

XP Log FII

3º Trimestre de 2018



Call Trimestral – 3T18

Comentários do Gestor

Conforme o fato relevante de 01 de novembro de 2018, o fundo adquiriu a totalidade das quotas de emissão da Zampini Empreend. Imob. Ltda, detentora de 100% da propriedade do imóvel contendo o Centro de Distribuição locado em sua totalidade para o Dia Brasil Sociedade Ltda. Salientamos que o objetivo final é obter a propriedade direta do imóvel pelo Fundo.

Em consonância como Prospecto e com o comunicado a mercado publicado no dia 06 de setembro, o Gestor, por sua mera liberalidade, abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração com vistas à alcançar a distribuição de R\$ 7,0/cota nos doze primeiros meses do fundo. A distribuição por cota deste mês foi R\$ 0,60/ cota, a qual está alinhada com o previsto nas projeções divulgadas no comunicado de 06 de setembro de 2018. Na página 5, são detalhadas as informações sobre os imóveis e os contratos de locação.

Por fim, informamos que os ativos em pipeline permanecem em processo de tratativas a fim de realizar a alocação integral do montante aplicado em ativos financeiros.

Call Trimestral – 3T18

Distribuição da Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,60 por cota comunicada no último dia útil do mês de outubro será realizada em 16/11/18 para os detentores de cotas do Fundo em 31/10/18.

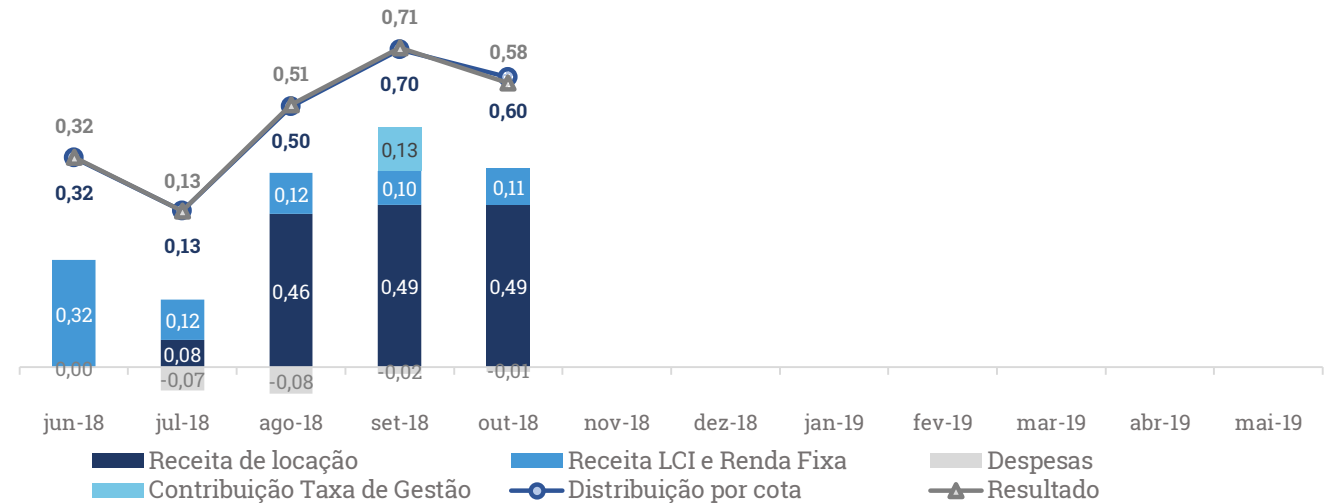
Fluxo Financeiro	out-18	2018	12 meses
Receitas¹	2.194.366	8.446.068	8.446.068
Receita de Locação	1.795.030	5.582.544	5.582.544
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa			
Fixa	399.336	2.863.524	2.863.524
Despesas²	-54.623	-188.265	-188.265
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-54.623	-188.265	-188.265
Reserva de Contingência	0	0	0
Resultado	2.139.744	8.257.804	8.257.804
Rendimento distribuído	2.196.690	8.195.710	8.195.710
Distribuição média por cota	0,60	0,45	0,45

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:



