

XP Log FII

1º Trimestre de 2019



Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2019

A vitória de Jair Bolsonaro nas eleições revigorou as expectativas dos agentes econômicos quanto à recuperação da atividade econômica, de forma que a pauta de seu Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência em prol de uma trajetória fiscal saudável. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial cresceram consideravelmente diante destas novas perspectivas e sinalizaram a percepção de melhora e o otimismo quanto ao futuro, apesar de sofrerem alguns reveses de curto prazo decorrentes de incertezas na medida em que são veiculadas notícias sobre a evolução da articulação política com vistas à promulgação das emendas constitucionais propostas pelo governo.

No referido trimestre, o Fundo distribuiu um total de R\$ 2,02/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 8,1% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2018 (R\$100,29). O retorno total do Fundo no 1T19 foi de 1,9% equivalente a 125,1% do CDI bruto ou 3,7% abaixo do IFIX. Vale mencionar que o Gestor, por sua mera liberalidade, abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração com vistas a alcançar a distribuição de R\$ 7,0/cota nos doze primeiros meses do fundo (período que se encerra em 31 de maio de 2019).

O portfólio do Fundo permanece com 4 locatários atuantes em 4 setores distintos, sem vacância física e financeira e com 0,0% de inadimplência.

Perspectivas

Dadas as considerações supra, estamos otimistas quanto à recuperação do mercado de galpões logísticos e industriais, sustentado pela recuperação econômica e pelo aumento na demanda por espaços de armazenagem.

A equipe de gestão permanece atenta às boas oportunidades de negócios visando aumentar a diversificação do portfólio por número de locatários, setor econômico de atuação e concentração geográfica dos empreendimentos.

Como evento subsequente, podemos destacar a oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo no montante base de R\$275,0 milhões, com a possibilidade de exercício de lote adicional, totalizando R\$ 330,0 milhões de volume total. O início da oferta ocorreu em 17/04 e a liquidação está prevista para 31/05.



Destques do Trimestre e Histórico

Destques do 1º Trimestre de 2019

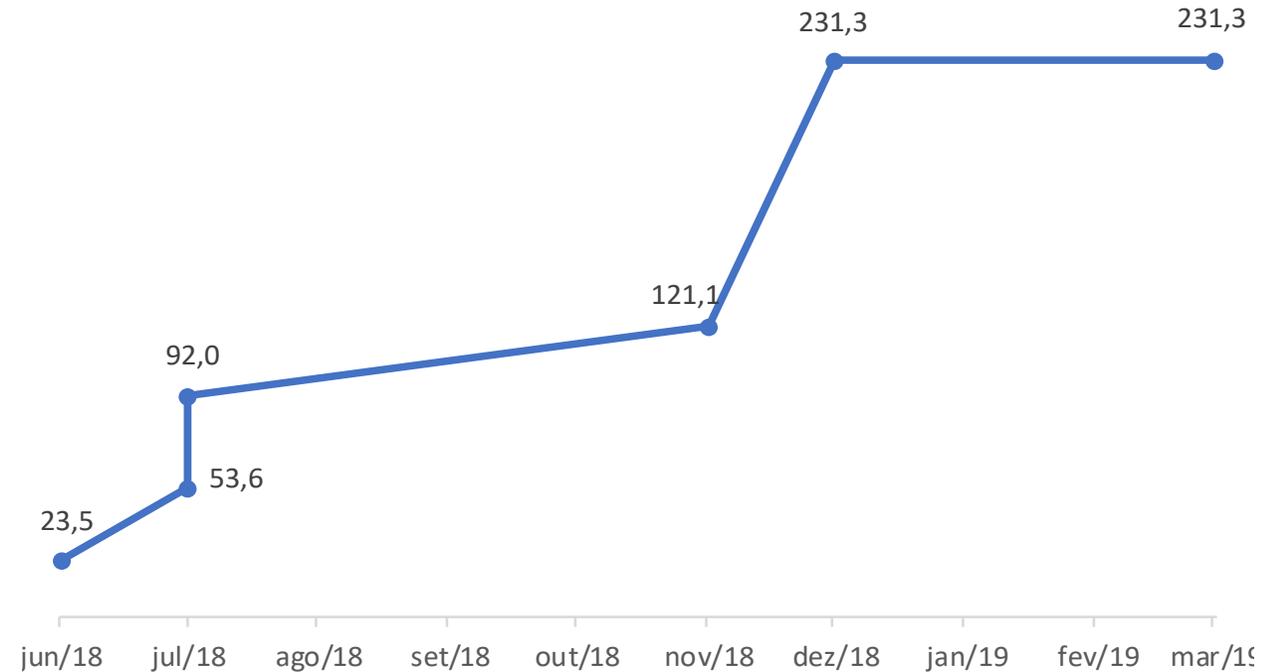
Indicadores Operacionais do Portfólio

Taxa de Ocupação: 100,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 231.261 m²

Inadimplência Líquida: 0,0%

Evolução ABL ('000 m²)



A ABL se manteve estável após o salto observado no último trimestre de 2018, com a aquisição dos imóveis localizados em Cajamar - SP para a construção do Centro de Distribuição Leroy Merlin. As obras do Centro de Distribuição seguem em evolução, encontrando-se atualmente em fase de terraplenagem.

