

XP Log FII

2º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2019

A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência, que após alguns atrasos, conseguiu evoluir na Câmara dos Deputados e não deverá ter dificuldades de ser aprovada no Senado. Juntamente com esse esforço em prol de uma trajetória fiscal saudável, a expectativa é que haja evolução de pautas como Reforma Tributária e privatizações. O corte da Taxa Básica de Juros sinalizou também a ampla melhora das condições para a retomada dos investimentos, que tanto beneficiará o país e o segmento logístico, objeto da nossa estratégia. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial voltaram a crescer, respondendo às estratégias supracitadas. Por fim cabe cautela ao Brasil em relação ao ambiente externo que apresenta oscilações, com riscos relacionados principalmente à economia norte-americana e chinesa que travam nesse momento uma guerra comercial, com reflexos potencialmente globais.

No segundo trimestre, o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,90/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,6% considerando a cota de fechamento de março de 2019 (R\$100,20). O Retorno Total Bruto do fundo no 2T19 foi de 5,73% equivalente a 367,3% do CDI bruto ou 1,2% acima do IFIX. Vale mencionar que o Gestor, por sua mera liberalidade, abdicou integralmente de sua remuneração durante um período de 12 meses desde o IPO. A partir de junho de 2019 o Gestor iniciou a cobrança da taxa de gestão, com o primeiro pagamento feito em julho de 2019, sendo que a expectativa é que as alocações de caixa sejam suficientes para absorvê-la sem impacto na distribuição.

O portfólio do Fundo conta com 5 locatários atuantes em 4 setores distintos, sem vacância física e financeira e com 0,0% de inadimplência desde o início do Fundo.

Perspectivas

Dadas as considerações supra, estamos observando um reaquecimento importante na economia com novas oportunidades de aquisições estratégicas de galpões logísticos e de armazenagem. A equipe de gestão permanece atenta às boas oportunidades de negócios visando aumentar a diversificação do portfólio por número de locatários, setor econômico de atuação e concentração geográfica dos empreendimentos.

Como evento subsequente, podemos destacar a aprovação em 26 de julho de 2019 da terceira emissão de cotas pelo administrador, com volume de até R\$ 690MM, sem prejuízo da possibilidade de emissão e distribuição de lotes adicionais. Além disso em dois Comunicados a Mercado no final de julho e início de agosto o fundo anunciou aquisições de ativos sujeitas ao atendimento de condições precedentes (mais informações na CVM e no site do fundo).

Destques do Trimestre e Histórico



Destaques do 2º Trimestre de 2019

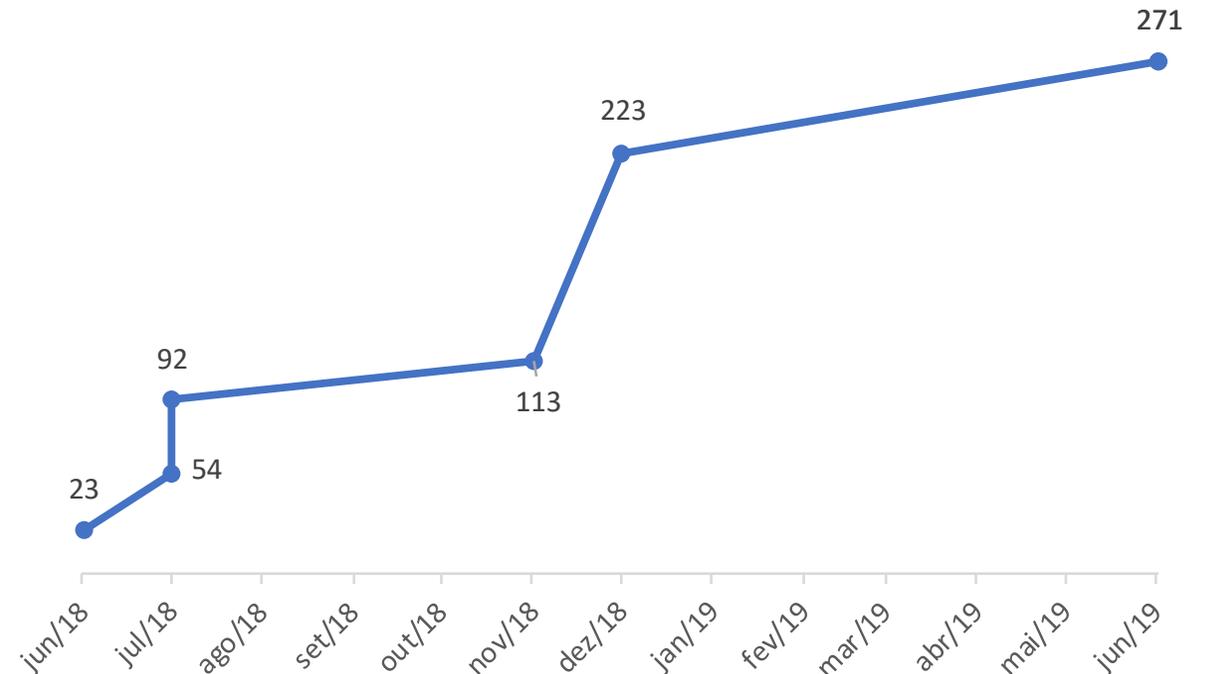
Indicadores Operacionais do Portfólio

Taxa de Ocupação: 100,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria: 271.114 m²