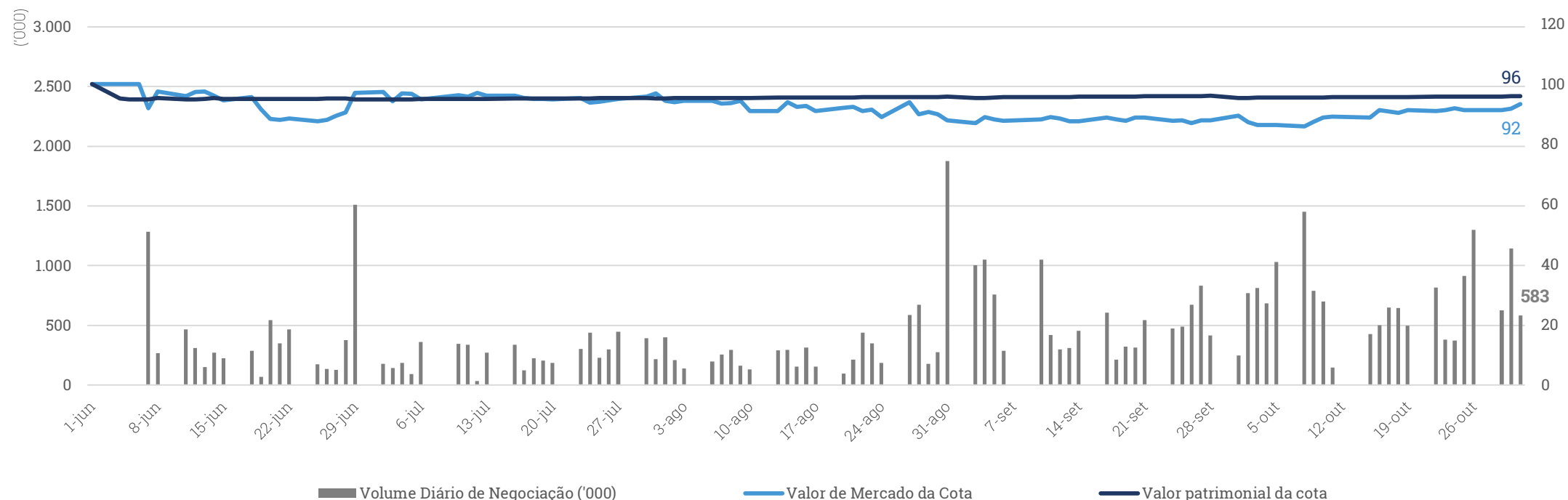
³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fontes: Vórtx e XPG..

Call Trimestral – 3T18

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 Fundo:



⁴Redução no valor patrimonial decorrente do reembolso de despesas incorridas no procedimento de oferta.
Fontes: B3 / Bloomberg.

Call Trimestral – 3T18

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPGL11. Ocorreram 172.755 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 15,5 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 705 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 93,34 por cota.

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	out-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	15.504.243	46.285.674	46.285.674
Número de Negócios	172.755	509.128	509.128
Giro (% do total de cotas)	4,5%	13,7%	13,7%
Valor de mercado			341.731.741
Quantidade de cotas			3.661.150

Fontes: B3 / Bloomberg.

