

XP Log FII

4º Trimestre de 2019



Carta do Gestor

Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2019

O ano de 2019 foi marcado por discussões de reformas e intensa turbulência no ambiente político brasileiro. A aprovação da Reforma da Previdência pode ser destacada como o principal acontecimento em termos estruturais, demonstrando que o país voltou a mirar o equilíbrio fiscal. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no último dia 05 de fevereiro de 2020 estabeleceu 4,25% a.a.², demonstram que a atividade econômica está sendo estimulada embora os resultados ainda sejam modestos em termos de produção industrial. Diante desse cenário, e considerando ainda uma inflação controlada, temos a perspectiva positiva de que 2020 será um ano de maior expansão da produção, do emprego e da renda. A nível nacional os desafios ainda são enormes, com necessidades de investimentos em infraestrutura e de continuidade das reformas estruturais como a tributária e a administrativa. Adicionalmente, o ano de 2019 foi marcado pelo intenso combate comercial entre EUA e China e ainda fechou o último trimestre do ano com o conflito político entre EUA e Irã que por pouco não tomou uma proporção bélica. Apaziguadas essas questões fomos surpreendidos no início de 2020 com a crise do coronavírus que fez inúmeras vítimas a uma taxa de mortalidade relevante. Para fechar esse cenário externo desafiador destacamos ainda a eleição norte americana em fase de primárias, a qual historicamente provoca movimentos de mercado e impacta de forma relevante economias como a do Brasil.

No 4T19 o Fundo distribuiu um total de R\$ 1,92/cota em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,03% considerando a cota de fechamento de dezembro de 2019 (R\$152,50) ou 7,60% se considerar o valor da cota da última emissão (R\$ 101,00). O Retorno Total Bruto no 4T19, considerando a valorização a mercado das cotas, foi de 42,35%.

Perspectivas

Com as aquisições realizadas, após a 3ª Emissão de Cotas, o Fundo se consolidou como um dos mais líquidos da bolsa. A média diária de transações no 4T19 foi de R\$ 12,5 milhões, cerca de 191% superior ao 3T19.

Por fim destacamos a aprovação, via Ato do Administrador, da 4ª Emissão de Cotas do XP LOG FII, cujo montante inicial é de até **R\$ 500.085.000,00**, sem prejuízo de emissão e distribuição de lote complementar. O preço de emissão é de R\$ 118,50, na forma de regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A oferta ainda não foi objeto de registro na CVM, servindo o comunicado para divulgar somente a sua aprovação (para mais detalhes acessar o documento via CVM ou no site do Fundo - www.xpasset.com.br/xplog).