Inadimplência Líquida: 0,0%

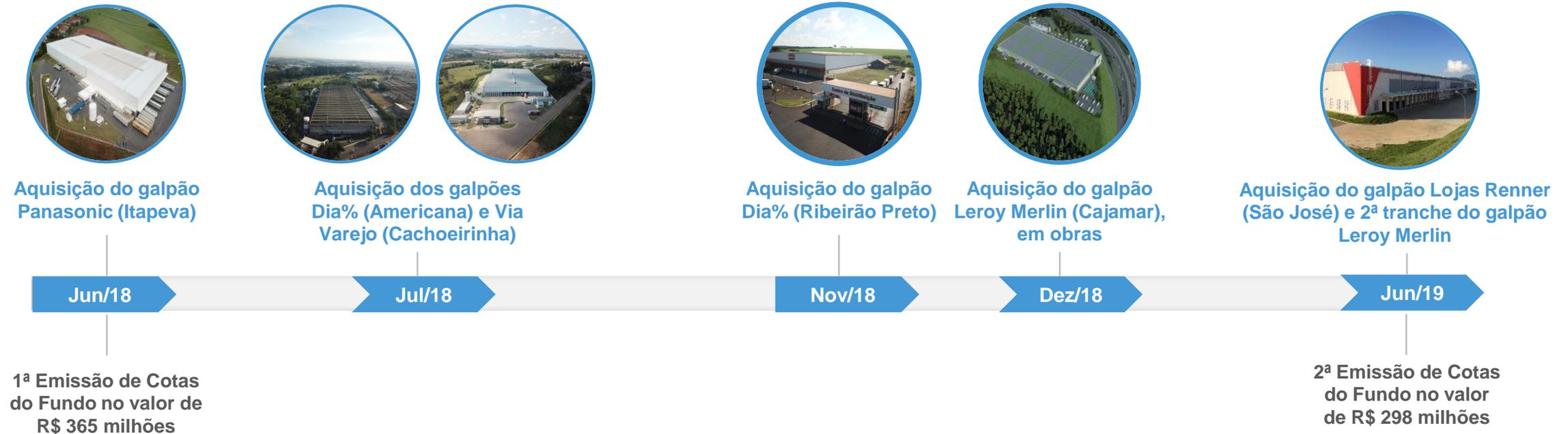
Evolução ABL Acumulada ('000 m²)



A ABL acumulada saltou 47.913 m² no segundo trimestre com a aquisição do CD localizado em São José/SC, locado para a Renner. Ainda no mesmo ativo será realizada uma expansão, com área construída prevista de 11.844 m². Na ABL acumulada foi considerada a área construída prevista do CD em Cajamar, locado para a Leroy, que segue em obra (finalização da terraplanagem e início da fundação e estrutura).

Histórico de Aquisições

Após a liquidação da segunda emissão de cotas, o fundo no início de junho de 2019 divulgou a disponibilização da segunda tranche do preço de aquisição do CD Leroy no valor de R\$ 77,5MM e a compra do Centro de Distribuição, situado em São José-SC e locado em modalidade atípica para a Lojas Renner S.A., pelo valor de R\$ 173,9MM.