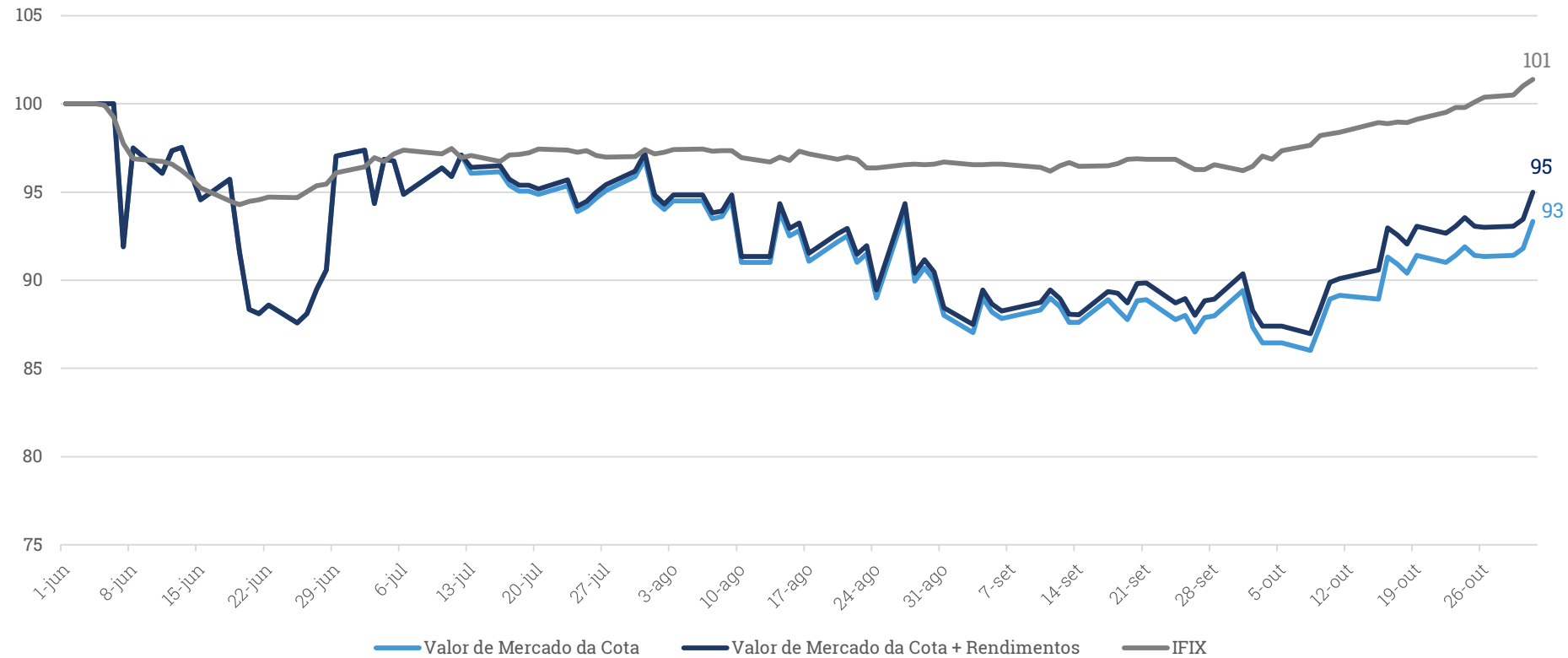
XP Log FII	out-18	2018	12 meses
Patrimônio Líquido	351.315.525	349.573.339	349.573.339
Valor Patrimonial da Cota	95,96	95,48	95,48
Valor Mercado da Cota	93,34	92,01	92,01
Ganho de capital bruto	6,93%	-4,35%	-4,35%
TIR Bruta (% a.a.) ⁸	114,87%	-11,56%	-11,56%
Retorno Total Bruto	7,57%	-1,87%	-1,87%
IFIX	5,01%	1,36%	1,36%
Diferença vs IFIX	2,56%	-3,23%	-3,23%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "ago-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "ago-18" e na data de início do Fundo (IPO) para "2018" e "12 meses" e o desinvestimento em 31 de agosto de 2018.

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

Call Trimestral – 3T18

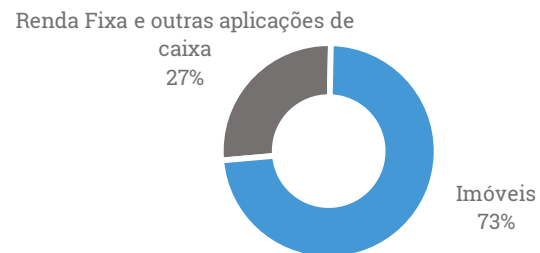
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo⁹:



Call Trimestral – 3T18

Portfólio

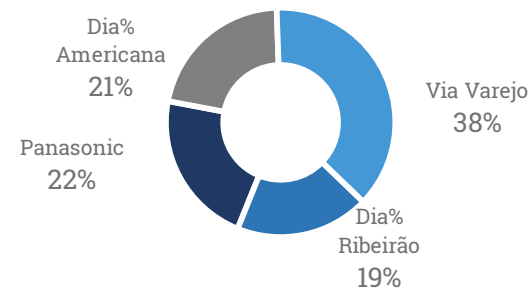
Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



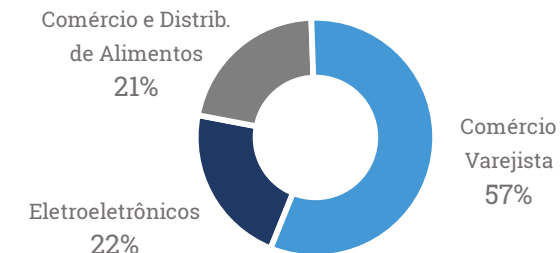
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