Destques do Trimestre



Destaques do 4º Trimestre de 2019

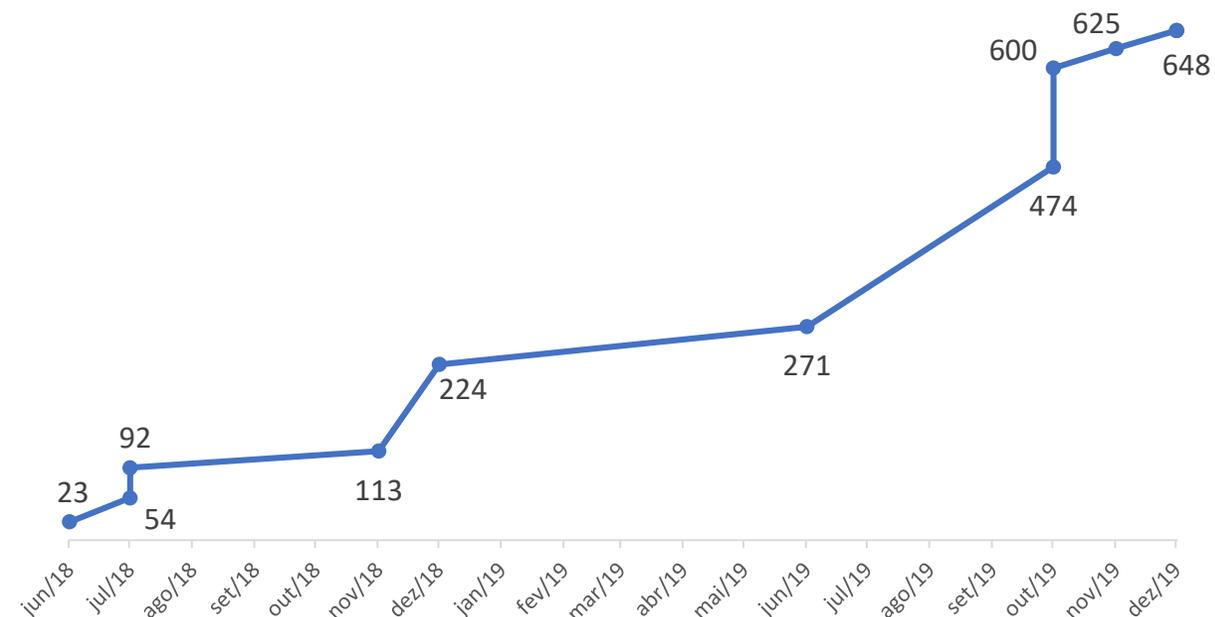
Indicadores Operacionais do Portfólio

Vacância Física: 4,0%

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 647.891 m²

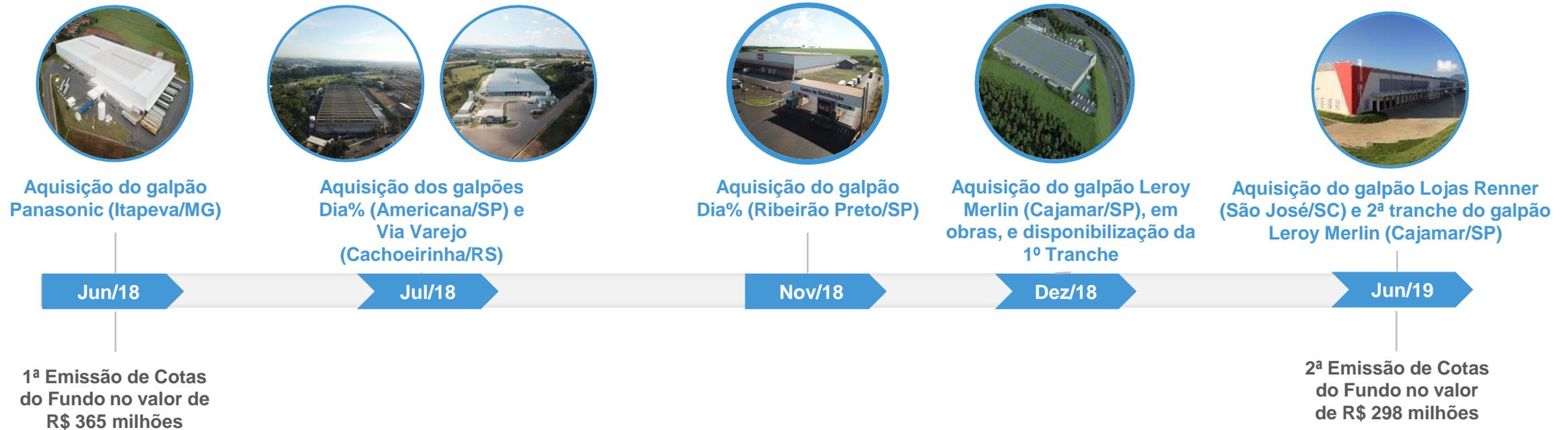
Inadimplência Líquida: 0,0%

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



No 4T19, após a liquidação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo com captação líquida de R\$ 828 milhões, o Fundo fechou com 647.891 m² de ABL. No gráfico acima pode ser observado a partir de outubro de 2019, em sequência, o incremento das áreas dos ativos (i) Galpões - Condomínio Logístico Multimodal; (PE) (ii) Complexo Logístico Especulativo em Cajamar; (iii) WT Technology Park 2 em Barueri; e (iv) Galpão Unilever – Condomínio Logístico Multimodal (PE).

Histórico de Aquisições (01/02)



Histórico de Aquisições (02/02)

O XP Log FII fechou dezembro de 2019, após a aquisição do Galpão Unilever em Pernambuco, com 647.891 m² de ABL.

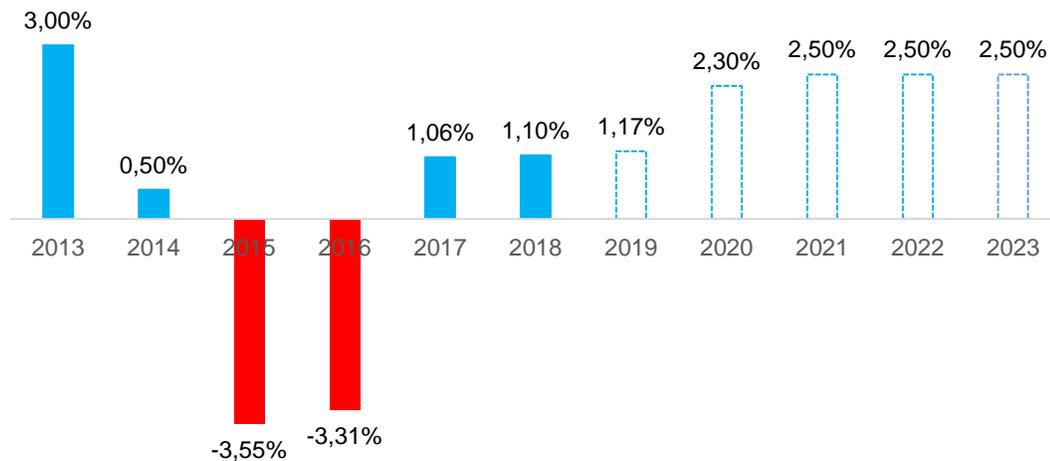


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao 3T19, a expectativa de fechamento do PIB em 2019 subiu de 0,92% para 1,17%¹, consolidando um crescimento baixo mas positivo diante de todo o contexto de reformas que marcou o ano. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 apresentou uma melhora, de 2,00% para 2,30%. As reformas estruturais, tais como tributária e administrativa continuam a ser fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada com manutenção da baixa taxa de juros (Meta Selic) para estimular os investimentos. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China está controlada porém a crise do coronavírus trouxe volatilidade aos mercados globais, com perdas de vidas e uma taxa de letalidade que está refletindo nas expectativas e no fluxo de capital. Cabe ainda um alerta quanto as eleições nos EUA que ainda está em fase de primárias mas pode gerar impacto global.

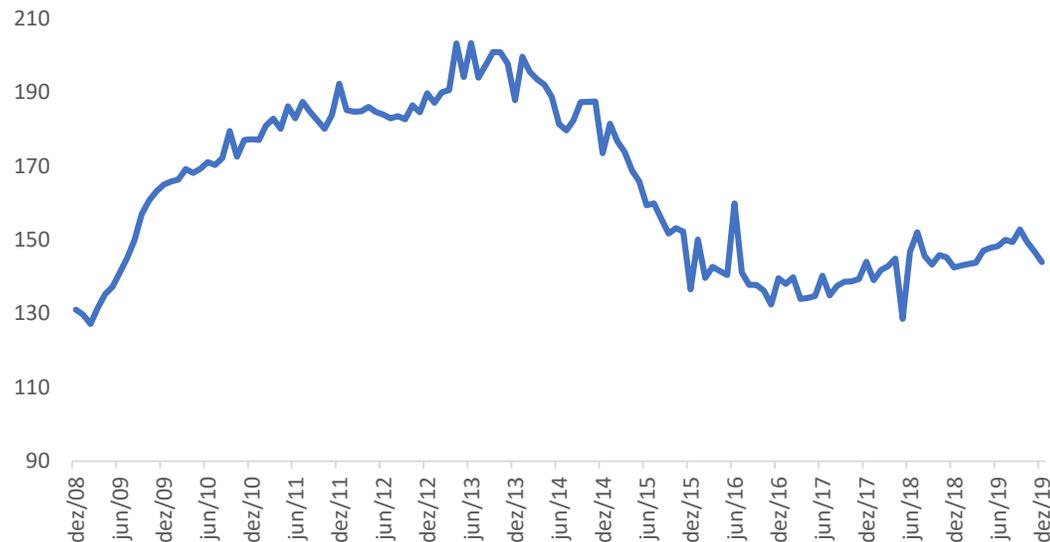
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no início de fevereiro de 2020 estabeleceu o patamar de 4,25% a.a., corte este justificado pela queda da inflação e pela produção industrial que ainda não está respondendo com expansão. O efeito esperado da taxa nesse patamar é de estimular os investimentos no país e a geração de empregos e consequentemente aumento da renda, por isso, o viés de é de manutenção de níveis baixos até que as respostas sejam contundentes e a inflação volte a se tornar alguma ameaça a estabilidade macroeconômica.

Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. O último trimestre de 2019 apresentou uma desaceleração dos investimentos, o índice em dezembro em relação a setembro caiu 5,79%, puxado principalmente pela redução da produção nacional de máquinas e equipamentos. Dessa forma, o indicador corrobora com a necessidade de manutenção da baixa taxa de juros para estimular os investimentos das empresas e demonstra que o Brasil está ainda longe dos maiores patamares de investimentos observados entre 2010 e 2013.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014. O índice de expectativa tem se mantido neutro nos últimos meses mas sustenta o patamar elevado se comparado com a série histórica. Diante disso, espera-se que o ano de 2020 seja ainda mais favorável, possivelmente puxado por setores como a construção civil, que dentro da mesma metodologia acima atingiu o maior patamar desde 2014².

