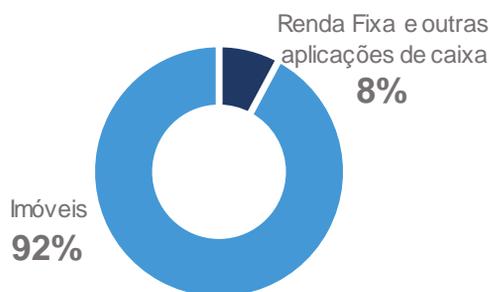
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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)



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

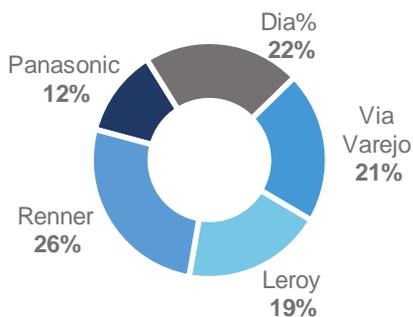


Fonte: XP Asset Management

¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

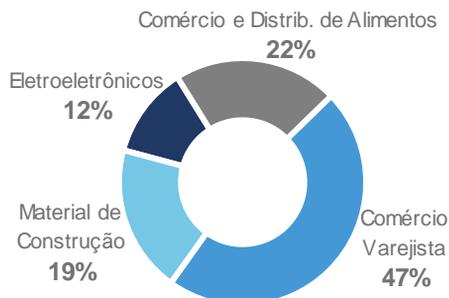
Portfólio

Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



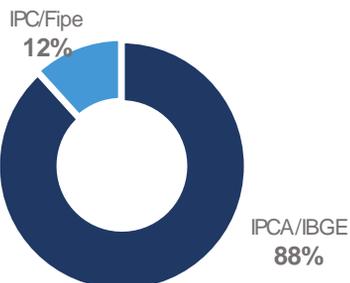
Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



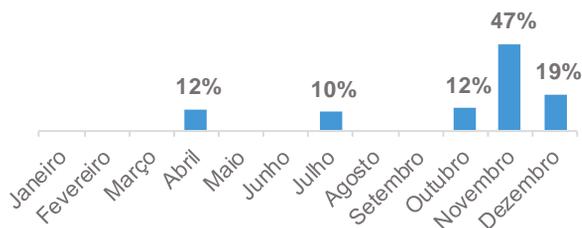
Fonte: XP Asset Management

Correção dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



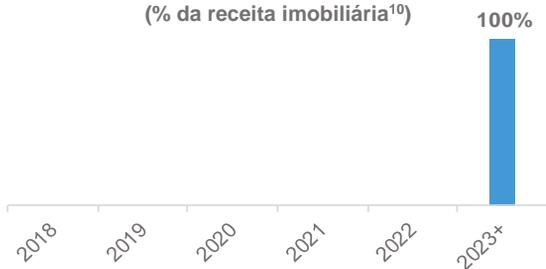
Fonte: XP Asset Management

Atualização dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



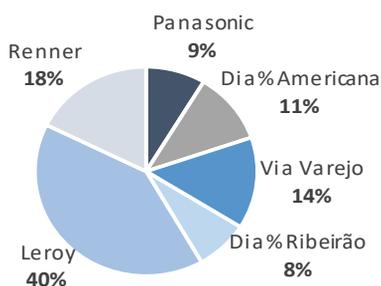
Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)

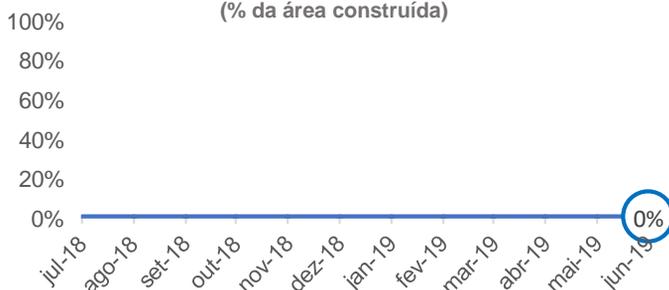


Apenas o contrato do Dia% Americana poderá ser objeto de propositura de ação revisional. Fonte: XP Asset Management

Ocupação física consolidada
(% da área construída)



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 ¹¹ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹² :	Outubro
Próxima revisional ¹³ :	-

¹¹A 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. ¹²Mês 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. ¹³Contrato 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 ¹⁴ :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ¹⁵ :	Novembro
Próxima revisional ¹⁶ :	-

¹⁴A 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. ¹⁵Mês 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. ¹⁶Idem à referência 13.
Fonte: XP Asset Management

Americana, SP
CD Dia%



Rua João de Pádula, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.345m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Dia%

Dia%

Setor de atuação:	Comércio e Distrib. de Alimentos
Tipo de Contrato ¹⁷ :	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ¹⁸ :	Abril
Próxima revisional ¹⁹ :	jul-19

¹⁷Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 180 dias e multa rescisória de 3 aluguéis vigentes proporcionais ao prazo residual do contrato. ¹⁸Mês 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. ¹⁹Contrato 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 ²⁰ :	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²¹ :	Julho
Próxima revisional ²² :	-

²⁰Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa. ²¹Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês de agosto. ²²No 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.