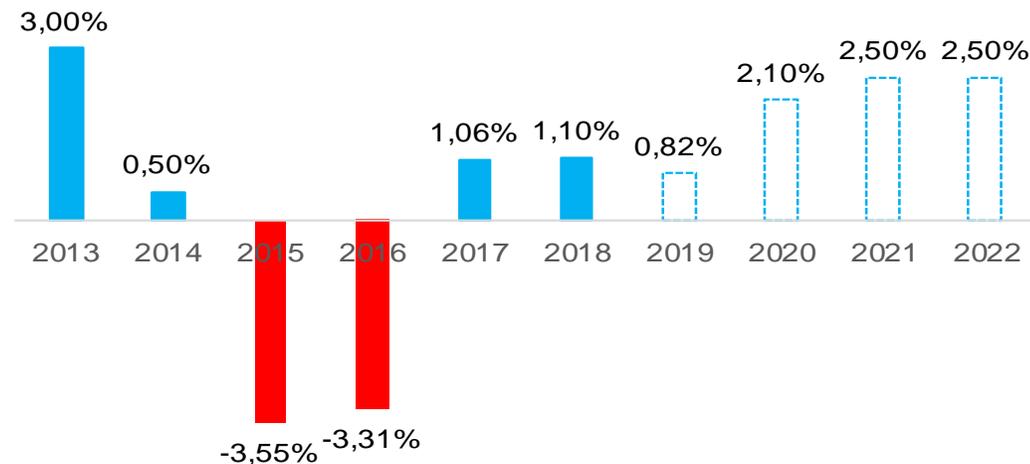


Cenário Macroeconômico



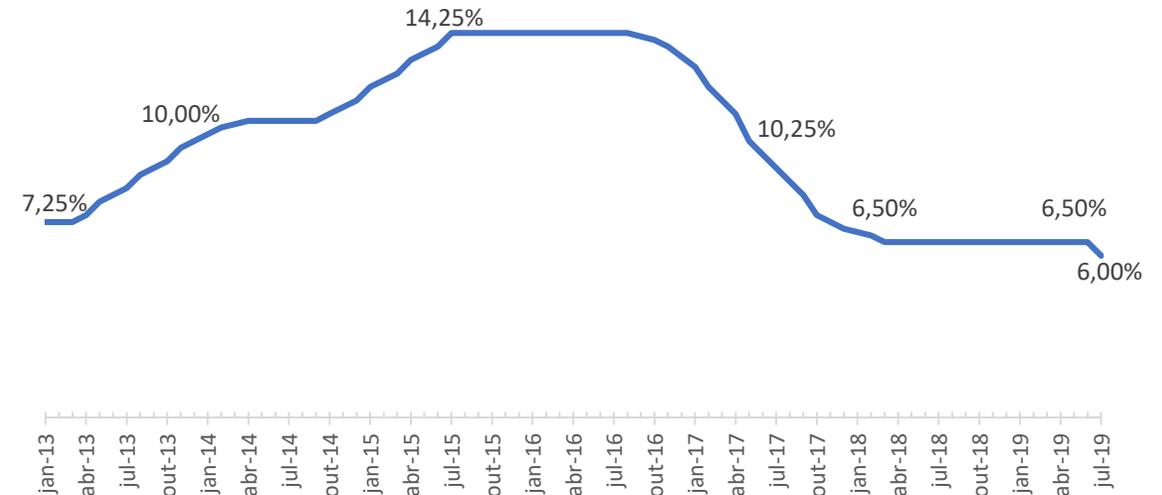
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao trimestre anterior, a expectativa do PIB para 2019 caiu de 1,49% para 0,82%¹, sendo que vários são os fatores que podem explicar esse ajuste. Dentre eles, podemos destacar os sinais de enfraquecimento da economia global, com questões importantes como a briga comercial entre China e EUA gerando incertezas para as demais economias, principalmente as emergentes, altamente dependentes dos países citados. Internamente podemos destacar que embora a reforma da previdência tenha avançado, a agenda demorou mais tempo do que o esperado, e o entendimento geral é que o Brasil necessariamente deverá avançar em outras frentes como a administrativa e a tributária para proporcionar o equilíbrio necessário para investimentos.

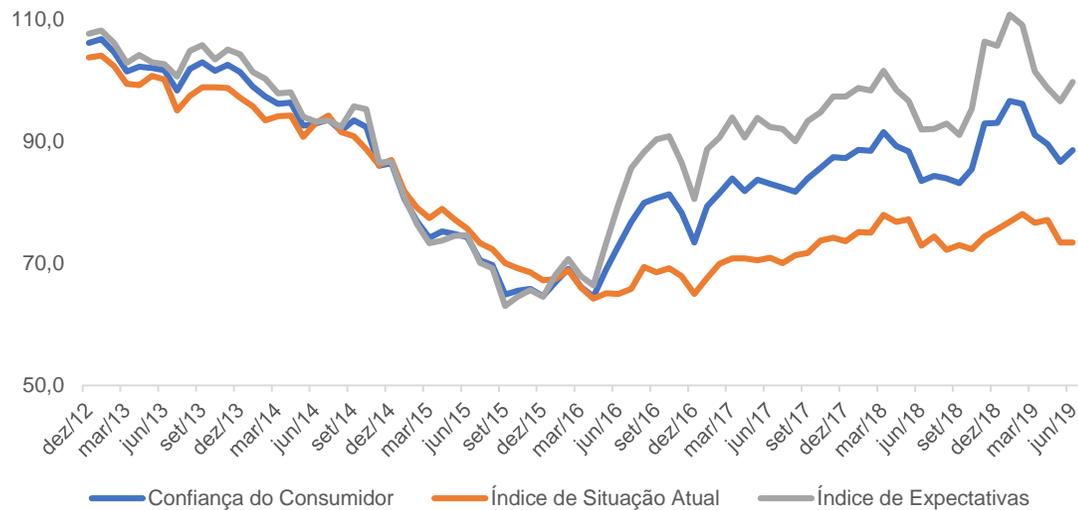
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O primeiro corte da gestão atual do Banco Central, divulgado no final de julho de 2019, foi de 0,5 p.p., colocando a Meta Selic para 6% a.a. Tal medida aponta um afrouxamento monetário frente a uma inflação controlada, e servirá de estímulo para a economia continuar a reagir. No mercado imobiliário, falando especificamente dos fundos de investimento, a queda dos juros provoca uma valorização do portfólio e também estimula as empresas a conduzirem agendas de investimentos, algo que está se intensificando e criando oportunidades para ampliação do portfólio.

