

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	CNPJ do Fundo:	26.502.794/0001-85
Data de Funcionamento:	18/10/2016	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	3.661.150,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202-PINHEIROS- SÃO PAULO- SP- 01452000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortxbr.com	E-mail:	JURIDICOFUNDOS@VORTX.COM.BR
Competência:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA	07..62.5.2/00/0-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, São Paulo - SP	(11) 3526-0148
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição CEP 04543-011 – São Paulo - SP	(11) 2573 3290
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP Investimento CCTVM S.A.	../-	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi CEP 04543-010 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Galpão Itapeva	Galpão logístico	65.808.690,01	1ª emissão de cotas
	Galpão Via Varejo	Galpão logístico	124.070.968,33	1ª emissão de cotas
	Galpão Dia% Americana	Galpão logístico	68.669.560,28	1ª emissão de cotas
	Galpão Dia% Ribeirão	Galpão logístico	46.833.575,52	1ª emissão de cotas
	Imóvel Leroy Cajamar	Galpão logístico	38.000.000,00	1ª emissão de cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			

	Em 15/03/2019 foi protocolada documentação relativa à 2ª emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), cujos recursos serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários, (i) Fração Ideal Cajamar; e (ii) Imóvel São José, observado o abaixo previsto e a seguinte ordem de prioridade: (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a Fração Ideal Cajamar, mediante o pagamento da segunda parcela do preço de aquisição em montante total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ¹ ; e (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Imóvel São José. ¹ O montante de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) não considera o ITBI, que será pago com recursos oriundos desta Oferta e incidirá sobre o valor total do imóvel. As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens “i” e “ii” acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.																												
4.	Análise do administrador sobre:																												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																												
	0																												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																												
	Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e industrias no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pelo Gestor sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.																												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																												
	Considerando a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo, a expectativa é que o patrimônio do Fundo aumente ainda no primeiro semestre de 2019.																												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																												
	Ver anexo no final do documento. Anexos																												
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Galpão Itapeva</td><td>721.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Galpão Via Varejo</td><td>124.300.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Galpão Dia %Americana</td><td>68.400.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Galpão Dia% Ribeirão</td><td>52.800.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Imóvel Leroy Cajamar</td><td>236.800.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr></table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Galpão Itapeva	721.000.000,00	SIM	0,00%	Galpão Via Varejo	124.300.000,00	SIM	0,00%	Galpão Dia %Americana	68.400.000,00	SIM	0,00%	Galpão Dia% Ribeirão	52.800.000,00	SIM	0,00%	Imóvel Leroy Cajamar	236.800.000,00	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																												
Galpão Itapeva	721.000.000,00	SIM	0,00%																										
Galpão Via Varejo	124.300.000,00	SIM	0,00%																										
Galpão Dia %Americana	68.400.000,00	SIM	0,00%																										
Galpão Dia% Ribeirão	52.800.000,00	SIM	0,00%																										
Imóvel Leroy Cajamar	236.800.000,00	SIM	0,00%																										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																												
	Laudo de Avaliação																												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																												
	Não possui informação apresentada.																												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																												
	Não possui informação apresentada.																												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																												
	Não possui informação apresentada.																												
10.	Assembleia Geral																												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																												
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortx.com.br																												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																												
	Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br																												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																												
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.																												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																												
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.																												
11.	Remuneração do Administrador																												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																												
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo: Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo Taxa de Administração Até R\$ 500.000.000,00 0,95% a.a. De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00 0,85% a.a. Acima de R\$1.000.000.000,01 0,75% a.a.																												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																										
	NaN	NaN	NaN																										

12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Edilberto Pereira	Idade:	52		
	Profissão:	Agrônomo	CPF:	536.217.199-20		
	E-mail:	ep@vortex.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	14/05/2015		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Vórtx DTVM	2016 até a presente data	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
	Banco Petra S.A.	2009 a 2015	Vice Presidente	Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	1,00	3.661.150,00	100,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Galpão Itapeva	locação	28/09/2018	42.397.509,85	28/09/2018	0
	Galpão Via Varejo	locação	28/09/2018	110.352.488,61	28/09/2018	0
	Galpão Dia% Americana	locação	28/09/2018	74.439.166,74	28/09/2018	0
	Galpão Dia% Ribeirão	locação	28/09/2018	32.789.685,94	28/09/2018	0
	Imóvel Leroy Cajamar	locação	28/09/2018	236.800.000,00	28/09/2018	0
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não possui informação apresentada.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de					

	informações, se for o caso.
	Não possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não possui informação apresentada.

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---