Histórico de Aquisições

Em dezembro de 2018 foi concluída a aquisição do CD Leroy Cajamar, conforme comunicado ao mercado de 27/12/18. No período, o Fundo não realizou aquisições de ativos imobiliários.

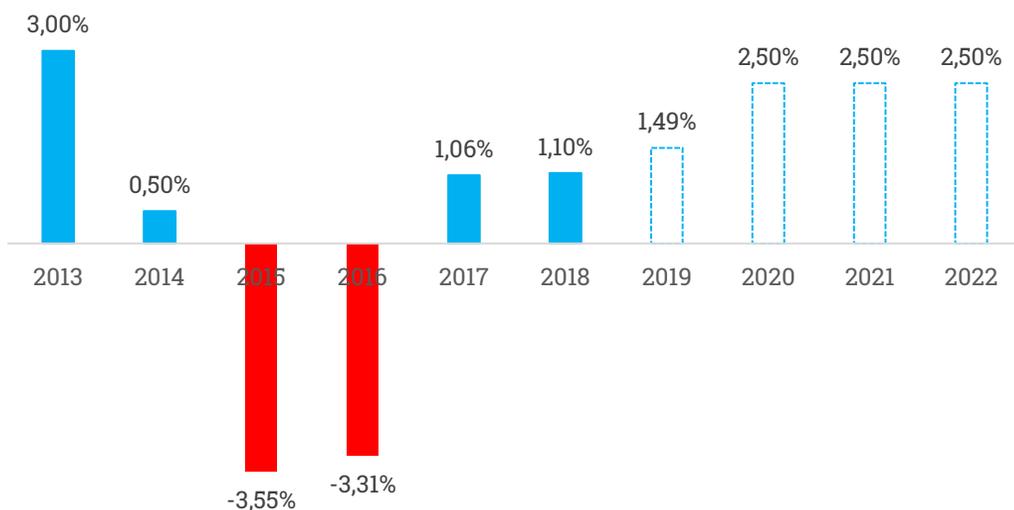




Cenário Macroeconômico

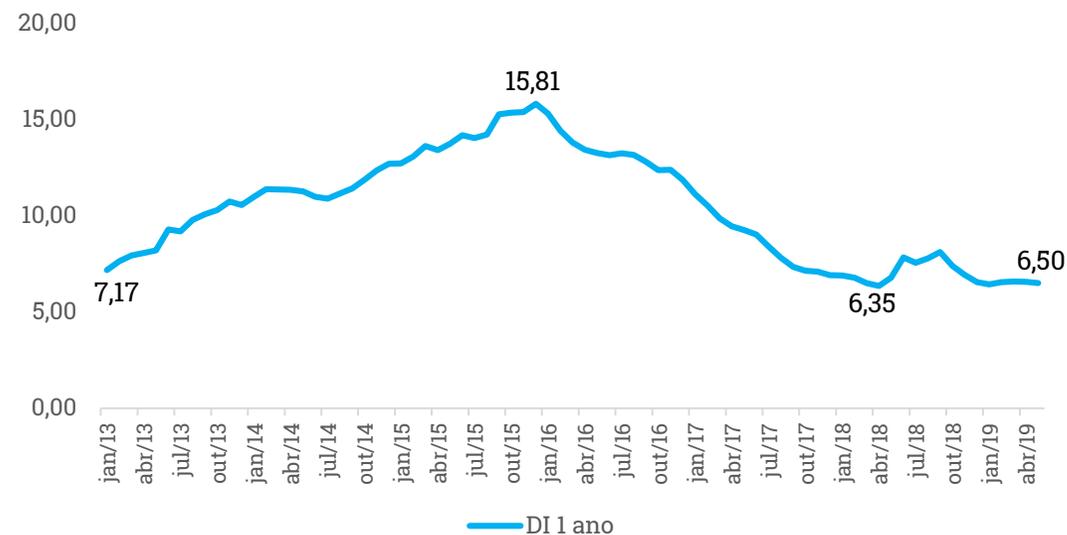
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



A greve dos caminhoneiros e a indefinição da sucessão presidencial, em conjunto com a desaceleração do crescimento mundial e a queda dos preços internacionais das commodities, resultaram no crescimento de 1,1% do PIB em 2018. Com a vitória de Jair Bolsonaro na corrida presidencial e a nomeação de Paulo Guedes como Ministro da Economia, fortaleceu-se a política econômica em prol de uma trajetória fiscal saudável. A aprovação da emenda constitucional da previdência foi elencada como prioridade número um e a magnitude das reformas, ao pavimentar as vias para novos estímulos monetários do Banco Central que fomentem a formação bruta de capital fixo e o consumo das famílias, definirá a velocidade do crescimento econômico.