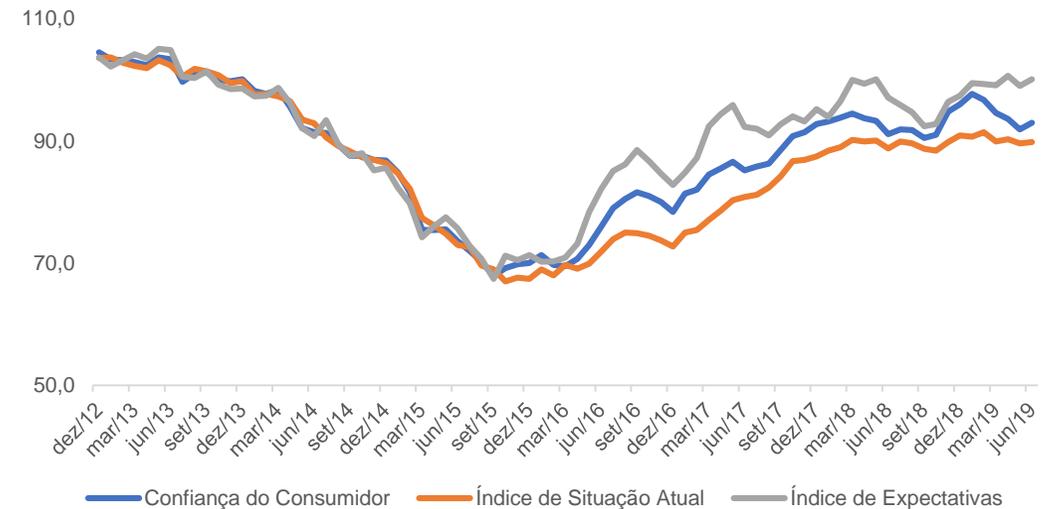
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



O índice de confiança do consumidor reverteu a tendência de queda apresentada no último trimestre, como reflexo principalmente da evolução positiva de agendas estruturais como a reforma da previdência. Espera-se que a implementação da reforma da previdência, sequenciada com a reforma tributária e também privatizações permitam o fortalecimento de um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento, consequentemente proporcionando expansão do mercado de trabalho.

Índice de Confiança Empresarial¹



A confiança empresarial sofreu menor variação em relação a do consumidor, e também reverteu a tendência de queda observada no último trimestre. Aliada as agendas reformistas citadas, a diminuição da Taxa Selic, ocorrida no dia 31/07/19, para 6% a.a., poderá impactar positivamente a confiança, uma vez que o custo de captação para investimentos ficará menor e o retorno dos investimentos na economia real será sensivelmente maior que as remunerações atuais da renda fixa, atrelada a taxa básica de juros.

Performance



Resultado do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Fluxo Financeiro	3T2018	4T2018	1T2019	2T2019	12 meses
Receitas	5.064.926	7.037.723	7.690.002	9.133.829	28.926.479
Receita Imobiliária	3.787.514	6.298.715	7.609.252	8.891.571	26.587.052
Receitas FII	0	0	0	0	0
Receita LCI / Renda Fixa	1.277.411	739.008	80.750	242.257	2.339.427
Despesas	-133.332	-142.400	-234.838	-357.854	-868.424
Despesas Operacionais ¹	-133.332	-142.400	-234.838	-357.854	-868.424
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	4.931.594	6.895.323	7.455.164	8.775.975	28.058.055
Rendimento distribuído	4.884.399	6.930.557	7.395.523	8.835.616	28.046.094
Distribuição média / cota	0,44	0,63	0,67	0,63	0,60
% Distribuição	99%	101%	99%	101%	100%
Quantidade de Cotas	3.661.150	3.661.150	3.661.150	6.742.184	

Resultado do Fundo

Rentabilidade

O XP Log teve o seu IPO em junho/2018 com cota ao preço de R\$100,00. Em junho/2019 o fundo fez a segunda emissão também ao mesmo valor, R\$ 100,00. No fechamento do segundo trimestre de 2019 o valor de mercado da cota fechou em R\$ 102,00.

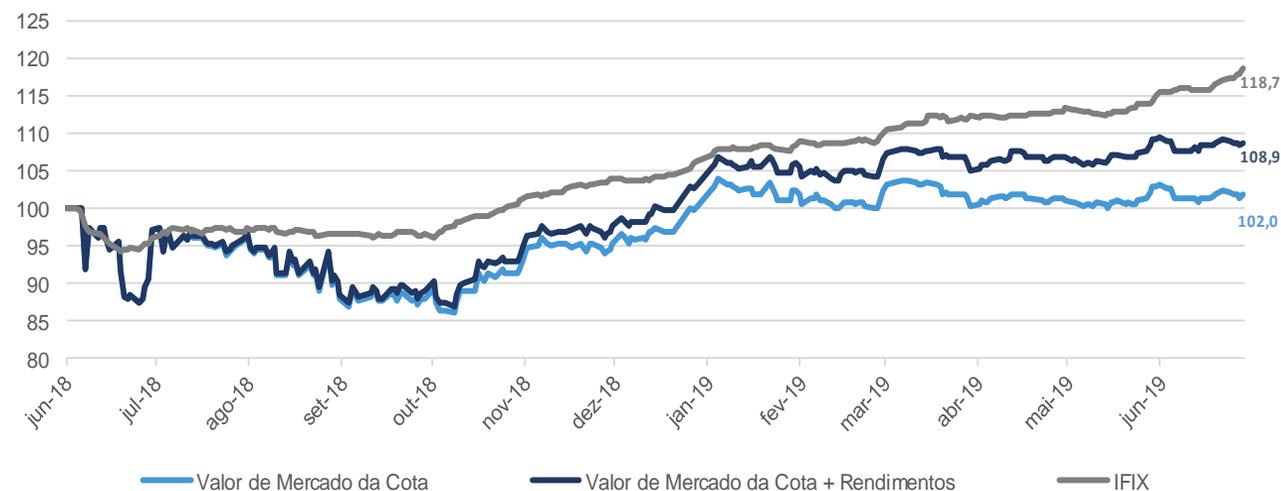
No 2T19, a cota sofreu valorização a mercado de 1,80% em relação ao fechamento do 1T19.

