

Fundos Imobiliários | Resumo Semanal

Análise | XP Log FII

XPLG11 – Fundo segue alocando seus recursos em ativos, buscando D.Y. de 7,0%

O fundo de ativos logísticos gerido pela XP Gestão tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração de galpões logísticos e industriais, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda dos mesmos. Atualmente, está com aproximadamente 75% (R\$ 252 mm) de seu patrimônio líquido atual (R\$ 347 mm) alocados, com a aquisição de três ativos: CD Via Varejo (41,8%), CD Dia% (32,7%) e CD Panasonic (25,5%). Os gestores continuam a procurar ativamente por oportunidades atrativas que aloquem os ~R\$95 mm remanescentes de caixa no fundo.

O fundo busca a aquisição de galpões com inquilinos com baixo risco de default e com contratos atípicos (prazo remanescente médio é de 13 anos). O XPLG11 possui taxa de performance cobrada sobre o excesso de retorno frente ao IPCA + 6% a.a. e uma taxa de administração de 0,95%.

Analisando seus últimos relatórios divulgados, destacam-se alguns pontos importantes:

- Os rendimentos no mês de junho corresponderam a R\$ 0,32 por cota, rendimento provido pela receita de renda fixa, resultando em um yield de 4,05% a.a. (cota patrimonial de R\$ 94,88 – junho/18).
- Ainda no respectivo mês, o fundo adquiriu o galpão locado à Panasonic do Brasil a um Cap Rate de 8,9% a.a. (considerando o valor cheio de aluguel, sem considerar o desconto de aluguel findo em agosto), gerando um dividend yield potencial anualizado em torno de 5,4% frente à cota patrimonial de R\$95,26 – julho 2018.
- Em julho de 2018, o fundo adquiriu os dois galpões da Via Varejo e do Dia% a um Cap Rate de 8,39% a.a., aumentando o potencial do D.Y. anualizado, atingindo 7,14% frente à cota patrimonial de R\$95,26. Frente o valor de emissão (R\$100 por cota), o D.Y. potencial anualizado atingiria 6,8%.
- A receita recebida dentro do mês de julho, distribuída no dia 13 de agosto (R\$0,13 por cota – 1,7% D.Y. à cota patrimonial de R\$95,26), resultou do somatório dos aluguéis pro-rata pagos pelos locatários dos respectivos imóveis. Houve também diminuição das receitas financeiras no mesmo mês, uma vez que os recursos foram reservados em caixa para a obtenção dos imóveis adquiridos no período. E, finalmente, foi alinhado entre o gestor e o administrador a provisão da taxa de gestão. Esta poderá ser devolvida caso, dentro dos primeiros 12 meses, o fundo não atinja 7% de dividend yield sobre R\$ 100 por cota, valor de emissão do fundo.

De modo geral, o fundo está alocando seus recursos conforme prospecto, em ativos com contratos atípicos de baixo risco de crédito, buscando um dividend yield de 7,0% a seus cotistas. Neste sentido, a alocação do saldo patrimonial remanescente em caixa é essencial para que atinjam esta meta em 12 meses sem abrir mão da taxa de administração.

Vale lembrar, o momento de mercado é de compra de ativos, ainda mais pela alta volatilidade pré-eleição, e estar com caixa em mãos pode ser vantagem interessante. Além disso, o mercado logístico acompanha o crescimento do comércio varejista, que tende a avançar mais do que a atividade econômica nos próximos anos. Caso o caixa resultante seja alocado em linha com os demais ativos, proporcionará, no médio prazo, retornos mais altos, elevando o yield do fundo.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

Dividend Yield: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

Dividend Yield Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

² A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS	ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	Analista Responsável
Daniel Lemos Gustavo Pires	José Tibães, CNPI Davi Fontenele	Giancarlo Gentiluomo, CNPI
RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL	SALES	DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL
Leon Goldberg Davi Tarabarg	Felipe Manfredini Leonardo Lombardi Lucas Brandão Luiza Stewart	Rafael Quintas Renato Junqueira Lauter Ferreira Tais Campos Sergio Vailati Caroline Sampaio Manuella Passini
ANÁLISE DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS		
Giancarlo Gentiluomo, CNPI Gustavo Bueno Garcia Luis Arouca		

Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S/A ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, o cliente deverá realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de Investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADEQUADA AO NÍVEL ANBIMA DE RÍSGO I (ALTO) E MEIO (RÍSGO BAIXO) PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An —
Itaim Bibi - São Paulo-SP
às 19:30
CEP: 04538-132
CNPJ: 02.332.886/0001-04

▶ www.xpi.com.br
▶ www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h

Ouvidoria: 0800 722 3710
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