Juro futuro de 360 dias, média mensal²

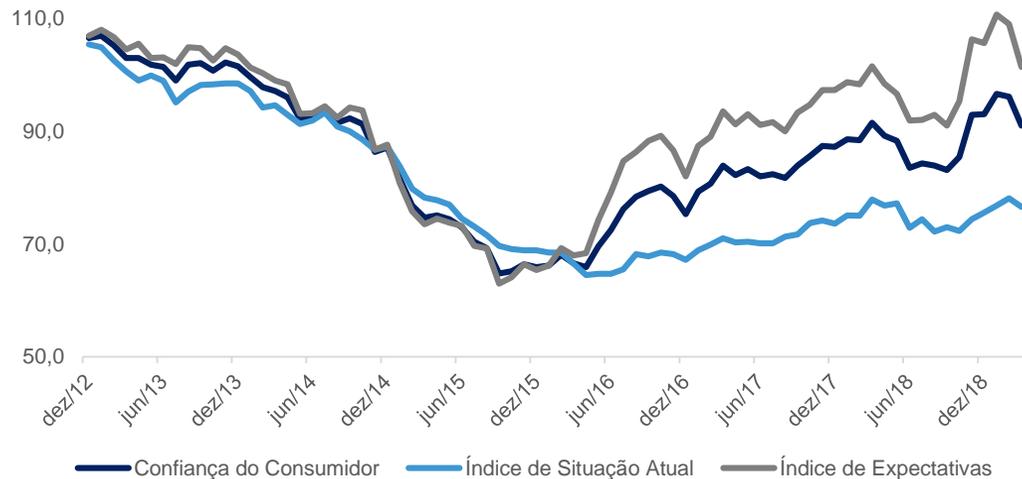


A expectativa de recuperação da atividade econômica, ainda em ritmo ditado pela capacidade de articulação política resultar na promulgação de medidas que visem ao reequilíbrio das contas públicas, a inflação situada abaixo do centro da meta e taxa básica de juros mantida em patamares reduzidos delinearam um cenário de menor inclinação da curva de juros futuros.

O pagamento de dividendos com prêmio sobre a taxa livre de risco majorou a atratividade da indústria de FIIs – *vide* o crescimento de 5,6% do IFIX no primeiro trimestre de 2019.

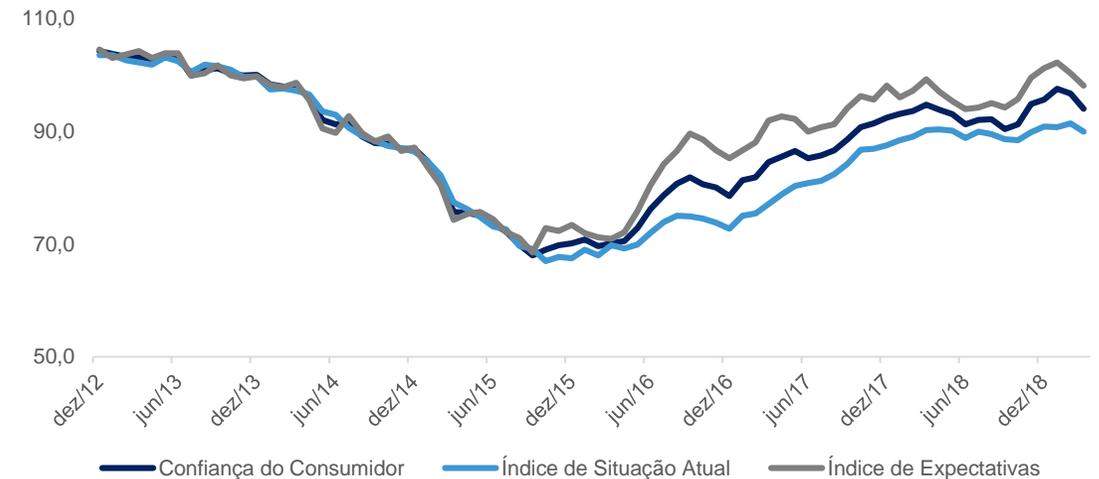
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



Em trajetória ascendente desde de 2016, o índice de confiança do consumidor disparou após o encerramento da corrida presidencial. Ainda que se evidencie volatilidade curto-prazista decorrente de incertezas quanto à habilidade dos articuladores do governo viabilizarem a aprovação de medidas que visem à manutenção do teto constitucional de gastos, o sentimento do consumidor reflete basicamente a melhora do cenário atual e o otimismo em relação ao futuro (disparidade positiva entre a situação atual e a expectativa). Em outras palavras, espera-se que a implementação das reformas enseje o reaquecimento do mercado de trabalho, o aumento da base monetária disponível e a melhora das relações de troca.

Índice de Confiança Empresarial¹



A visão do empresário segue o mesmo comportamento do indicador de confiança do consumidor; entretanto, por ser essencialmente mais cético, denota-se menor volatilidade nas curvas e otimismo contido. De forma sucinta, o índice de confiança empresarial demonstra a percepção de recuperação econômica, mas a desconfiança quanto à magnitude das reformas que estimularão a formação bruta de capital fixo e a aceleração do crescimento gera pontos de inflexão negativos.

