



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\$ 363.111.901

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

No mês de janeiro de 2019, o XP LOG recebeu o pagamento integral da primeira parcela do prêmio de locação (R\$ 0,0717/cota) devida pelo empreendedor do Centro de Distribuição da Leroy Merlin, localizado em Cajamar/SP. Portanto, anunciamos a distribuição de R\$ 0,67/cota, o que resulta no *dividend yield* anualizado de 8,04% em relação à cota de emissão (R\$ 100,0). De acordo com o comunicado a mercado de dia 06 de setembro de 2018, o Gestor abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração em prol da distribuição de R\$ 7,0/cota nos 12 primeiros meses do Fundo.

O evento de reavaliação dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo resultou no incremento de R\$ 13.257.177,16 no patrimônio líquido contábil do Fundo (variação positiva de 2,4% em relação ao fechamento do mês de novembro).

Conforme comunicado a mercado divulgado em 07 de fevereiro de 2019, o Gestor e a Cajamar, vendedora e empreendedora do CD Leroy, envidam os melhores esforços para suspender a ordem de embargo o mais breve possível junto à Prefeitura Municipal de Cajamar. Novidades serão prontamente comunicadas ao mercado.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,67 por cota comunicada no último dia útil do mês de janeiro será realizada em 14/02/19 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/19, 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	jan-19	2019	12 meses
Receitas¹	2.565.437	2.565.437	15.854.863
Receita de Locação	2.536.417	2.536.417	12.622.647
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	29.020	29.020	3.232.216
Despesas²	-90.485	-90.485	-366.528
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-90.485	-90.485	-366.528
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.474.952	2.474.952	15.488.335
Rendimento distribuído	2.452.971	2.452.971	15.439.494
Distribuição média por cota	0,67	0,67	0,53

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.

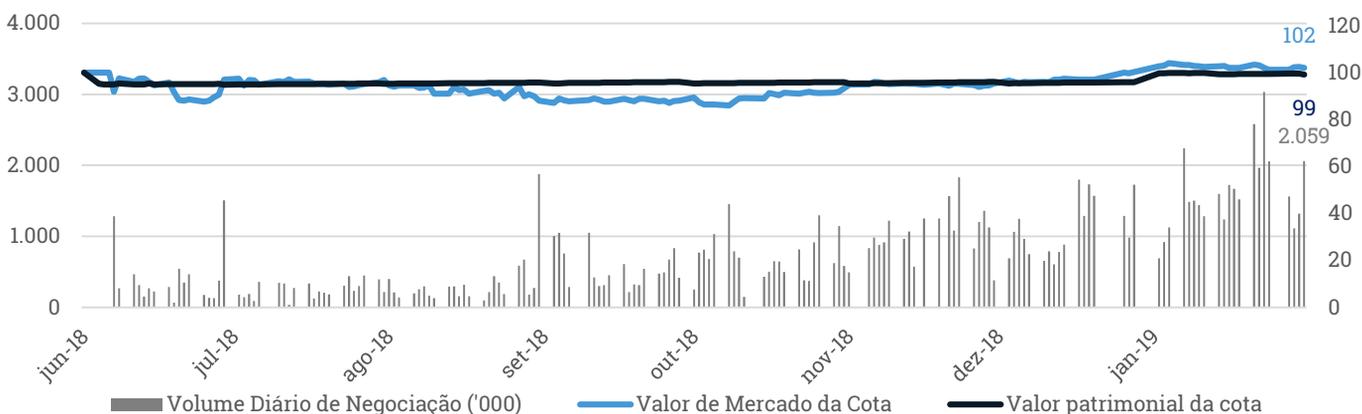
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



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 333.145 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 34,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$1.626 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 102,00 por cota.

XP Log FII	jan-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	34.140.891	34.140.891	119.062.013
Número de Negócios	333.145	333.145	1.242.854
Giro (% do total de cotas)	9,1%	9,1%	34,5%
Valor de mercado			373.437.300
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.

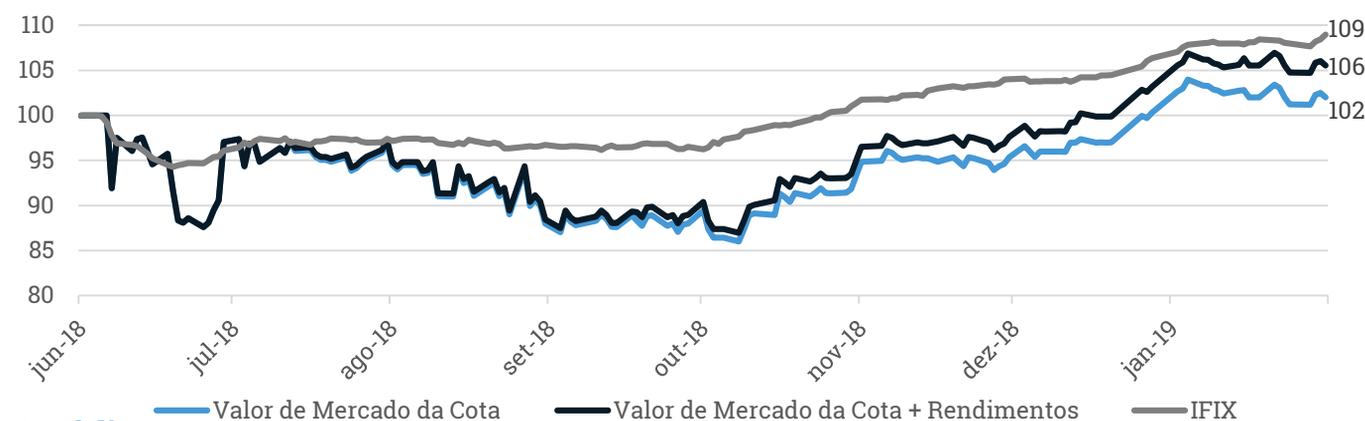
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações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

XP Log FII	jan-19 ⁵	2019 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido	363.111.901	364.491.023	351.666.142
Valor Patrimonial da Cota	99,18	99,56	96,05
Valor Mercado da Cota	102,00	102,55	94,26
Ganho de capital bruto	2,37%	2,37%	2,00%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	29,11%	29,11%	8,54%
Retorno Total Bruto	3,01%	3,01%	5,74%
IFIX	2,47%	2,47%	8,95%
Diferença vs IFIX	0,56%	0,56%	-3,21%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jan-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jan-19", na data de 28-dez-18 para "2019" e na data de início do Fundo (IPO) para "12 meses" e o desinvestimento em 31 de janeiro de 2019.