XP Log FII	jun-19	2019	12 meses
Patrimônio Líquido ⁶	662.234.943	415.016.767	382.003.952
Valor Patrimonial da Cota	98,22	99,41	97,50
Valor Mercado da Cota	102,00	101,69	97,29
Ganho de capital bruto	-0,58%	2,37%	5,45%
TIR Bruta (% a.a.) ⁹	-7,35%	12,06%	12,70%
Retorno Total Bruto	0,02%	6,31%	11,99%
IFIX	2,86%	11,65%	23,58%
Diferença vs IFIX	-2,84%	-5,34%	-11,59%

⁵Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2019" e "12 meses". ⁹Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "jun-19", "2019" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo no último dia útil do mês anterior para "jun-19", em 28/12/18 para "2019", em 30/06/18 para "12 meses" e o desinvestimento em 28 de junho de 2019.

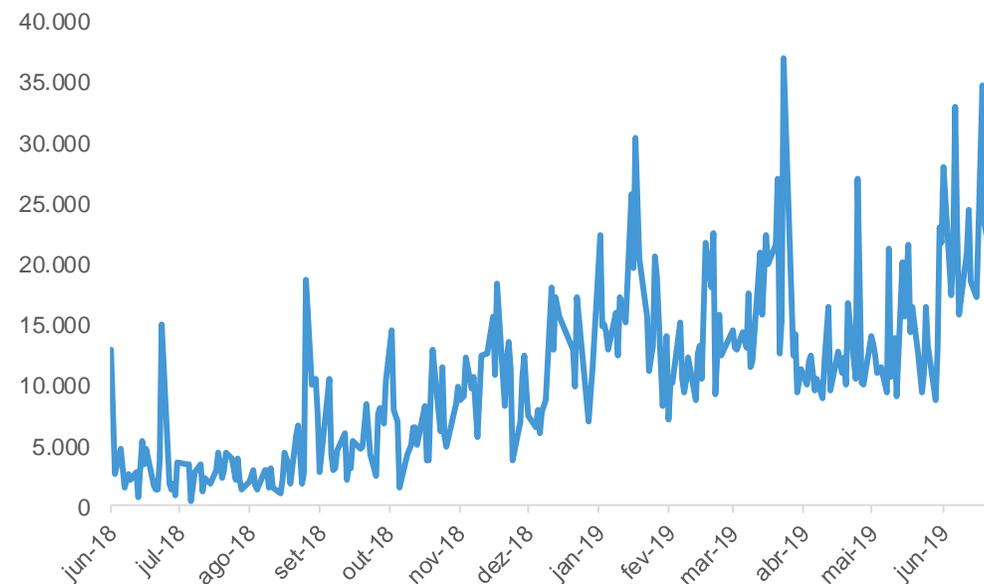
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

Varição Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



No 2T19 foi negociado o volume total de R\$ 99,3M de cotas do Fundo sob o ticker XPLG11, representando um crescimento de 6,43% em comparação ao trimestre anterior.

A liquidez diária do Fundo apresentada no período foi de R\$ 1,6M, em linha com o trimestre anterior.

Liquidez

XP Log Fil	jun-19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	42.972.920	192.633.860	270.541.369
Número de Negócios	424.893	1.898.634	2.733.917
Giro (% do total de cotas)	6,2%	28,1%	41,2%
Valor de mercado			687.702.768
Quantidade de cotas			6.742.184