Performance



Resultado do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Fluxo Financeiro	2T2018	3T2018	4T2018	1T2019	12 meses
Receitas	1.186.777	5.064.925	7.037.723	7.690.002	20.979.427
Receita Imobiliária	0	3.787.514	6.298.715	7.609.252	17.695.481
Receitas FII	0	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	1.186.777	1.277.411	739.008	80.750	3.283.946
Despesas	-311	-133.332	-142.400	-234.838	-510.881
Despesas Operacionais ¹	-311	-133.332	-142.400	-234.838	-510.881
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	1.186.466	4.931.594	6.895.323	7.455.164	20.468.546
Rendimento distribuído	1.171.568	4.884.399	6.930.557	7.395.523	20.382.047
Distribuição média / cota	0,32	0,44	0,63	0,67	0,56
% Distribuição	99%	99%	100%	99%	100%

Quantidade de Cotas

3.661.150

Resultado do Fundo

Rentabilidade

O XP Log teve o seu IPO em junho/2018 com cota ao preço de R\$100,00. No fechamento do primeiro trimestre de 2019, o valor de mercado da cota ficou no mesmo patamar da emissão, fechando em R\$ 100,20.

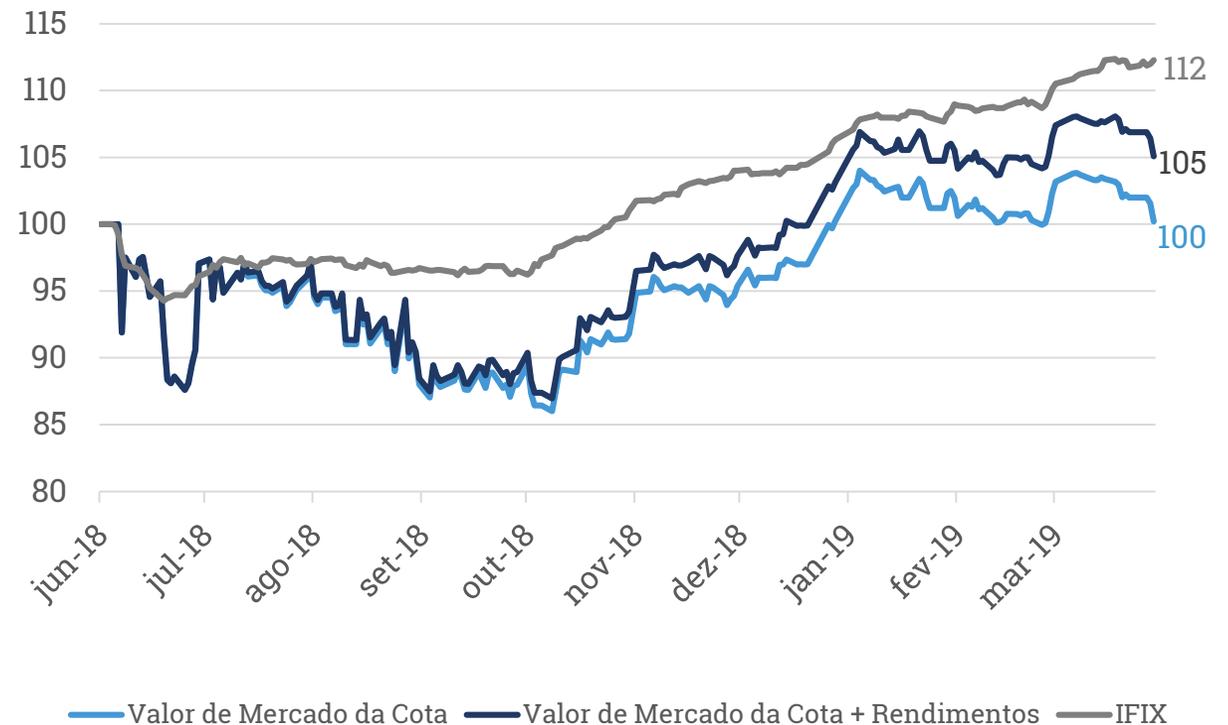
No 1T19, a cota sofreu desvalorização de 0,08%

XP Log FII	mar-19 ¹	2019 ²	12 meses ³
Patrimônio Líquido	365.794.454	364.494.762	354.143.343
Valor Patrimonial da Cota	99,91	99,56	96,73
Valor Mercado da Cota	100,20	102,02	95,70
Ganho de capital bruto	-1,41%	0,58%	0,33%
TIR Bruta (% a.a.) ⁴	-17,08%	2,38%	4,68%
Retorno Total Bruto	-0,73%	1,25%	5,22%
IFIX	1,97%	5,57%	12,25%
Diferença vs IFIX	-2,70%	-4,32%	-7,03%

¹Valor de fechamento. ²Média do período. ³Média do período. ⁴Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "mar-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "mar-19", na data de 28-dez-18 para "2019" e na data de início do Fundo (IPO) para "12 meses" e o desinvestimento em 29 de março de 2019.

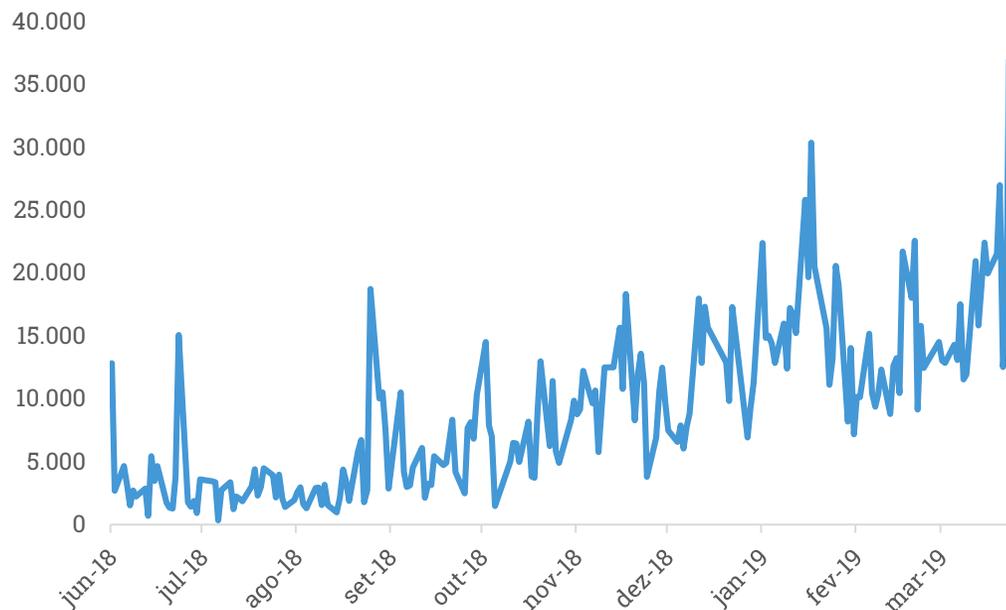
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

Varição Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



No 1T19 foi negociado o volume total de R\$ 93,3 milhões de reais de cotas do Fundo sob o ticker XPLG11, representando um crescimento de 72% em comparação ao trimestre anterior.

A liquidez diária do Fundo apresentada no período foi de R\$ 1,6 milhões de reais, o que representa alta de 67% em relação ao 4T18.

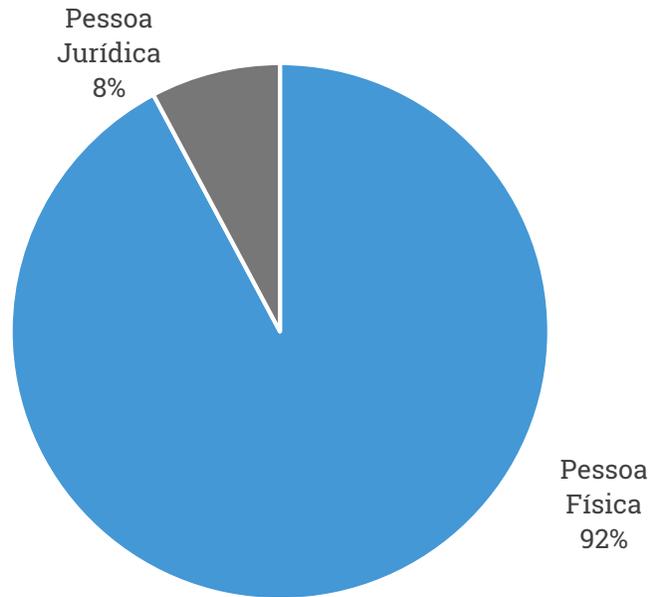
Liquidez

XP Log FII	mar-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	33.287.991	93.312.585	178.233.707
Número de Negócios	324.597	914.925	1.824.634
Giro (% do total de cotas)	9,1%	25,0%	50,9%
Valor de mercado			366.847.230
Quantidade de cotas			3.661.150

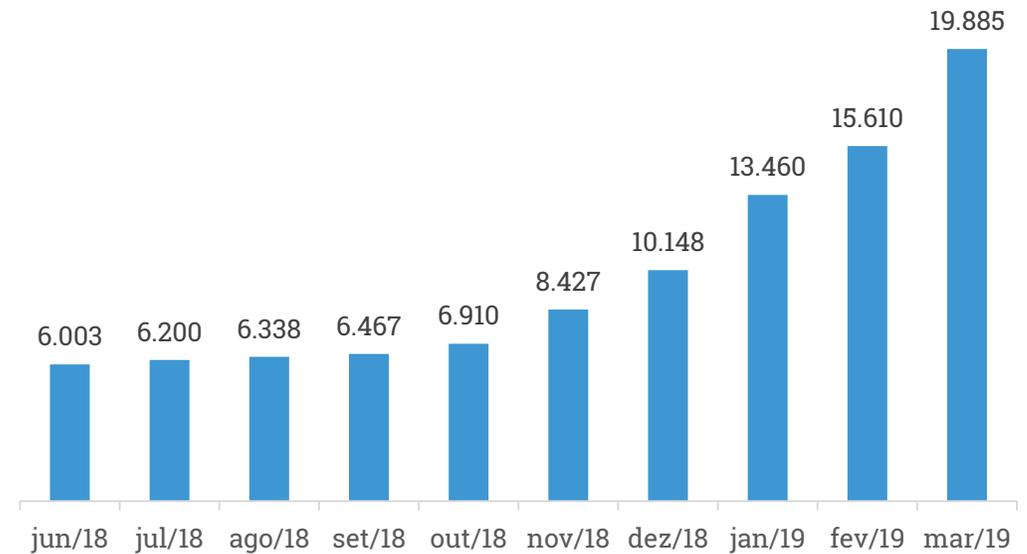
Fontes: B3 / Bloomberg.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor



Quantidade de Cotistas



O perfil de investidor do XP Log sofreu poucas alterações com relação ao trimestre anterior, permanecendo com a proporção de investidores pessoas físicas em 92%.

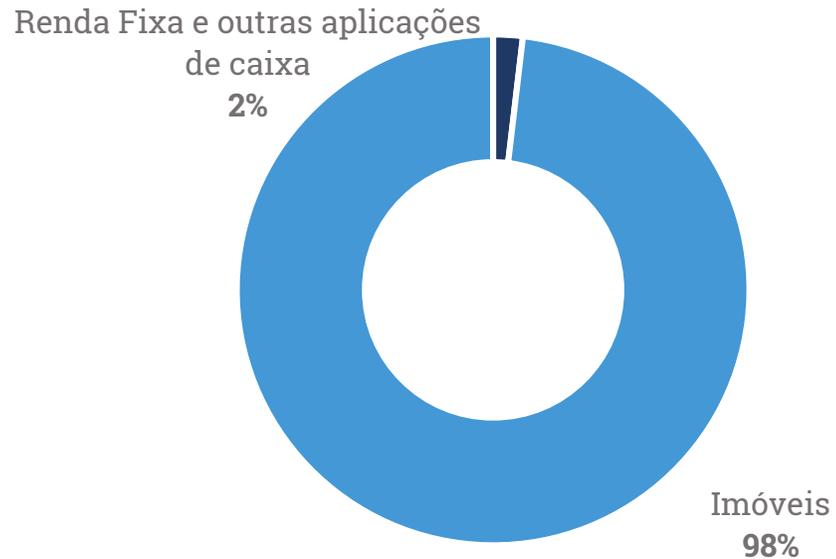
O Fundo fechou o 1T19 com 19.885 cotistas, mais que triplicando o número de investidores em relação ao IPO.