Resultado do Fundo

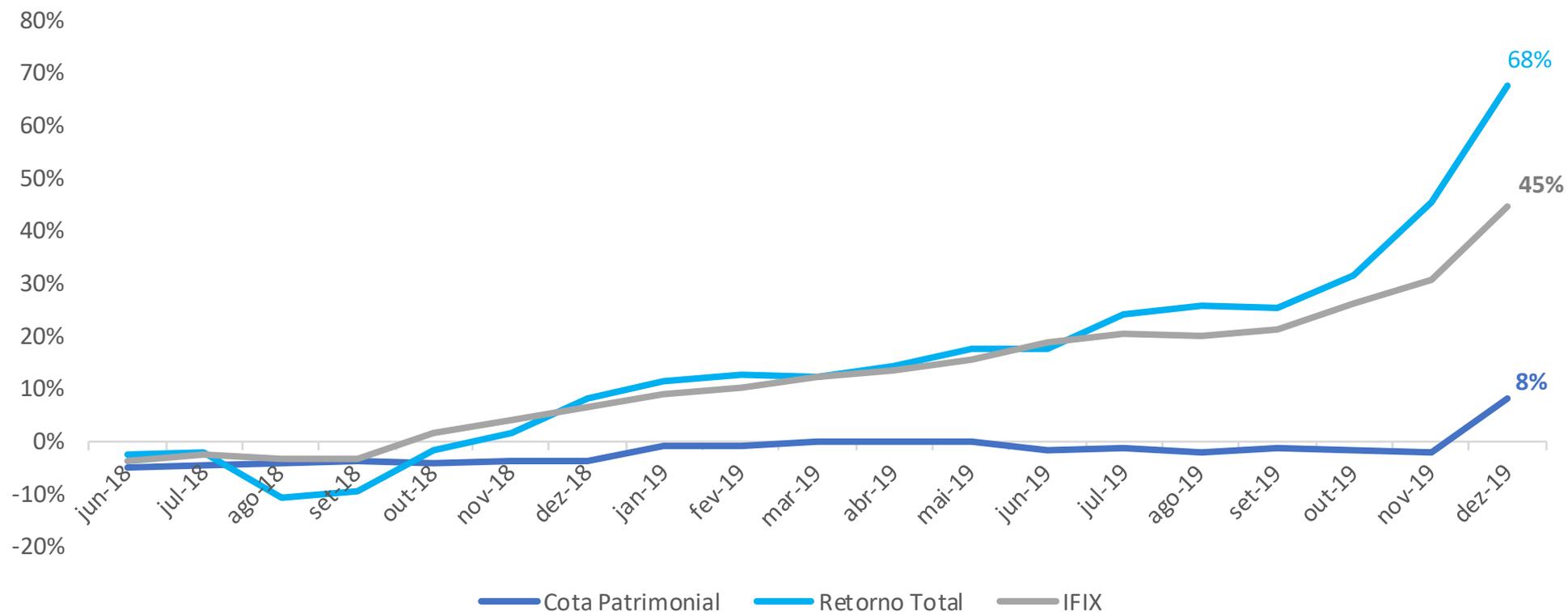


Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	12 meses
Receitas	7.690.002	9.133.829	14.107.705	32.685.681	63.617.217
Receita Imobiliária	7.609.252	8.891.571	13.435.233	18.665.103	48.601.159
Receitas FII	0	0	0	13.159.848	13.159.848
Receita LCI / Renda Fixa	80.750	242.257	672.472	860.730	1.856.210
Despesas	-234.838	-357.854	-1.726.913	-3.185.373	-5.504.978
Despesas Operacionais	-234.838	-357.854	-1.726.913	-3.185.373	-5.504.978
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Resultado	7.455.164	8.775.975	12.380.793	29.500.308	58.112.239
Rendimento distribuído	7.395.523	8.835.616	12.338.197	29.317.394	57.886.729
Saldo de Rendimento Não Distribuído				225.510	
Distribuição Média Mensal / cota	0,67	0,63	0,61	0,64	0,64
% Distribuição	99%	101%	100%	99%	100%
Quantidade de Cotas no Fechamento	3.661.150	6.742.184	6.742.184	15.269.476	

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota – XP Log FII e IFIX



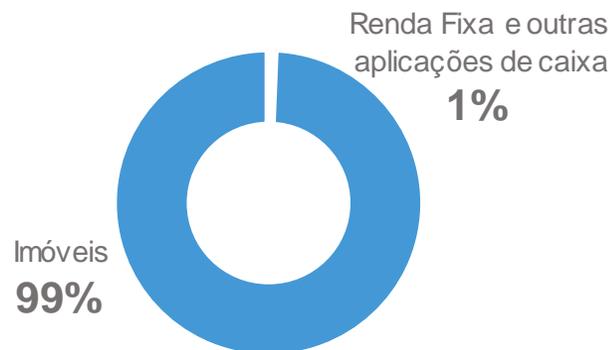
	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Varição desde IPO	68%	45%	8%

Indicadores Operacionais

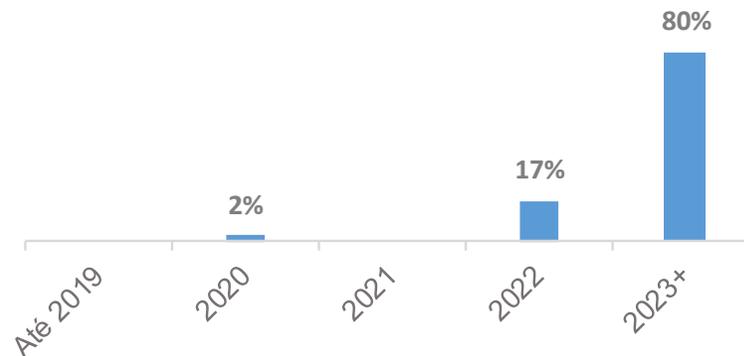


Indicadores Operacionais – 4T19

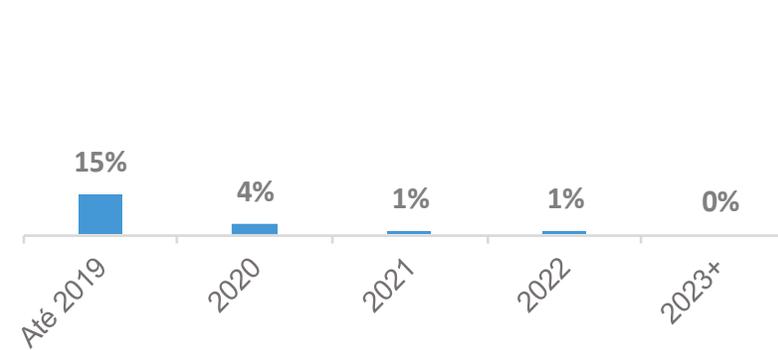
Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



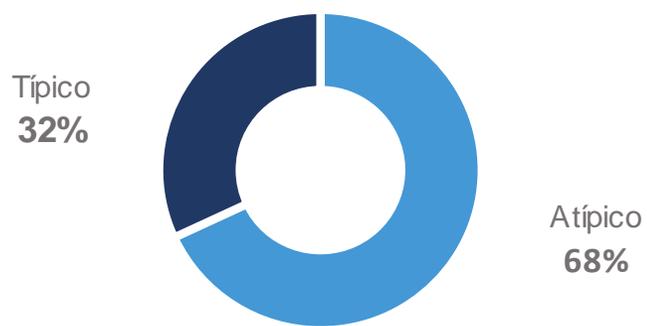
Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



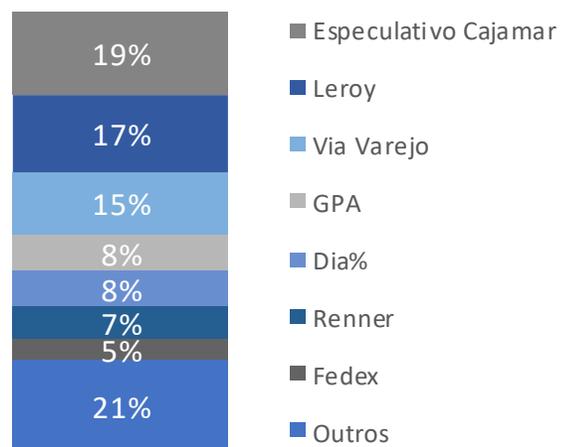
Revisão dos contratos (% da receita imobiliária)



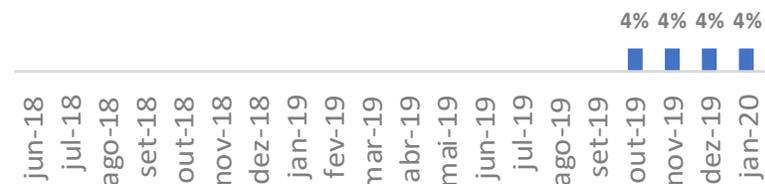
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Composição Física Consolidada (% da Área Construída)



Evolução da vacância (%)

