XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Building a better working world

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 1º de junho a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa n° 5b às demonstrações financeiras, que indica, conforme balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018, que o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R$ 130.268 mil. Conforme apresentado na nota explicativa n° 5e, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na nota explicativa n° 5e, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Propriedades para investimento – registro fiduciário
Conforme mencionado na nota explicativa n° 5b, a transferência da propriedade fiduciária de um dos imóveis do Fundo não foi concluída até 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Building a better working world

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas n° 3 e 5e, a propriedade para investimento no montante de R$ 554.500 mil, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de dividendos

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto em nota explicativa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Building a better working world

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Saldo em milhares de reais)

ATIVO	**Em 31/12/2018**	**% PL**
Ativo circulante	**34.549**	**0,00%**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**32.431**	**8,88%**
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	3	0,00%
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos		
Fundos de Investimento Renda Fixa	32.428	8,88%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Contas a receber de aluguéis	2.118	0,58%
Ativo não circulante	**554.400**	**151,87%**
Investimentos		
Propriedades para investimento	317.600	87,00%
Propriedades para investimento em construção	236.800	64,87%
Total do Ativo	**588.949**	**161,33%**
PASSIVO		
Passivo circulante	**164.817**	**45,15%**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	**125**	**0,03%**
Taxa de administração a pagar	34	0,01%
Impostos a pagar	32	0,01%
Serviços técnicos especializados a pagar	35	0,01%
Outros valores a pagar	24	0,01%
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**164.692**	**45,11%**
Obrigações por aquisição de imóveis	164.692	45,11%
Passivo não circulante	**59.071**	**16,18%**
Obrigações por aquisição de imóveis	59.071	16,18%
Patrimônio líquido	**365.061**	**100,00%**
Cotas integralizadas	366.115	100,29%
Custo de emissão de cotas	(17.384)	-4,76%
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	13.257	3,63%
Lucros acumulados	13.688	3,75%
Dividendos antecipados	(10.615)	-2,91%
Total do Passivo	**588.949**	**145,15%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado
Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Composição do resultado do período

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**1.843**
Resultado de cotas de fundos	1.834
Resultado com operações compromissadas de LTN	9
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**27.199**
Resultado com letras de crédito imobiliário	1.867
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	12.075
Ajuste a valor justo	13.257
Demais despesas	**(2.097)**
Honorários advocatícios	(1)
Taxa de administração	(244)
Taxa de escrituração	(51)
Impostos	(344)
Serviços técnicos especializados	(1.383)
Outras despesas	(74)
Resultado líquido do período	**26.945**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Capital Social	Custo de emissão de cotas	Ajuste a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no exercício	366.115	-	-	-	366.115
(-) Gastos com taxa de escrituração de cotas	-	(17.384)	-	-	(17.384)
Ajuste de avaliação patrimonial a valor justo	-	-	13.257	(13.257)	-
Resultado líquido no período	-	-	-	26.945	26.945
Dividendos pagos antecipadamente	-	-	-	(10.615)	(10.615)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**366.115**	**(17.384)**	**13.257**	**3.073**	**365.061**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	13.257
Variação de ativos	
Cotas de fundos	(32.428)
Variação de passivos	
Taxa de administração a pagar	34
Impostos a pagar	32
Serviços técnicos especializados a pagar	35
Outros valores a pagar	24
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.899**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(567.657)
Contas a receber de aluguéis	(2.118)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimen	223.763
Caixa líquido das atividades de investimento	**(346.012)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	348.731
Dividendos pagos	(10.615)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**338.116**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**3**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O XP Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 1º de junho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial.

No período de 1º de junho de 2018 à 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu imoveis destinados à renda, conforme informações detalhadas na nota explicativa nº 5.

O Fundo destina-se a investidores em geral.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rúbrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rúbrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	1.999.870,01	20.504	22.416
FIC de FI Referenciado Bradesco Empresa DI Federal	1.882.669,51	10.000	10.011
		30.504	**32.427**

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituido sob a forma de condomínio abreto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Letras de crédito imobiliário

No período o Fundo realizou operações de compra e venda de LCI`s conforme demonstrado abaixo:

Emissor	Vencimento	Valor de compra	Valor de venda	Resultado líquido
Banco Paulista	27/07/2018	609	615	6
Banco Paulista	09/08/2018	40.000	40.785	785
Banco Paulista	16/08/2018	3.152	3.188	36
Banco Paulista	03/09/2018	20.981	21.243	262
Banco Paulista	02/10/2018	20.001	20.278	277
Banco Paulista	31/10/2018	5.011	5.024	13
Banco Paulista	02/01/2019	38.000	38.488	488
		127.754	**129.621**	**1.867**

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não possuía operações com letras de crédito imobiliário.

b. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui os seguintes galpões logísticos:

Setor	Município	UF	Área Construída	Prazo Locação em meses	Início contrato de locação	Valor de Custo	Valor Contábil
Eletrônicos	Itapeva	MG	23.454 m²	140	ago/17	65.809	72.100
3Comércio Varejista	Cachoeirinha	RS	38.410 m²	236	nov/15	124.071	124.300
Com. e Distrib. de Alimentos	Americana	SP	30.098 m²	240	abr/10	68.670	68.400
Com. e Distrib. de Alimentos	Ribeirão Preto	SP	21.136 m²	240	jul/13	46.834	52.800
Material de Construçào	Cajamar (a)	SP	110.163 m²	188	mai/18	235.760	236.800
						541.144	**554.400**

a) O Centro de distribuição localizado em Cajamar está em construção e a conclusão da obra está prevista para junho/2020.