Portfólio

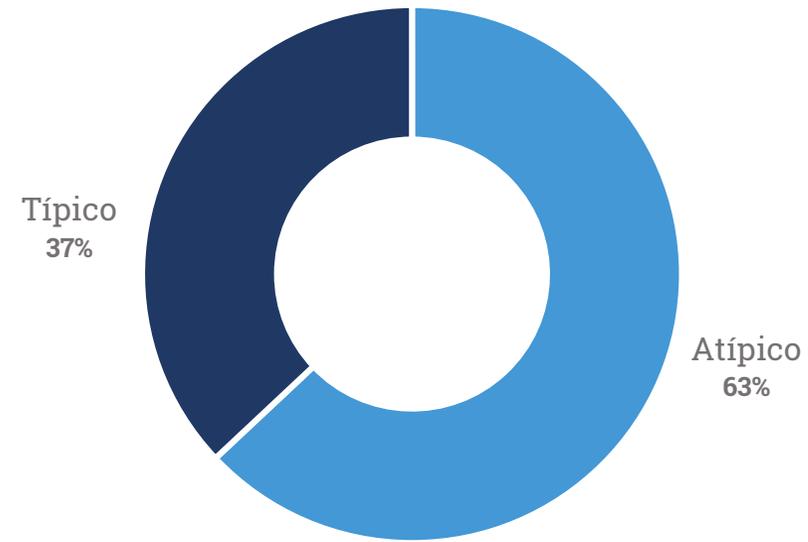


Indicadores Operacionais

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



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

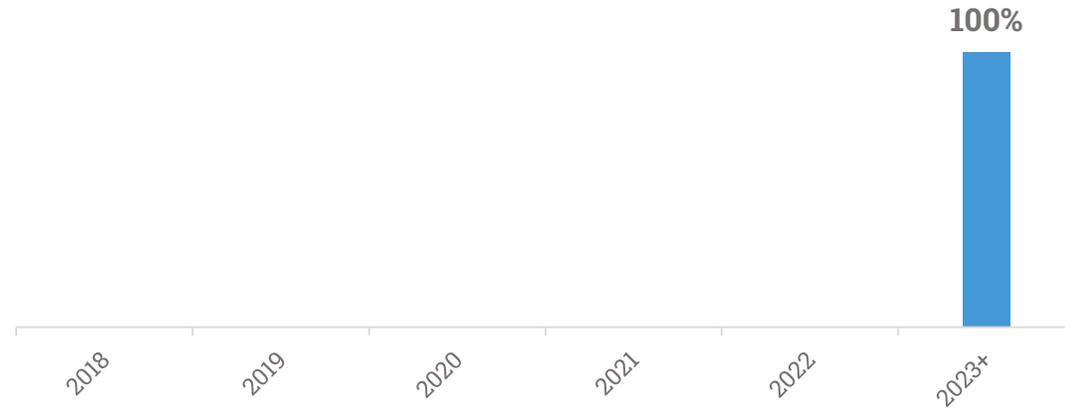


Em dezembro de 2018 foi feita a alocação completa do capital objeto da oferta de 1º emissão de cotas do Fundo. No período não foram realizadas operações de compra ou venda de ativos imobiliários.

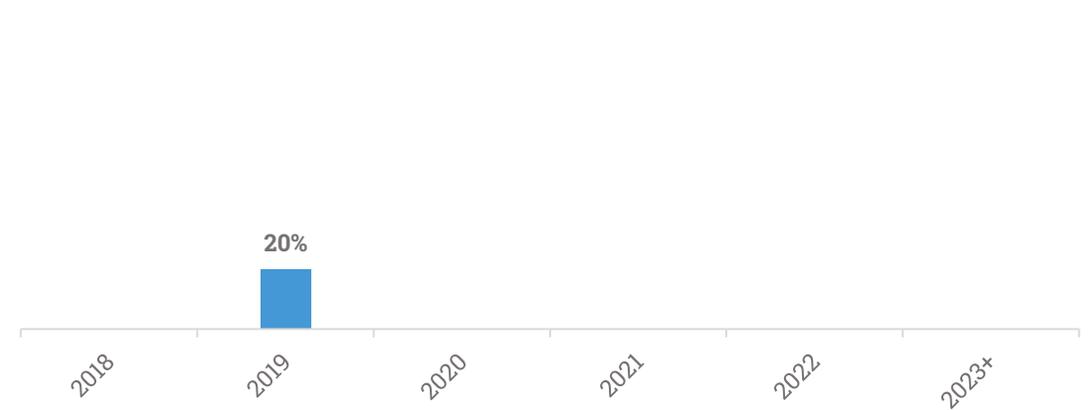
O Fundo possui 63% de sua receita de aluguéis com base em contratos atípicos.

Indicadores Operacionais

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



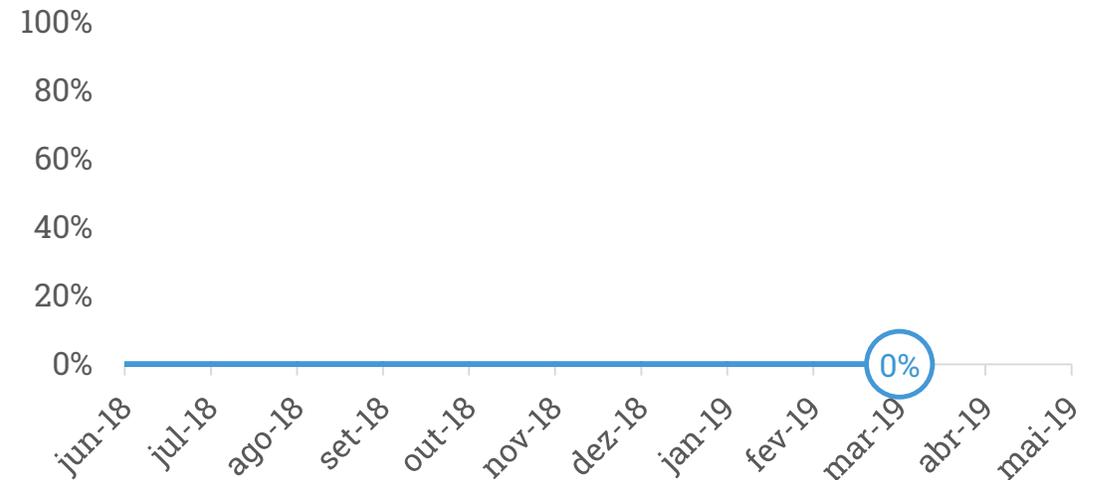
Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)



Ocupação física consolidada (% da área construída)¹

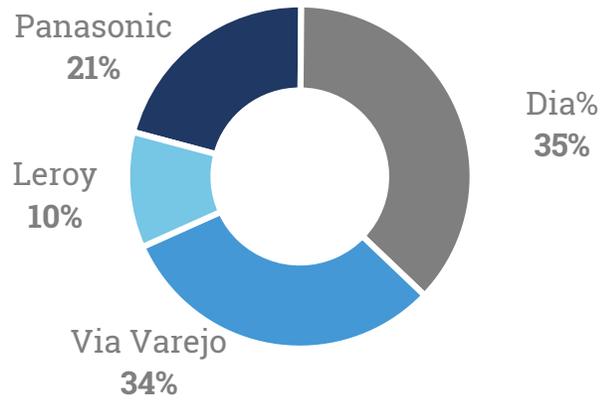


Evolução da vacância (%)