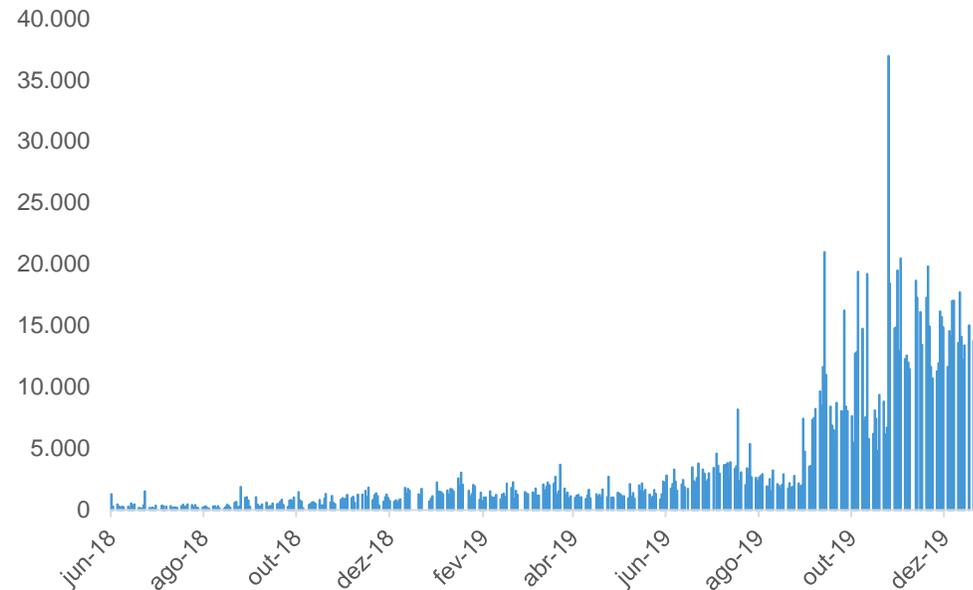


Mercado de Capitais

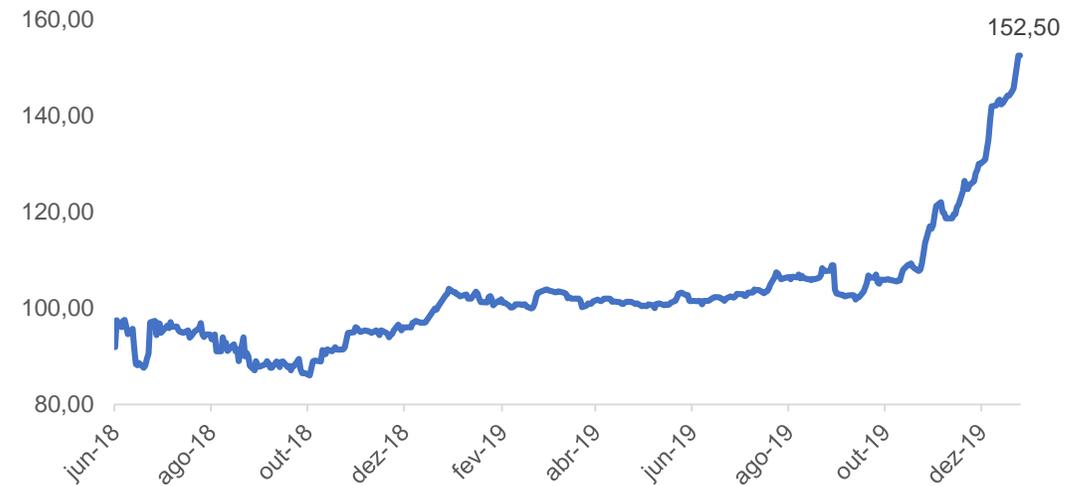


Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$ mil)



Cotação XPLG11 (R\$)

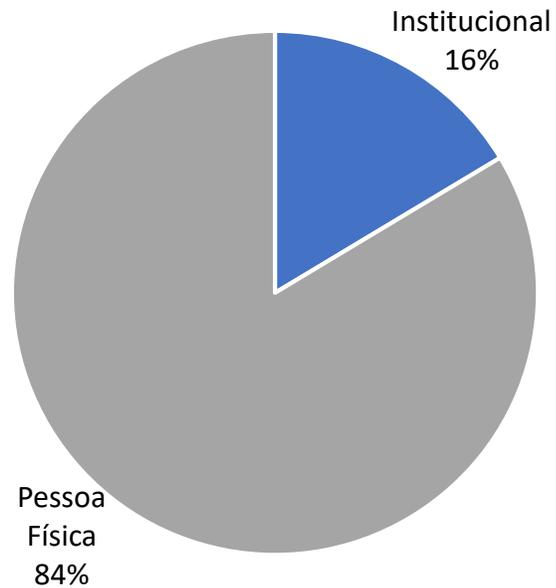


No 4T19 foi negociado o volume total de R\$ 802 milhões sob o *ticker* XPLG11, representando um crescimento de 183,4% nas negociações em comparação ao trimestre anterior.

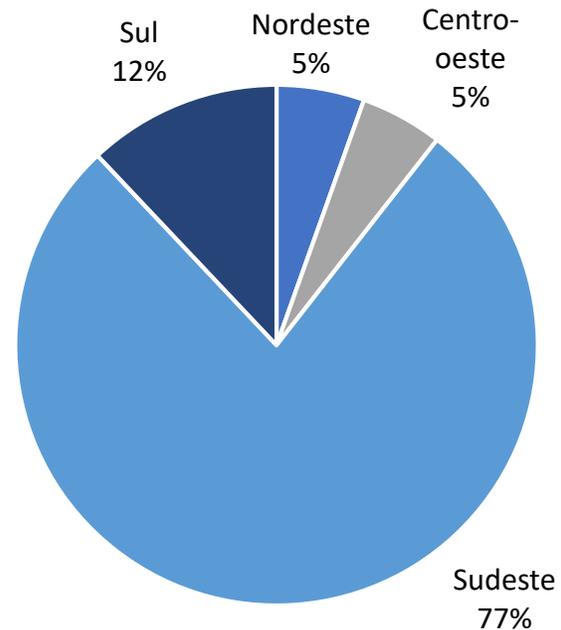
A liquidez diária média do Fundo no período foi de R\$ 12,5 milhões, cerca de 191% acima do trimestre anterior.