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International. Emitidos em 28 de dezembro de 2018. O método adotado para o período foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2018 (data-base do fluxo de caixa).

O cálculo e a análise de valor de mercado foram baseados nos estudos das características físicas da propriedade e a sua localização. A metodologia adotada para a avaliação dos três condomínios logísticos investidos pelo Fundo foi de fluxo de caixa descontado. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo de caixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

No período não houve despesas operacionais, tais como benfeitorias ou manutenções nos imóveis investidos.

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli ("Cajamar") com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,50% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m2 , sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da conclusão das obras, a qual está prevista para junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin. Na fração ideal de 39,50% dos imóveis será construído 100,00% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios será do Fundo. Devido a esta operação, em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante do Fundo excedeu o total do ativo circulante em R$ 130.268 mil

c. Contas a Receber de Aluguéis

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis descritos na nota 5.b em 31 de dezembro de 2018 totalizam R$ 2.118. No período a receita total de aluguéis foi de R$ 12.075.

Em 31 de dezembro de 2018, a vacância é de 0% do espaço disponível para aluguel.

d. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2018, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

e. Obrigações por aquisição de imóveis

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Cajamar, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 21 de dezembro de 2018, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R$ 25.949 e o saldo restante de R$ 207.760 da seguinte forma: Será pago até 30 de abril de 2019 o valor de R$ 10.000 e os valores restantes serão pagos conforme cronograma de desembolso relativo à execução das obras do Centro de Distribuição.

Pela aquisição do imóvel localizado no município de Ribeirão Preto, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 1 de novembro de 2018, com o pagamento a vista de R$ 32.789 e o saldo restante R$ 14.044 em 14 de janeiro de 2018.

Os demais contratos de compra e venda geraram obrigações pela aquisição dos imóveis no total de R$ 1.959.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado
Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito
Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez
Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Rentabilidade Cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01/06 a 31/12/2018	-3,92%	349.784

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, nos termos do Regulamento, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R$ 25.

Patrimônio líquido – Em reais	Taxa de administração
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R$ 500.000.00,01 a R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

No período, a despesa com taxa de administração foi de R$ 244.

b. Taxa de performance

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e corresponderá a 20% do valor que exceder a variação do IPCA ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, acrescido de um spread de 6%.

No período não foi debitada taxa de performance.

c. Taxa de distribuição

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo teve R$ 17.384 de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período foram integralizadas ao todo 3.661.150 cotas ao valor unitário de R$ 0,10, totalizando o valor de R$ 366.115.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

11 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

12 Transações com partes relacionadas

Durante o período, não ocorreram pagamentos e/ ou recebimentos entre a Administradora e a Gestora e entre o Fundo e a Gestora, exceto pelo recebimento da taxa de administração previsto no Regulamento do Fundo.

13 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo distribuiu dividendos com base na seguinte tabela:

Mês referência	**Dividendos por cotas**	**Dividendos**
jun/18	0,3200	1.172
jul/18	0,1341	491
ago/18	0,5000	1.831
set/18	0,7000	2.563
out/19	0,6000	2.197
nov/19	0,6450	2.361
Total		10.615

Nessa data, a base de distribuição está assim apresentada:

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 1 de junho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018

	2018
Lucro líquido do período	26.945
Ajustes no lucro líquido:	
Ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento	(13.257)
Aluguel a receber	(2.118)
Resultado com cotas de fundos	(1.834)
Despesas administrativas a pagar	125
Lucro base caixa	9.861
Dividendos pagos antecipadamente	10.615
% do resultado do exercício distribuído	107,65%

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16 Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias no período.

17 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18 Eventos Subsequentes

A gestão do Fundo tem o objetivo de realizar novas captações para aumentar o seu portfólio e acelerar projetos em andamento. Além disso, o Fundo conta com ativo em fase de desenvolvimento suportado por contrato BTS (Built To Suit) na ponta ativa com respectivo contas a pagar no passivo.

Em 17 de abril de 2019 foi efetuado anúncio de oferta pública de distribuição de 2.841.497 cotas primárias no montante total de R$275.000, considerando a possibilidade de exercício de lote adicional, de cotas nominativas e escriturais, em classe e série única.

19 Diretor e contador

Marcos Wanderley Pereira	Sylvio Luiz Depiné
Diretor	Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP