XP Log FII

4º Trimestre de 2018

asset management

Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2018

Sinais de recuperação econômica se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão positivo na variação do PIB em 2017 (+1,0%) e com as perspectivas de crescimento para os anos seguintes, de acordo com o Sistema de Expectativas o Banco Central. Além disso, o encerramento do processo de sucessão presidencial neste último trimestre reduziu a volatilidade das expectativas quanto às diretrizes políticas e econômicas que impactam diretamente as curvas de juros futuros e reforçou o sentimento de melhora do cenário macroeconômico de curto e de médio prazo e perspectiva positiva em relação ao futuro do empresariado e do consumidor.

O cenário de reversão cíclica contribuiu para continuidade da tendência de achatamento da disparidade entre as curvas de oferta e demanda de espaços de armazenagem, que são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e industrias no Brasil ruma em direção ao equilíbrio. Dados divulgados pela Cushman & Wakefield sobre o mercado do Estado de São Paulo - aproximadamente 69,3% da indústria nacional - revelam que a estimativa de redução da proporção de áreas vagas sobre o estoque total de 23,2% em 2017 para 21,4% no fechamento de 2018, cuja evolução seguia o comportamento ascendente desde 2013. Esta diminuição de áreas disponíveis para locação e o aumento da demanda majoram o poder de barganha dos locadores em negociações locatícias a serem realizadas nos próximos anos.

Nos meses de junho a dezembro de 2018, o Fundo distribuiu um total de R$ 3,55/cota em rendimentos, equivalente a um *yield* anualizado de 6,1% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2018 (R$100,29). O retorno total do Fundo no ano foi de 3,8%, equivalente a 124% do CDI bruto ou 2,7% abaixo do IFIX. Vale mencionar que o Gestor, por sua mera liberalidade, abdicou, até o momento, integralmente de sua remuneração com vistas a alcançar a distribuição de R$ 7,0/cota nos doze primeiros meses do fundo.

O portfólio do Fundo encerra 2018 com 4 locatários atuantes em 4 setores distintos e sem vacância física e financeira. Em dezembro, procedemos com a alocação integral do caixa do Fundo, após a aquisição dos imóveis localizados em Cajamar – SP, onde será edificado Centro do Distribuição, com área construída de 110.163 m², objeto de contrato de locação atípico com prazo de 188 meses (contados a partir da data de conclusão de obras prevista para junho de 2020) celebrado com a empresa Leroy Merlin. A receita de locação proveniente do investimento de R$ 38,0 milhões no CD Leroy representará 10% da receita imobiliária a ser recebida no mês de janeiro de 2019 e distribuída para os investidores no mês seguinte.

Notícias veiculadas pelo Valor Econômico mencionaram que a rede Dia perpassa desaceleração na operação brasileira e, em âmbito global, sofre com a pressão decorrente da desvalorização de suas ações como resultado de resultados abaixo do esperado, troca de comando e discordâncias entre sócios. Espera-se, por conseguinte, uma redução na abertura de novos supermercados, a qual seguia um ritmo ímpar até 2017, acima da maioria dos concorrentes, e não a diminuição relevante da operação existente. Os imóveis são estratégicos para a companhia por abastecerem um raio substancial e que abrange uma quantidade relevante de supermercados próprios. Diante destas considerações, entendemos que o risco para a exploração comercial dos imóveis seja reduzido.

Carta do Gestor

Perpectivas

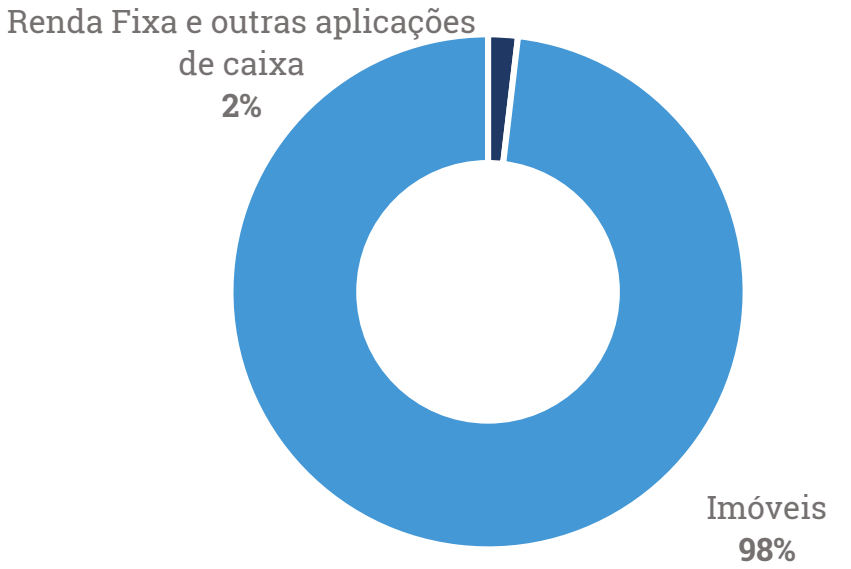
Dadas considerações supra, estamos otimistas quanto à recuperação do mercado de galpões logísticos e industriais, sustentado pela recuperação econômica e pelo aumento na demanda por espaços de armazenagem.

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.

Destaques do Trimestre

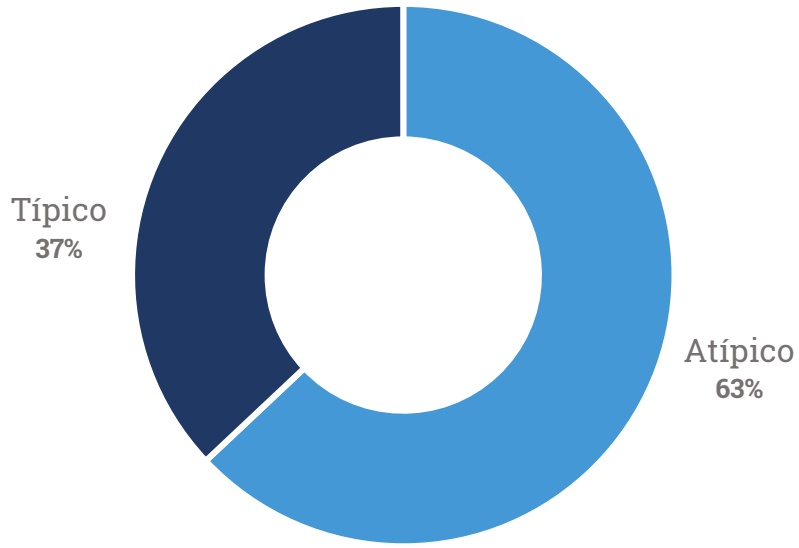
Destaques do Trimestre

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



Com a liberação da 1º tranche do ativo Leroy (Cajamar) em dezembro de 2018, o Fundo finalizou os investimentos dos recursos oriundos da 1º emissão de cotas.

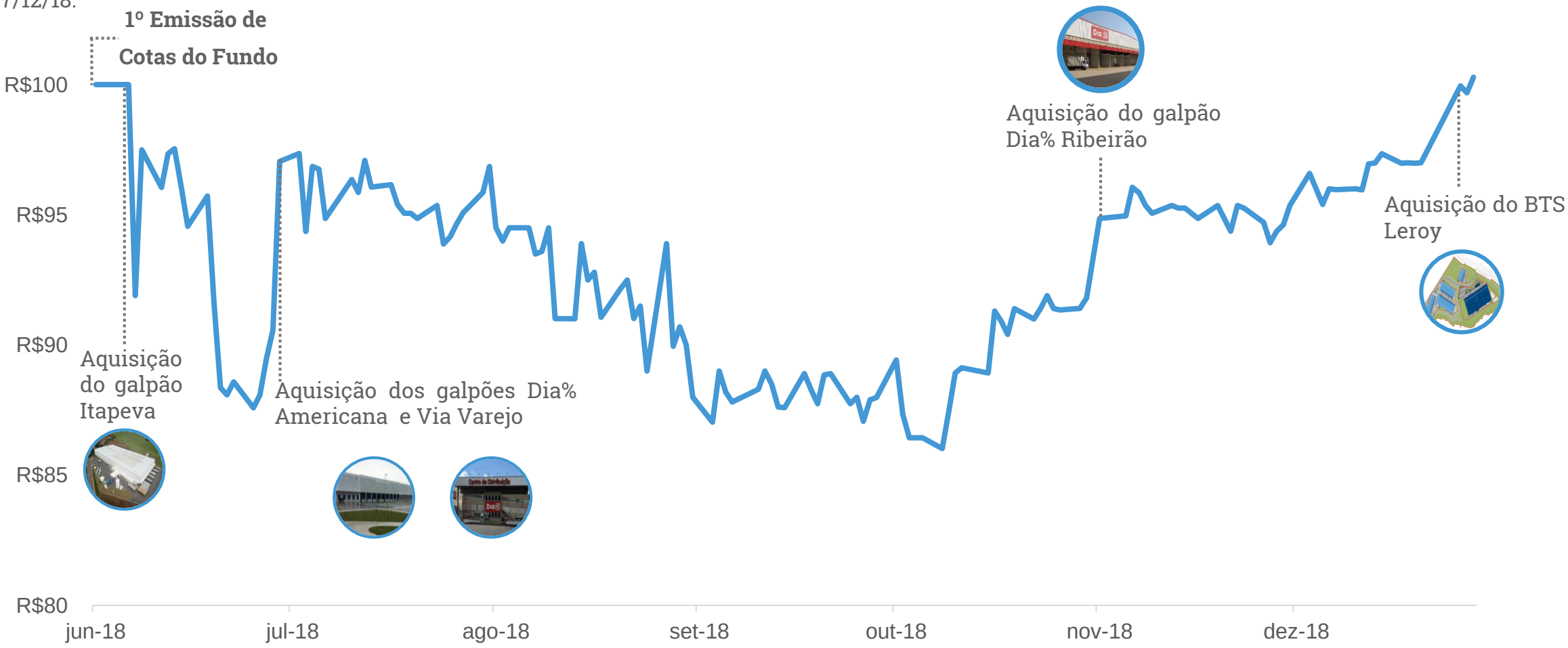
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



O Fundo conta com 63% de sua receita de alugueis com base em contratos atípicos.

Eventos Subsequentes

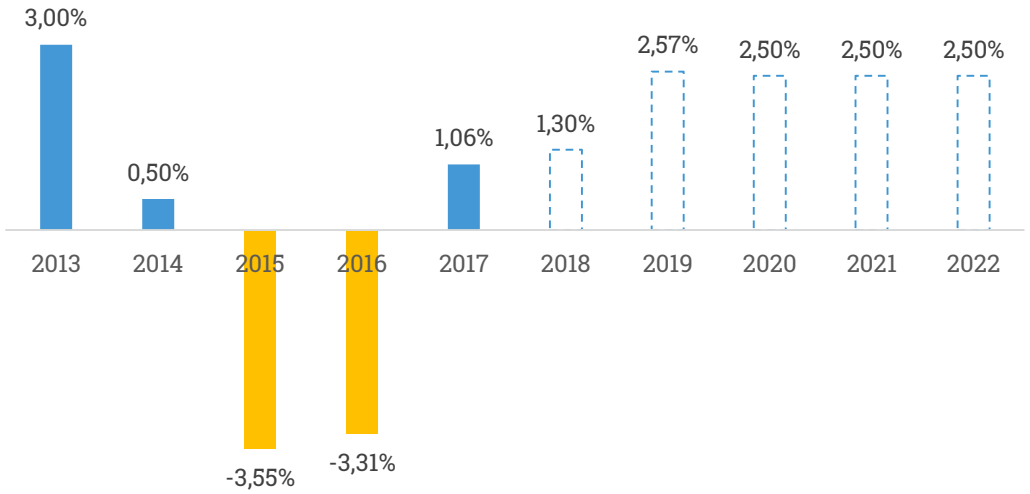
Em dezembro foi concluída a aquisição do ativo Cajamar (BTS que será construído para a Leroy Merlin), conforme comunicado ao mercado de 27/12/18.



Cenário Macroeconômico

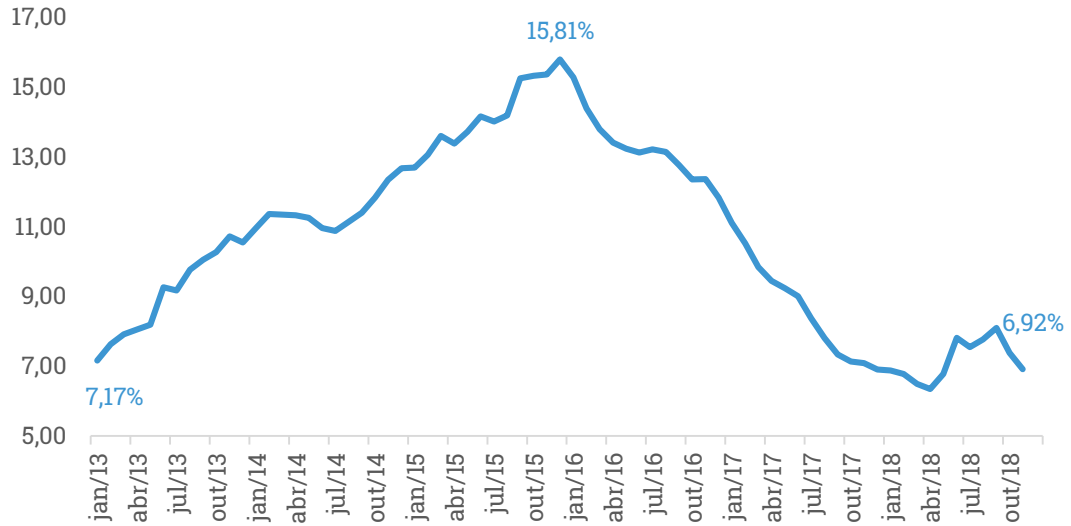
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas[1]



Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e continuidade de perspectivas de crescimento para os anos seguintes.

Juro futuro de 360 dias, média mensal[2]



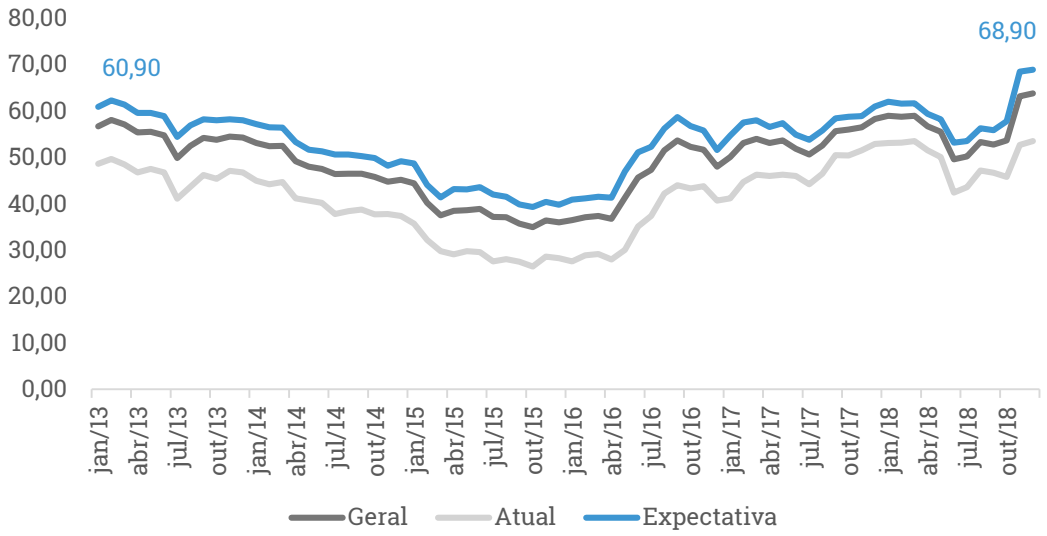
Tomando o DI de 1 ano como uma proxy para o nível geral de juros, pode-se observar que estamos muito próximos dos níveis mínimos de juro futuro dos últimos 5 anos.

Entendemos que tais níveis refletem o ambiente de estabilidade na inflação esperada, bem como o otimismo em relação à aprovação de reformas necessárias para o controle fiscal, entre as principais delas a reforma da Previdência.

[1] Fonte: De 2013 a 2017, IBGE; de 2018 a 2022, Relatório Focus do Banco Central
[2] Fonte: B3 – Brasil Bolsa Balcão, Taxa referencial de swaps - DI pré-fixada - 360 dias - média do período

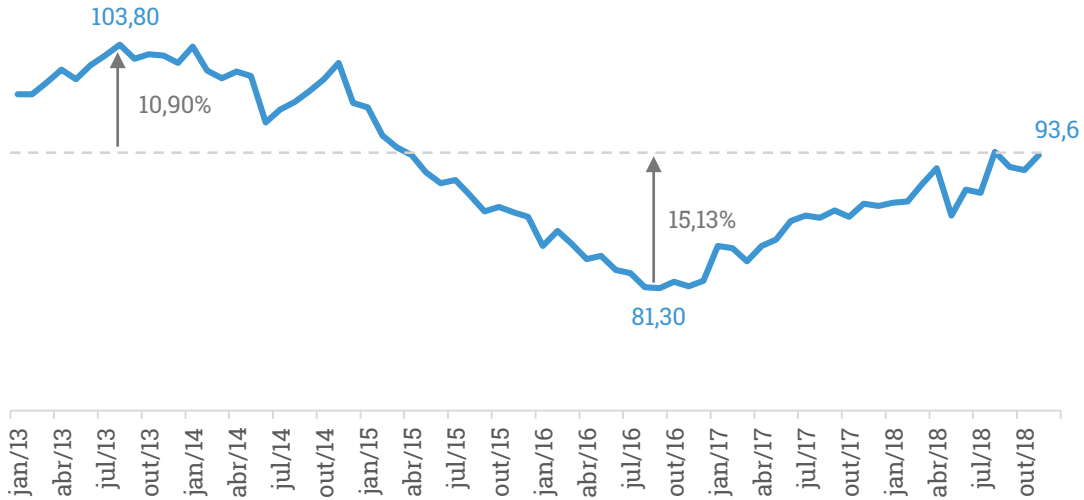
Cenário Macroeconômico

Confiança do Empresário Industrial[1]



O nível atual do índice de Confiança do Empresário Industrial encontra-se na máxima dos últimos 5 anos, sinalizando um ambiente cada vez mais propício para a retomada dos investimentos, tanto em capacidade de produção como para a renovação dos estoques.

Vendas Reais no Varejo - Índice (Média 2014 = 100)[2]



Apesar da aumento de 15,13% nas vendas reais do varejo ampliado em relação à mínima dos últimos 5 anos (em setembro de 2016), ainda observamos um aumento potencial de 10,90% em relação à máxima (agosto de 2013).

[1] Fonte: Confederação Nacional da Indústria - CNI
[2] Fonte: IBGE – Pesquisa Mensal de Comércio

Resultado do Fundo

Resultado do Fundo

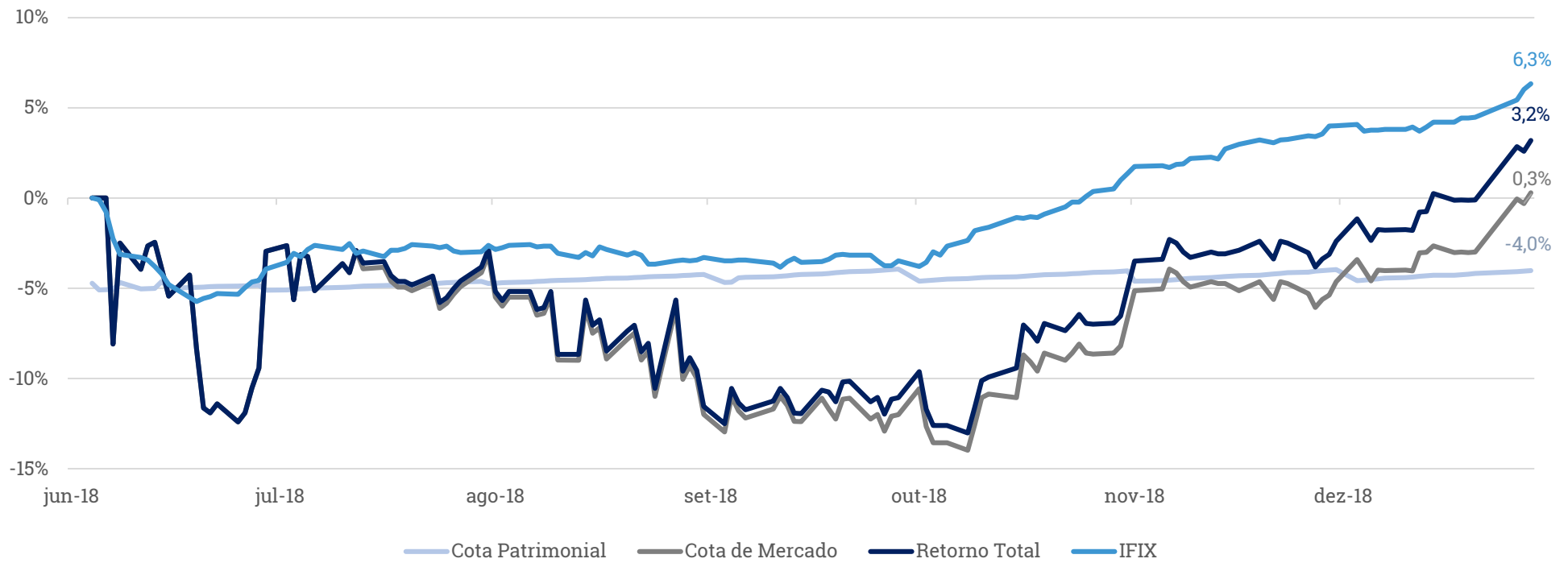
Resultado e Distribuição de Rendimentos

Fluxo Financeiro	2T2018	3T2018	4T2018	2018	12 meses
Receitas	**1.186.777**	**5.064.925**	**7.037.723**	**13.289.425**	**13.289.425**
Receita Imobiliária	0	3.787.514	6.298.715	10.086.229	10.086.229
Receitas FII	0	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	1.186.777	1.277.411	739.008	3.203.196	3.203.196
Despesas	**-311**	**-133.332**	**-142.400**	**-276.043**	**-276.043**
Despesas Operacionais[1]	-311	-133.332	-142.400	-276.043	-276.043
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	**1.186.466**	**4.931.594**	**6.895.323**	**13.013.382**	**13.013.382**
Rendimento distribuído	**1.171.568**	**4.884.399**	**6.930.557**	**12.986.524**	**12.986.524**
Distribuição média / cota	**0,32**	**0,44**	**0,63**	**0,51**	**0,51**
% Distribuição	**99%**	**99%**	**100%**	**100%**	**100%**
Quantidade de Cotas	**3.661.150**				

[1]Em consonância com o comunicado a mercado publicado no dia 06 de setembro de 2018, o Gestor, 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.

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX

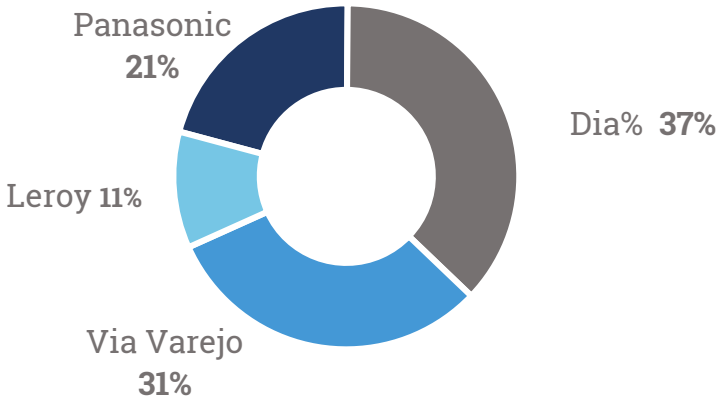


	Cota Patrimonial	Cota de Mercado	Retorno Total	IFIX
Variação desde IPO	-4,0%	0,3%	3,2%	6,3%