Base de Cotistas

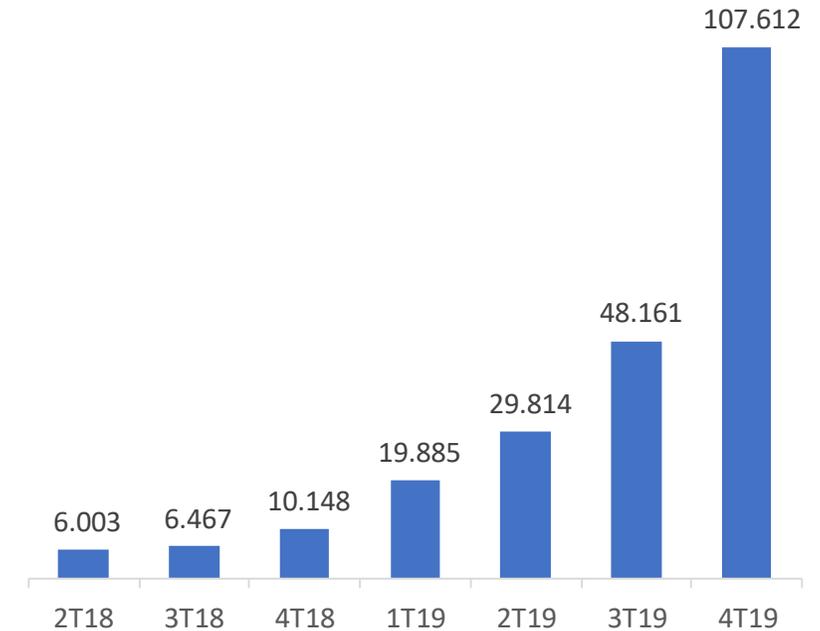
Perfil do Investidor (% PL de Mercado)¹



Investidores por Região



Quantidade de Cotistas¹



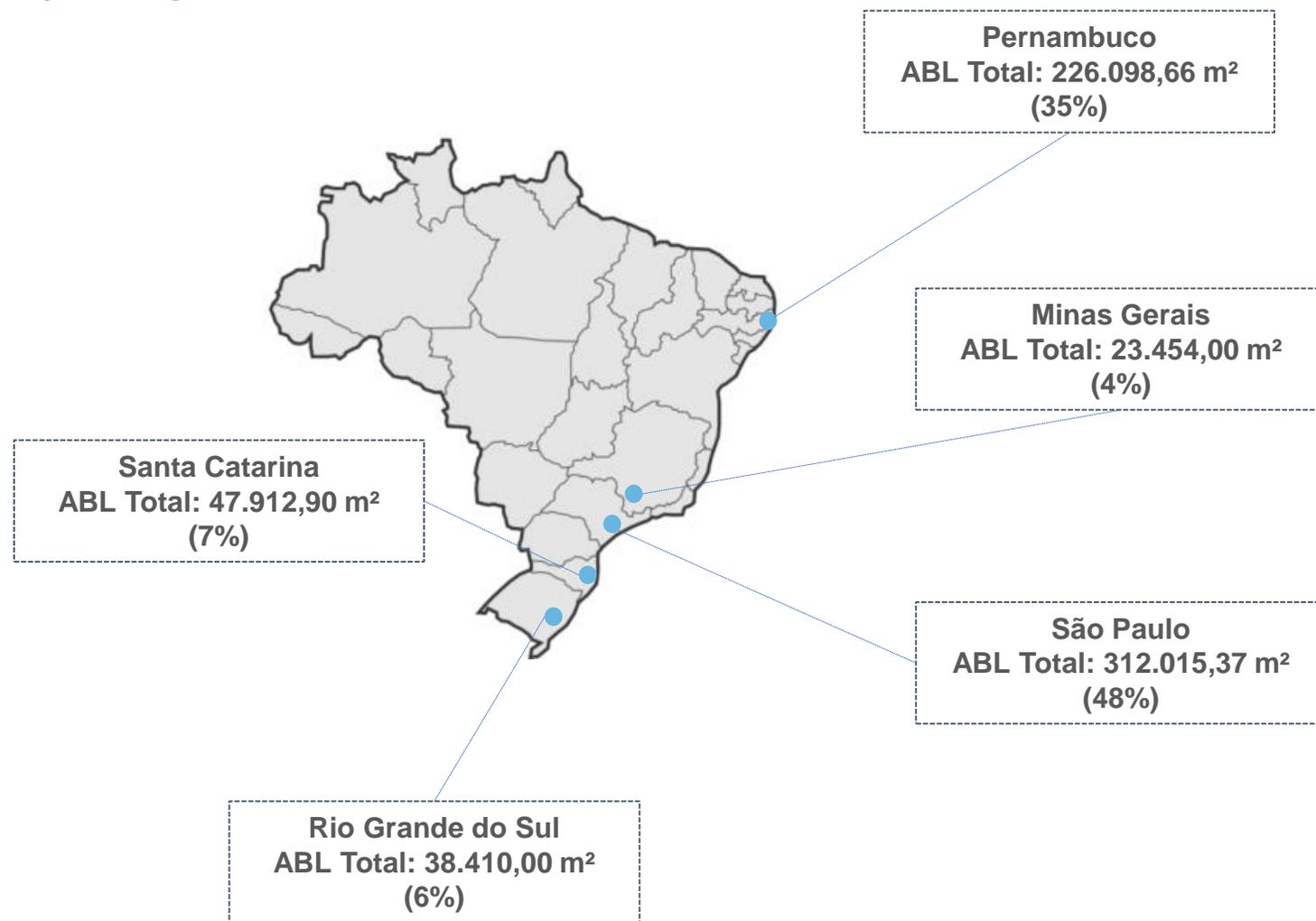
O Fundo fechou o 4T19 com 107.612 cotistas, um aumento de 123,4% em relação ao trimestre anterior. A maior concentração é de Pessoa Física, com 84% do valor de mercado. Vale ressaltar que o perfil Institucional saltou de 7% no trimestre anterior para 16% no 4T19.