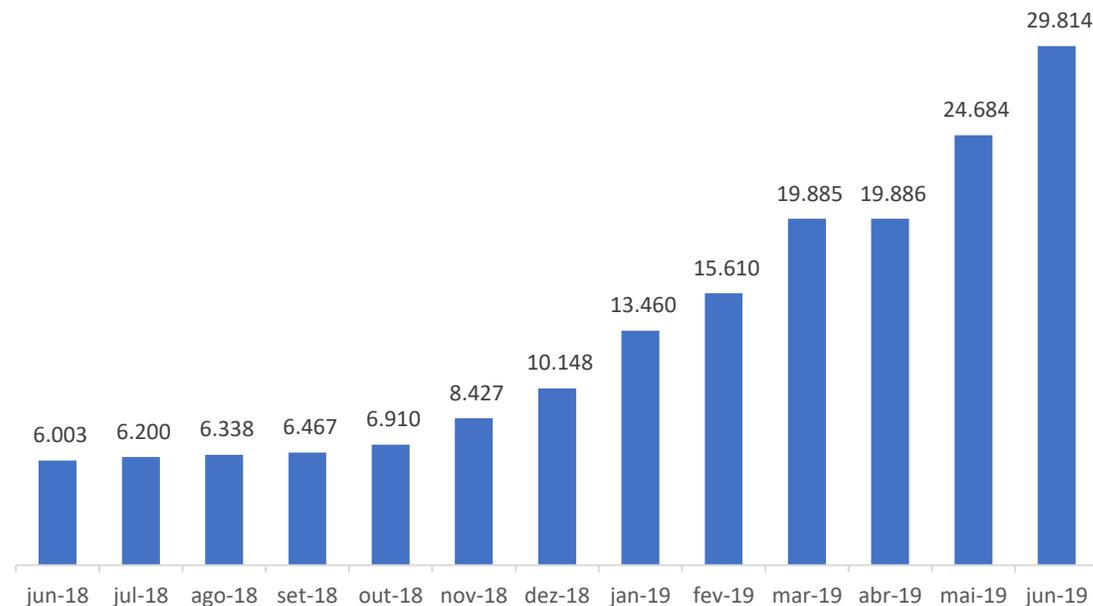
Fontes: B3 / Bloomberg.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor¹



Quantidade de Cotistas¹



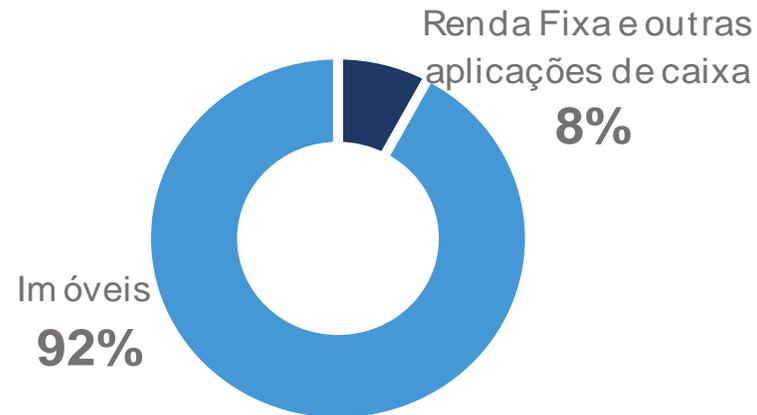
O Fundo fechou o 2T19 com 29.814 cotistas, um aumento de 50% em relação ao trimestre anterior. A maior concentração em termos de Perfil é de Pessoa Física, com 90,48% das cotas em circulação.

Portfólio

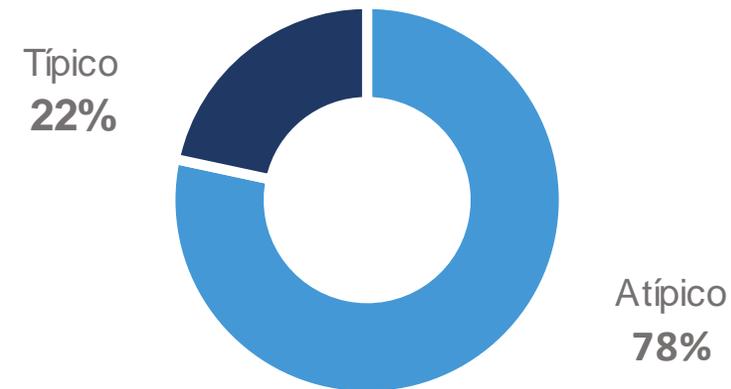


Indicadores Operacionais

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



Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)

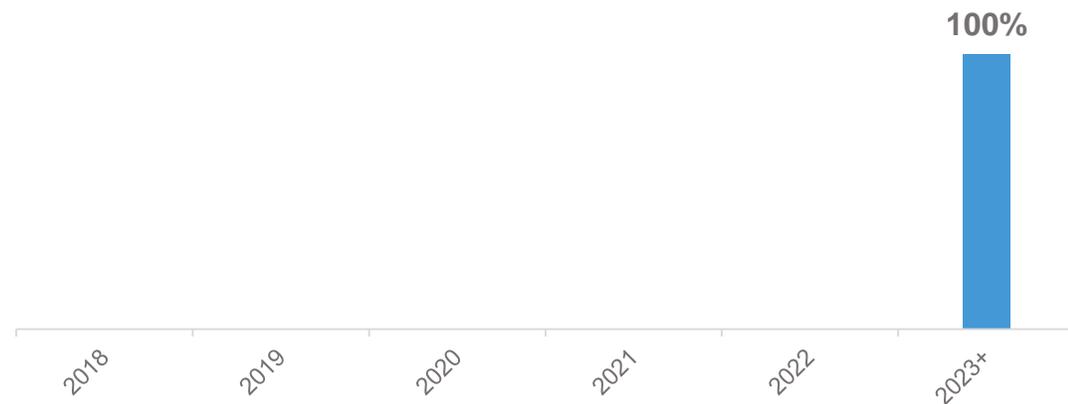


No início de junho de 2019 o fundo encerrou a oferta referente a segunda emissão de cotas, tendo alocado dentro do próprio mês a maior parte do volume captado.