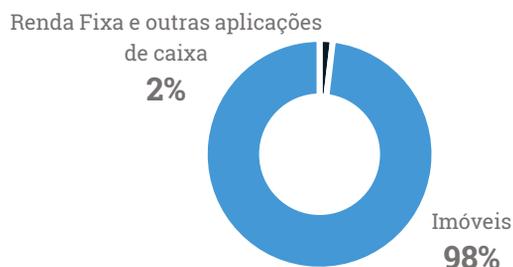
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

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 Fundo⁹:



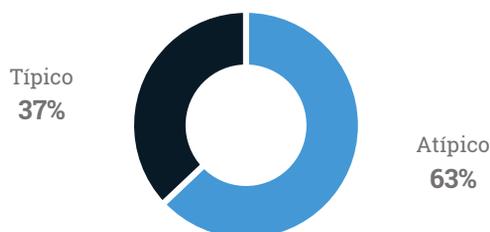
Portfólio

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset Management

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária¹⁰)

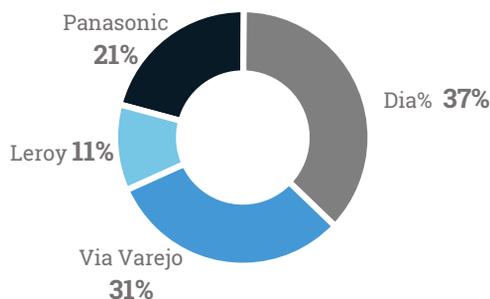


¹⁰Considera o recebimento do aluguel nominal integral.
Fonte: XP Asset Management

Portfólio

Locatários

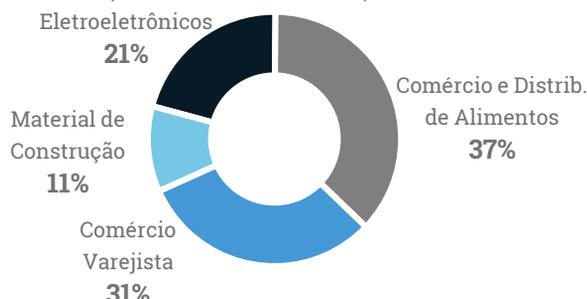
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Setor de atuação dos locatários

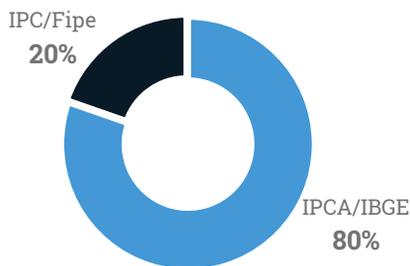
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

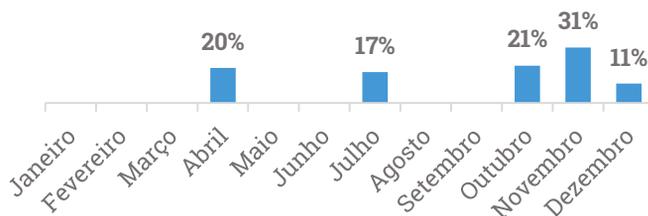
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos

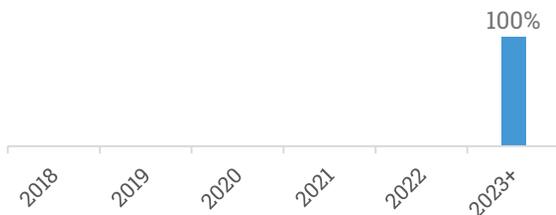
(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Vencimento dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Revisional dos contratos

(% da receita imobiliária¹⁰)



Fonte: XP Asset Management

Ocupação física consolidada

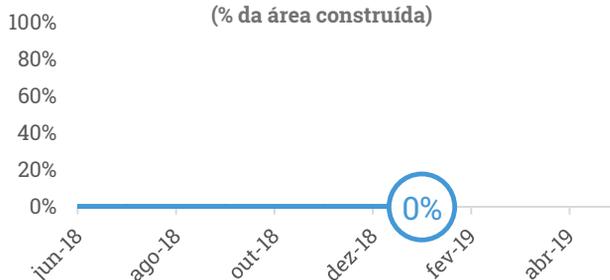
(% da área construída)



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 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 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 ¹⁷ :	Abril
Próxima revisional ¹⁸ :	jul-19

¹⁷Mês 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. ¹⁸Contrato 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%

Panasonic do Brasil

Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ¹⁹ :	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁰ :	Julho
Próxima revisional ²¹ :	Não possui

¹⁹ Mês de competência. ²⁰ 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. ²¹ 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. 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 :	-

²³ A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²⁴ A 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. ²⁵ Mês 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. ²⁶ Idem à referência 22. Fonte: XP Asset.

Resumo

Empreendimentos	5	Contratos de locação	5
Módulos	-	Vacância financeira	0%
Área construída	223.261 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 QUALQUER 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.