Sobre o XP Log



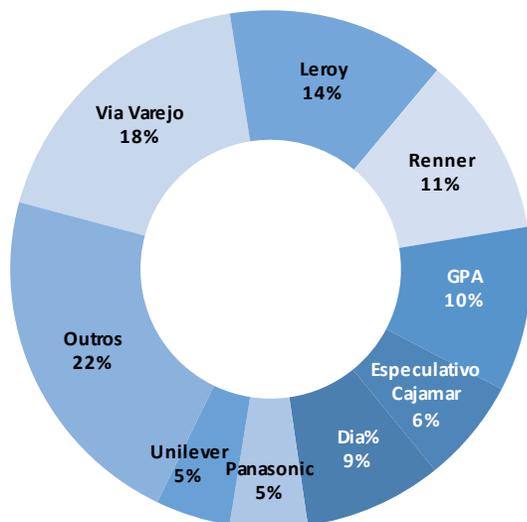
Diversificação – 4T19

Diversificação Geográfica

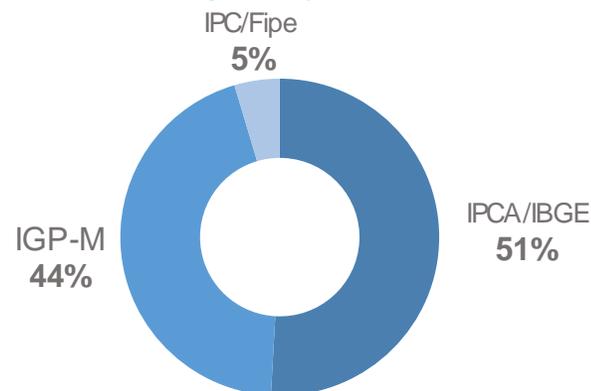


Diversificação – 4T19

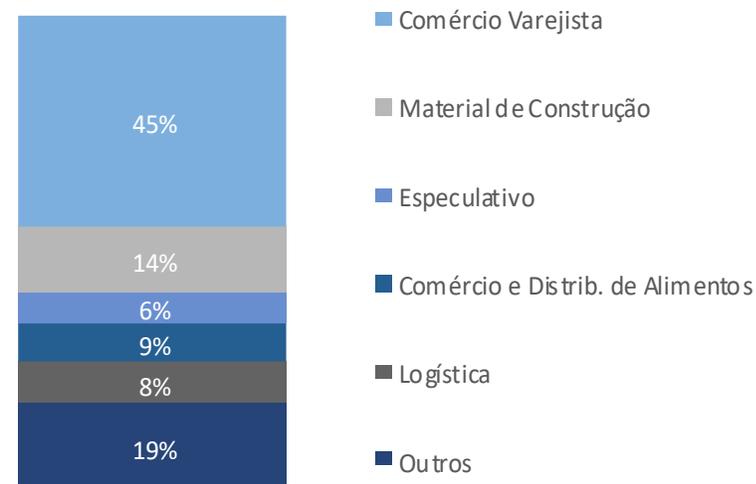
Locatários (% da receita imobiliária)



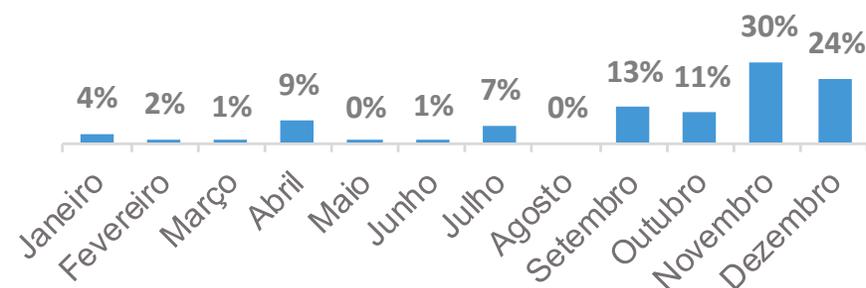
Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



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:

- Projeto em obra com entrega prevista para junho de 2020;
- 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.



Cabo de Santo Agostinho – PE

Galpões - Condomínio Logístico Multimodal

Participação: 100,0% das matrículas

Área construída: 203.074 m²

Principais características:

Locatários: Diversos, predomínio de multinacionais

Aquisição: Outubro/2019

Contratos: Típicos e Atípicos

Vacância física: 11,5%

Highlights:

- Localização estratégica, próxima ao Porto de Suape e aeroporto de Recife;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- Região em retomada de crescimento e demanda.

Cajamar – SP

Complexo Logístico Especulativo

Participação: 55% da fração ideal

Área construída: 125.717 m² (em obras)

Principais características:

Aquisição: Outubro/2019

Renda: Prêmio de Locação sobre a Parcela 1 e Parcela 2

Highlights:

- Projeto em obra com entrega prevista para o 1º trimestre de 2021;
- Localização estratégica em Cajamar, próximo a São Paulo/SP.



Barueri – SP

WT Technology Park 2

Participação: 80%

Área construída: 24.654 m² (80%)

Principais características:

Locatários: Diversos

Aquisição: Novembro/2019

Contratos: Típicos

Vacância física: 5,6%

Highlights:

- Operações de Armazenamento e Distribuição;
- Localização estratégica em Barueri/SP, próximo ao rodovial.

Cabo de Santo Agostinho – PE

Galpão Unilever – Condomínio Logístico Multimodal

Participação: 90% das matrículas

Área construída (90%): 23.025 m²

Principais características:

Locatário: Unilever

Aquisição: Dezembro/2019

Contrato: Atípico

Highlights:

- Localização estratégica, próxima ao Porto de Suape e aeroporto de Recife;
- Operações de armazenamento, distribuição e industrialização;
- Região em retomada de crescimento e demanda.

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 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: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / e-mail: ouvidoria@vortex.com.br