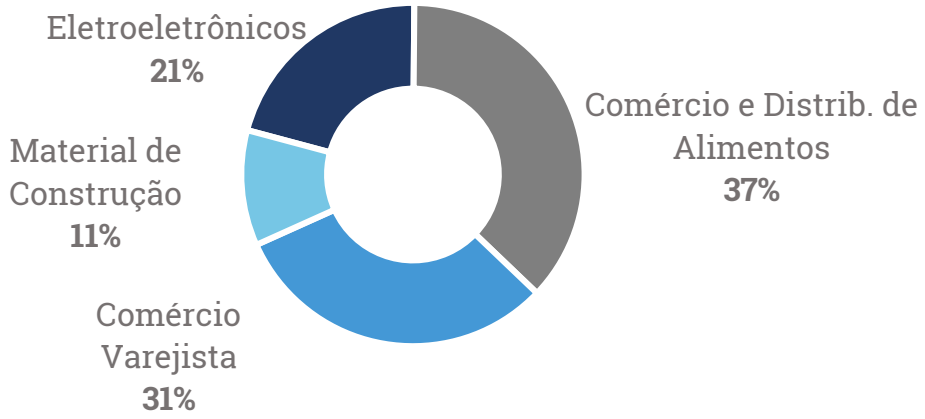
Portfolio

Portfolio

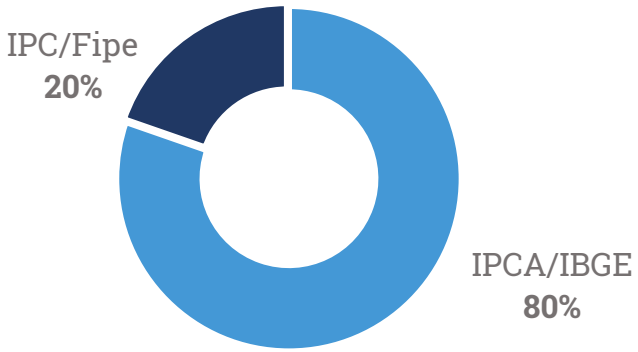
Locatários (% da receita imobiliária)



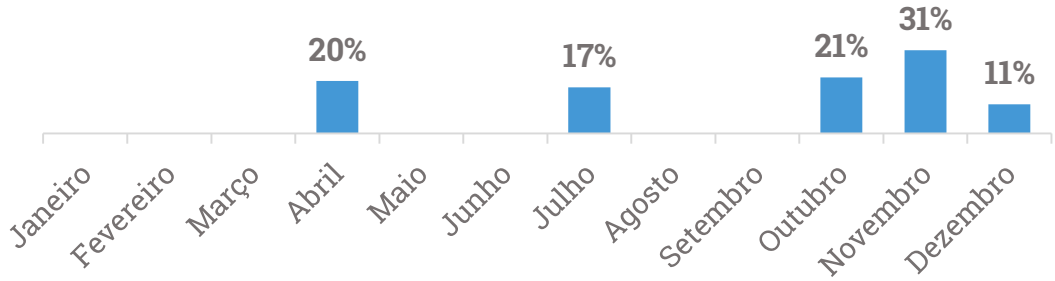
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Índice de reajuste (% da receita imobiliária)

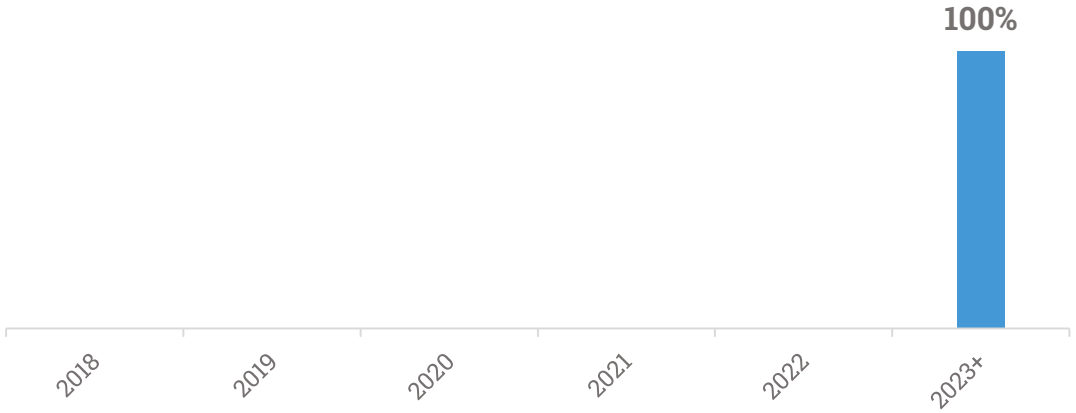


Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)