Cajamar, SP
CD Leroy



Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
Área construída: 110.163 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Leroy

Leroy	
Setor de atuação:	Material de Construção
Tipo de Contrato ²³ :	Atípico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	188
Vencimento ²⁴ :	fev-36
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁵ :	Dezembro
Próxima revisional ²⁶ :	-

²³A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²⁴A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (junho de 2020). Portanto, poderá sofrer eventuais alterações caso a data efetiva de conclusão de obras seja diferente da data prevista. ²⁵Mês de competência. O prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche (R\$ 38 milhões) será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de novembro de cada ano. O primeiro pagamento do prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche e corrigido será realizado no mês de janeiro. ²⁶Idem à referência 13. Fonte: XP Asset.

Imagem ilustrativa do projeto

Ativos Imobiliários

São José, SC
CD Renner



Av. Osvaldo José do Amaral, s/n

Bairro: Areias
Área construída: 47.912,90 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Renner

Renner

Setor de atuação:	Comércio Varejista
Tipo de Contrato ²⁷ :	Atípico
Início:	dez-14
Prazo de locação (meses):	180
Vencimento:	nov-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁸ :	Novembro
Próxima revisional ²⁹ :	-

²⁷A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²⁸Mês 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. ²⁹Contrato 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.

Resumo

Empreendimentos	6	Contratos de locação	6
Módulos	-	Vacância financeira	0%
Área construída	271.114 m²	Vacância física	0%

Fonte: XP Asset Management

Obras do Centro de Distribuição Leroy Merlin

As obras do centro de distribuição Leroy, com área de 110.163,0 m² (construção), permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega, ou seja, junho de 2020.

As principais atividades em andamento são terraplenagem e fundação. Essas atividades são fundamentais para a solidez e qualidade do Centro de Distribuição, por isso é realizado o monitoramento da compactação dos aterros e cravação das estacas por empresa terceira especializada e referência no mercado.

A obra segue critérios rigorosos de gestão, controle de qualidade, segurança e sustentabilidade, pois o empreendimento terá certificação francesa AQUA-HQE (Haute Qualité Environnementale), que exige avaliação por consultoria independente desde a etapa de desenvolvimento de projetos e construção.



Execução de obras

Perguntas e Respostas

Fato Relevante – Aquisição CD Renner

Conforme fato relevante publicado em 10/06/19, o Fundo adquiriu o imóvel objeto das matrículas sob nºs 68.019, 68.020, 68.021, 68.022, 68.023, 68.024, 68.025, 68.026 e 111.421 do Oficial de Registro de Imóveis de São José/SC (“Imóvel São José”) com área construída de 47.912,90 m², desembolsando por tal área construída o equivalente a R\$ 173.919.512,99.

O ativo está atualmente locado na modalidade atípica para Lojas Renner S.A, pelo prazo de 180 meses, encerrando se este prazo em 01 de novembro de 2029, com valor nominal de aluguel de R\$ 1.197.780,49 (um milhão, cento e noventa e sete mil, setecentos e oitenta reais e quarenta e nove centavos) (“Valor de Aluguel São José”), data base novembro de 2018, o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE calculada considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. No mês de aniversário, novembro de cada ano, o valor de aluguel é corrigido, com primeiro pagamento em dezembro.

A referida aquisição atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforça a estratégia de comprar galpões logísticos relevantes para a operação dos locatários, com especificações técnicas de qualidade e em localizações com vocação logística consolidada.

Fato Relevante – 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda

Conforme fato relevante publicado em 04/06/19, o fundo celebrou em 03 de junho de 2019 o 3º aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“Terceiro Aditamento ao CVC”) com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli (“Cajamar”) cujo objeto é ratificar a superação de algumas condições resolutivas, converter outras em obrigações remanescentes, que deverão ser cumpridas pela Cajamar nos prazos pactuados entre as partes no Terceiro Aditamento ao CVC, viabilizando, por conseguinte, a disponibilização da segunda tranche do preço de aquisição da fração ideal dos imóveis objeto do referido compromisso de compra e venda, no valor de R\$ 77.500.000,00 (setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) (“Segunda Tranche”).

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 DTMV 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 DTMV 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.