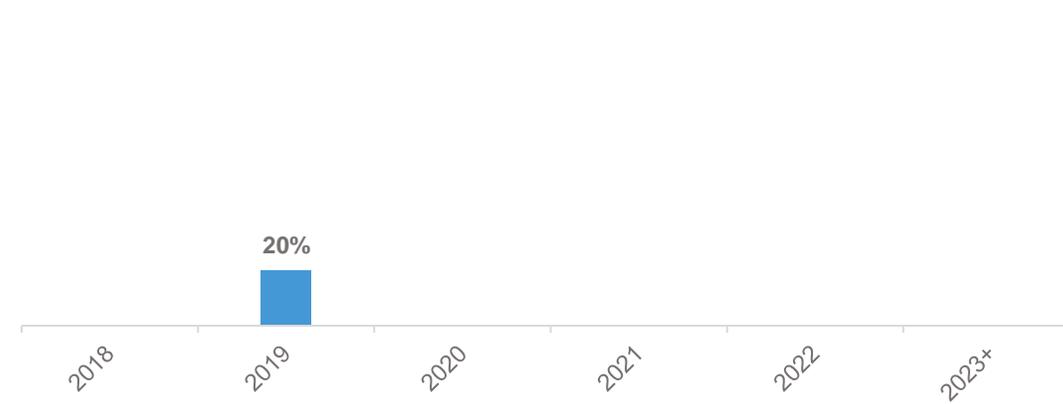
O Fundo fechou o segundo trimestre com 78% de sua receita de aluguéis com base em contratos atípicos. Considerando o primeiro trimestre, a elevação de 63% para 78% foi decorrente da aquisição do CD de Renner em São José/SC, em junho de 2019.

Indicadores Operacionais

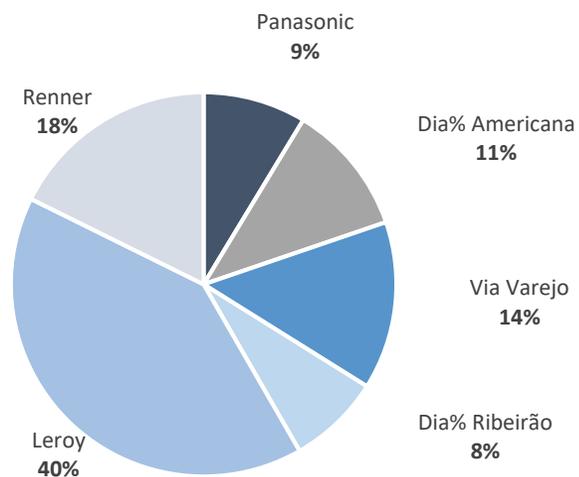
Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



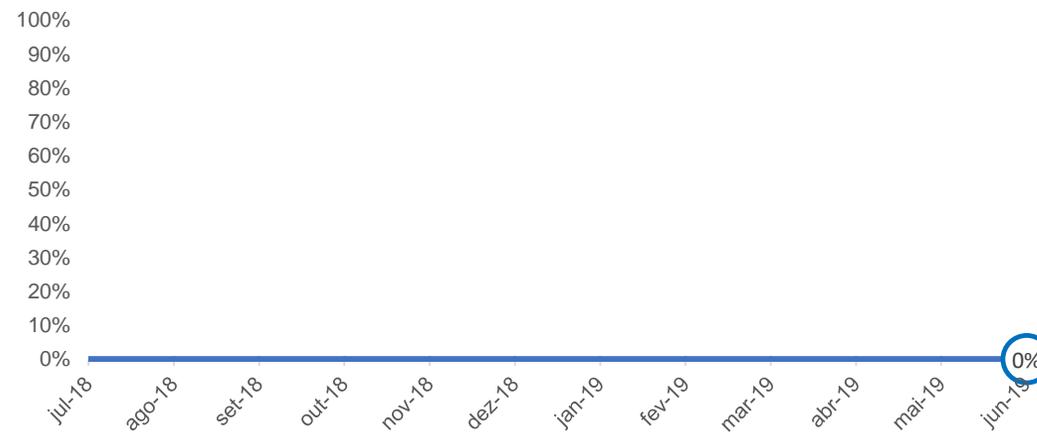
Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)



Ocupação Física Consolidada (% da Área Construída)