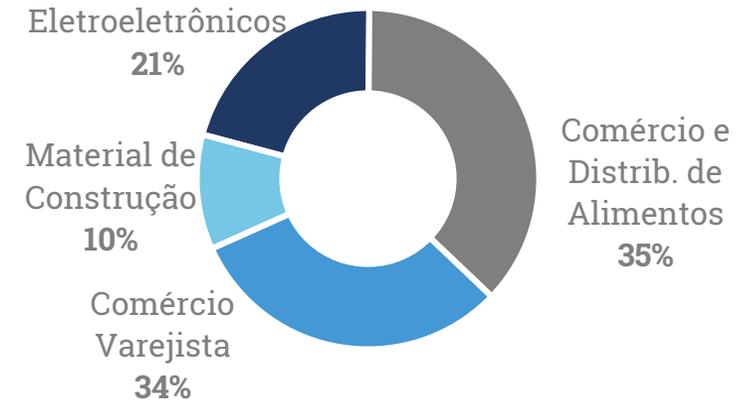


Diversificação

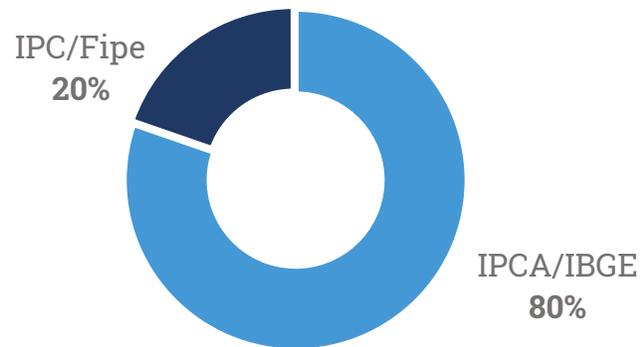
Locatários (% da receita imobiliária)



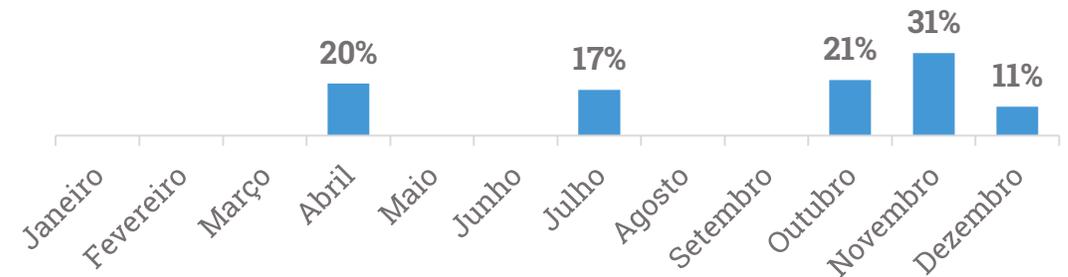
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)



Itapeva – MG

Centro de Distribuição Panasonic

Participação: 100,0%

Área construída: 23.454 m²

Principais características:

Locatário: Panasonic

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2029;
- A 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.

Cachoeirinha – RS

Centro de Distribuição Via Varejo

Participação: 100,0%

Área construída: 38.410 m²

Principais características:

Locatário: Via Varejo

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2035;
- A 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.

Americana – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 30.345 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2030.

Ribeirão Preto – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 21.136 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Novembro/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2033;
- 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.

Cajamar – SP

Centro de Distribuição Leroy

Participação: 100,0%

Área construída: 110.163 m² (em obras)

Principais características:

Locatário: Leroy Merlin

Aquisição: Dezembro/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 188 meses após entrega de obras;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão

Glossário

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo.

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um galpão disponíveis para locação.

Built-to-suit: Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário e como contrapartida é firmado contrato de locação atípico.

Buy-to-lease: Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

CAGR: Compound Annual Growth Rate, ou Taxa composta de crescimento anual.

Cap rate estabilizado: É calculado com base na anualização da “Receita de Aluguéis”, acrescida de quaisquer “Outras Receitas” adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g, locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento de veículos, bicicletário, lojas, espaços para armazenagem e prestadores de serviços, entre outras –, do mês imediatamente posterior àquele em que a taxa de ocupação física alcançar 100,0% (cem por cento), dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

Cap rate going-in: É calculado com base na anualização da receita de aluguéis bruta, acrescida de quaisquer outras receitas adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g. locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento, entre outras –, do mês subsequente à aquisição, dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

CAPEX: Capital Expenditure, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um Galpão Logístico.

Carga de piso: Capacidade de peso suportado pelo piso e medido por ton/m².

Contrato de locação atípico: Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor

Glossário

Despesas com Aquisição: Consubstanciam o imposto de transmissão de bens imóveis, os custos cartorários e, eventualmente, os serviços prestados por assessores legais com o objetivo de garantir a efetiva transferência da propriedade para o Fundo.

Pé-direito: Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Sale-and-leaseback: Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores:
<http://www.xpasset.com.br/xplog/>

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: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