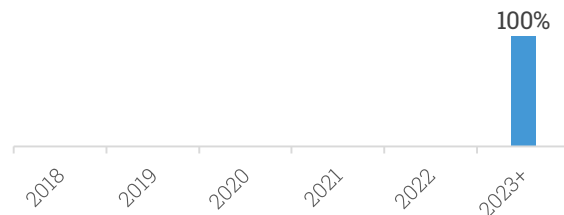
Locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



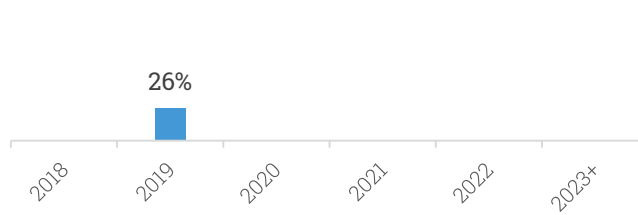
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária¹⁰)



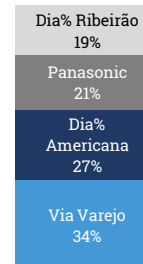
Vencimento dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



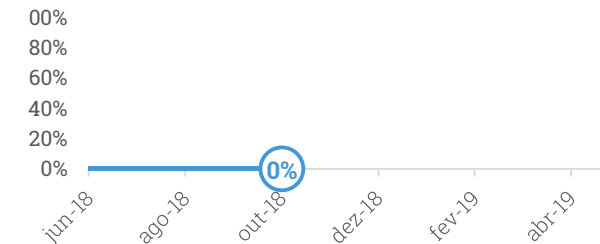
Revisional dos contratos
(% da receita imobiliária¹⁰)



Ocupação física consolidada
(% da área construída)



Evolução da vacância
(% da área construída)



Call Trimestral – 3T18

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 ²⁰ :	Atípico
Início:	ago-17
Prazo de locação (meses):	140
Vencimento:	mar-29
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²¹ :	Outubro
Próxima revisional ²² :	-

²⁰A 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. ²¹Mês 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. ²²Contrato 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 ²⁴ :	Atípico
Início:	nov-15
Prazo de locação (meses):	236
Vencimento:	jul-35
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ²⁵ :	Novembro
Próxima revisional ²⁶ :	-

²⁴A 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. ²⁵Mês 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. ²⁶Idem à referência 23.
Fonte: XP Asset Management

Americana, SP
CD Dia%



Rua João de Pádula, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.098m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

CD Dia%

Dia%	
Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato:	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ²⁸ :	Abril
Próxima revisional ²⁹ :	jul-19

²⁸Mês 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. ²⁹Contrato 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

Call Trimestral – 3T18

AQUISIÇÃO DIA% RIBEIRÃO PRETO

A Transação foi negociada pelo valor de **R\$ 46.833.575,52** (quarenta e seis milhões, oitocentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) e 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.

O Imóvel é objeto da matrícula nº 177.959 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto e está atualmente locado na modalidade típica para o Dia%, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, encerrando-se este prazo em 15 de julho de 2033, com valor nominal de aluguel de R\$ 400.574,69 (quatrocentos mil, quinhentos e setenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) ("Valor de Aluguel Dia%"), data base agosto de 2017, o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE calculada considerando os índices relativos aos meses de julho de cada ano.

No mês de aniversário, agosto de cada ano, o Valor do Aluguel Dia% é corrigido, com primeiro pagamento em setembro.

No contrato de locação, o locatário e o locador, de comum acordo, renunciaram aos seus direitos de pleitear revisão judicial do aluguel, nos termos do Art. 19 da Lei nº 8.245/91, até o final do prazo de vigência da locação.

Valor do aluguel nominal	Quantidade de Cotas do Fundo	Valor Bruto de Rendimento por Cota ¹
418.539,19	3.661.150	0,1143

Valor de locação já atualizado em agosto de 2018.



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:	Eletroeletrônicos
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 :	Não possui

²⁰ Mês 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. 30 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.

Call Trimestral – 3T18

AQUISIÇÃO DIA% RIBEIRÃO PRETO



Call Trimestral – 3T18

Resumo e Contatos

Resumo

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

Fonte: XP Asset Management

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.

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