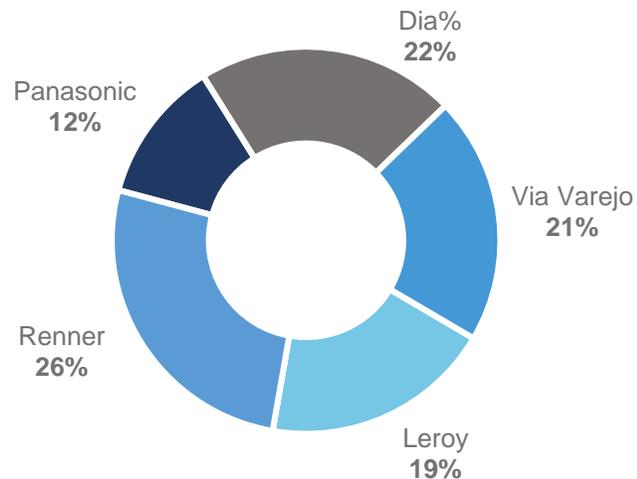


Evolução da vacância (%)

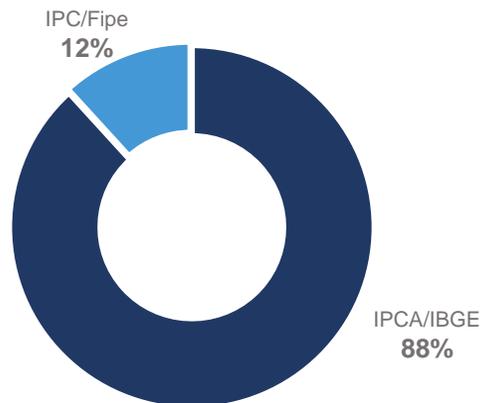


Diversificação

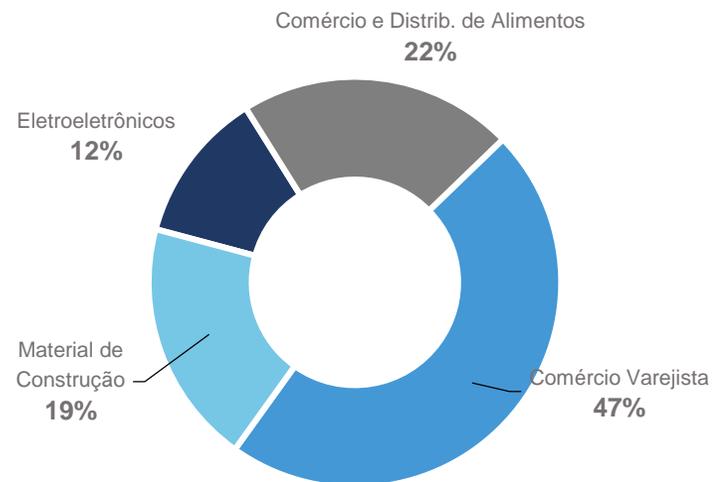
Locatários (% da receita imobiliária)



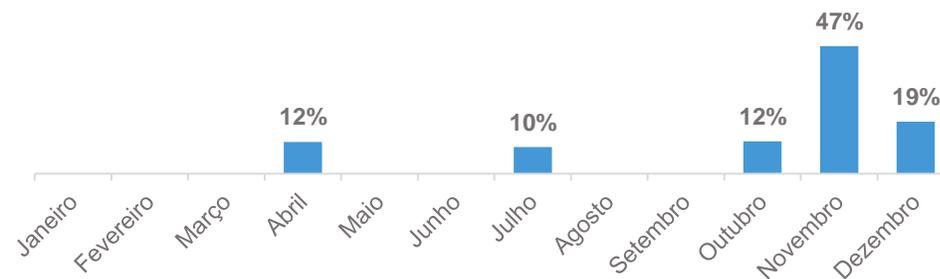
Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Mês de reajuste dos contratos (% da receita imobiliária)



Itapeva – MG

Centro de Distribuição Panasonic

Participação: 100,0%

Área construída: 23.454 m²

Principais características:

Locatário: Panasonic

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2029;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Cachoeirinha – RS

Centro de Distribuição Via Varejo

Participação: 100,0%

Área construída: 38.410 m²

Principais características:

Locatário: Via Varejo

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2035;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão.

Americana – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 30.345 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Junho/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2030.

Ribeirão Preto – SP

Centro de Distribuição Dia%

Participação: 100,0%

Área construída: 21.136 m²

Principais características:

Locatário: Dia%

Aquisição: Novembro/2018

Contrato: Típico

Highlights:

- Contrato com vencimento em 2033;
- No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.

Cajamar – SP

Centro de Distribuição Leroy

Participação: 100,0%

Área construída: 110.163 m² (em obras)

Principais características:

Locatário: Leroy Merlin

Aquisição: Dezembro/2018

Contrato: Atípico

Highlights:

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

São José – SC

Centro de Distribuição Renner

Participação: 100,0%

Área construída: 47.913 m²

Principais características:

Locatário: Lojas Renner S.A.

Aquisição: Junho/2019

Contrato: Atípico

Highlights:

- Contrato com vencimento em novembro/2029;
- A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão;
- Expansão de 11.844 m² em fase inicial de obra.

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 de locação atípico com o próprio investidor.

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

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

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

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

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

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

Glossário

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

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

Retorno Total Bruto: representa o somatório dos rendimentos declarados com o ganho de capital bruto (valorização de mercado), sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

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

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

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

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