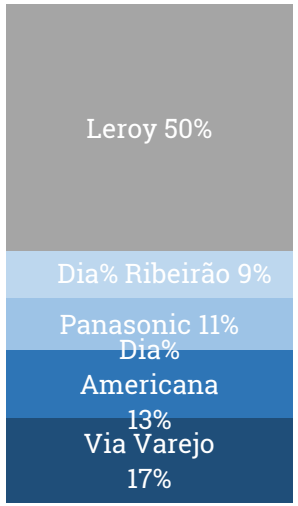
Portfolio

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)

Ocupação física consolidada (% da área construída)

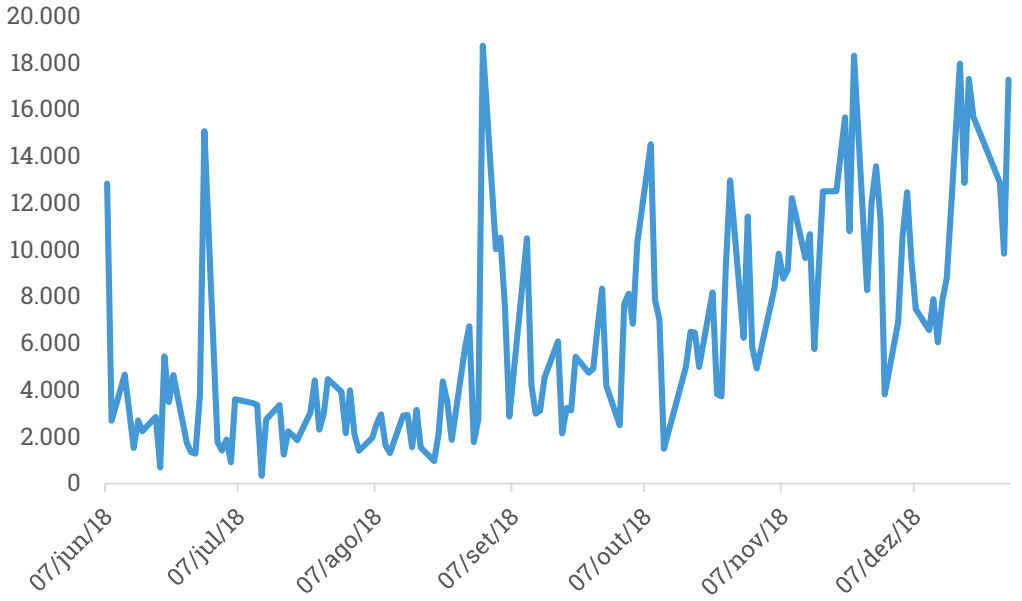


Evolução da vacância (%)

Mercado de Capitais

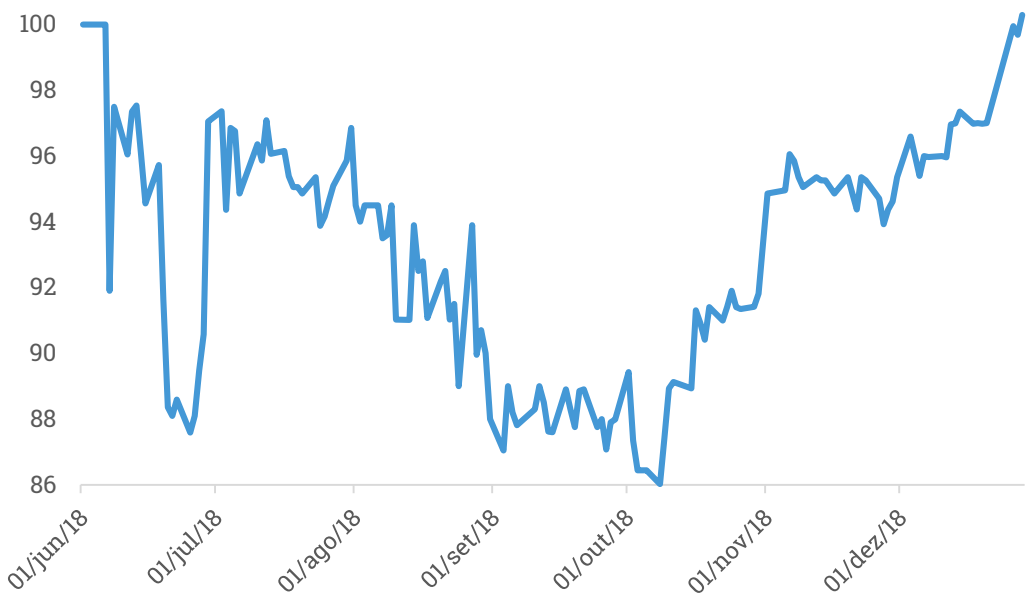
Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R$ mil)



O volume de negociações do XP Log aumentou no 4º trimestre de 2018 em relação ao 3T18. Em 2018, o Fundo apresentou liquidez média diária de R$ 615 mil. No 4T18, a média ficou em R$ 838 mil.

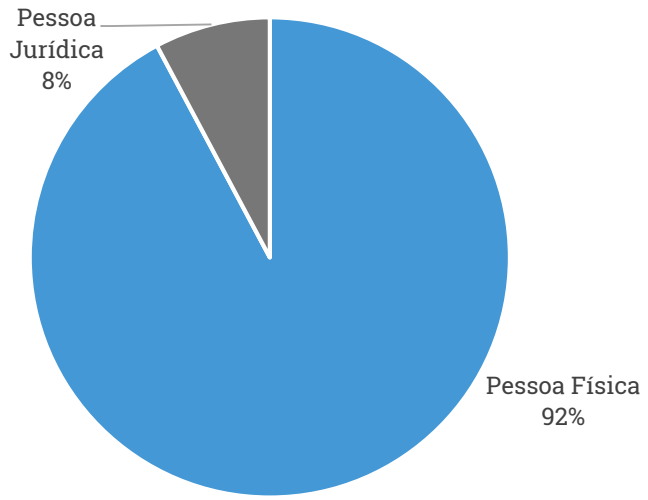
Cotação XPLG11 (R$)



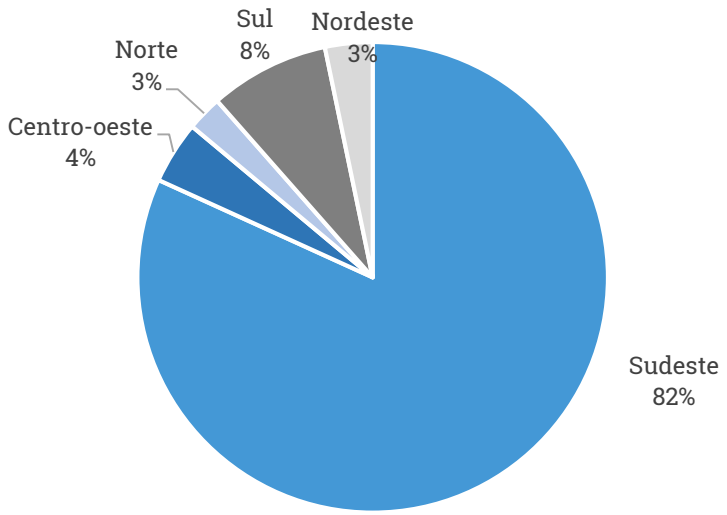
O XP Log teve o seu IPO em junho/2018 com cota ao preço de R$100,00. No quarto trimestre de 2018, com o mercado em cenário otimista, a cota apresentou recuperação, saindo de R$ 86,02 em 08 de outubro de 2018 para fechar o trimestre em R$ 100,29, valorizando 16,59% no período.

Base de Cotistas

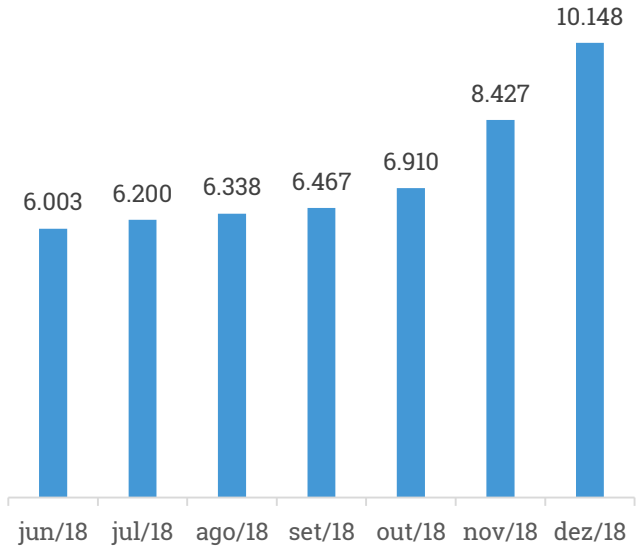
Perfil de Investidor



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas



Desde o IPO do fundo em junho/2018 o perfil de investidor do XP Log sofreu poucas alterações, com a proporção de investidores pessoas físicas mantendo o percentual próximo a 90%. O mesmo ocorreu com a distribuição regional do passivo, onde a concentração segue na região Sudeste.

O XP Log atingiu no trimestre 10.1480 cotistas, quase dobrando o número de investidores em relação ao IPO.

Sobre o XP Log

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: 30.098 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

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 aquisicação de um Galão 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.

Lease-up: Consiste no prazo estimado para locação integral de determinado edifício corporativo.

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 INSTITUIÇÃOADMINISTRADORA 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

ANBIMA
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.