



XP LOGÍSTICA FII

XPLG11

SEMANA 11
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



INTRODUÇÃO

O XP Logística FII (XPLG11) é um fundo de gestão ativa do segmento de logística, que tem o objetivo de obtenção de renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio. O XPLG11 é um dos maiores fundos listados em bolsa atualmente, com um patrimônio líquido de quase R\$3 bilhões, além de cobrar uma taxa de administração em cascata, variando entre 0,95% a 0,75%, além de uma taxa de performance de 20% do que exceder IPCA+6%. Ademais, sua gestão é da XP Vista Assest Management e a administração é feita pela Vórtx DTVM. No mínimo 2/3 do patrimônio líquido do fundo deve ser destinado para a exploração de empreendimentos logísticos, seja para a obtenção de renda mensal para o cotista. Recentemente, o fundo vem conseguindo reduzir sua vacância, o que traz uma melhor eficiência para seus resultados, além de ter captado recursos recentemente em um *follow-on*, que será usado para o pagamento de dívidas. Além disso, são esperadas novas vendas, devido a um evento não recorrente que prejudicou a rentabilidade do fundo em setembro, principalmente devido a problemas no fundo GTLG11. Com a redução da vacância, esta chegou ao menor patamar desde 2019 superando alguns efeitos da pandemia, além de alguns imóveis que o fundo vinha tendo dificuldade para alugar.

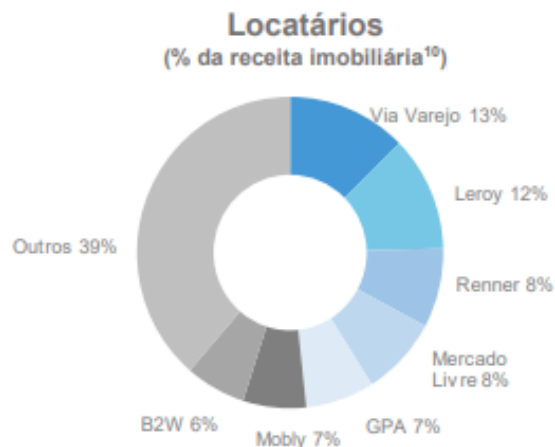
SEGMENTO

O XPLG11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. O segmento de logística é parte fundamental da economia de um país, sendo o responsável pelo escoamento de mercadorias através dos diferentes modais de transporte, seja para atender demandas do mercado local ou para exportação, em direção a portos e aeroportos. Durante a pandemia da COVID-19 e com o isolamento social, o e-commerce ganhou força no Brasil, enquanto várias lojas físicas fechavam temporariamente devido as restrições impostas pelo lockdown. Com isso, as vendas online, necessitavam de um local para armazenar seus estoques, com a preferência de imóveis próximos a grandes cidades, o que permitiu o forte crescimento do setor de galpões logísticos. Já em um momento pós pandemia, vem ocorrendo uma redução no crescimento no segmento, retomando a um ritmo padrão de crescimento após a intensa expansão recente. Para os próximos anos, a expectativa do segmento é que imóveis de alta qualidade e próximos a grandes cidades, denominados de imóveis *last-mile*, devem manter uma forte participação no mercado, principalmente com o interesse de grandes locatários que vem com fortes investimentos no varejo online no Brasil, como Amazon e Mercado Livre. No Brasil, segundo dados do primeiro trimestre de 2021, o estoque total de condomínios logísticos ultrapassa os 25 milhões de m², dentro os quais mais de 18 milhões podem ser considerados de classe A ou superior, distribuídos em mais de 600 imóveis. O principal mercado é o do estado de São Paulo, que, sozinho, compreende por volta de 14 milhões de m². O mercado do Rio de Janeiro, que vem em segundo lugar, apresenta pouco menos de 3 milhões de m², que evidencia o amplo espaço para crescimento do setor.

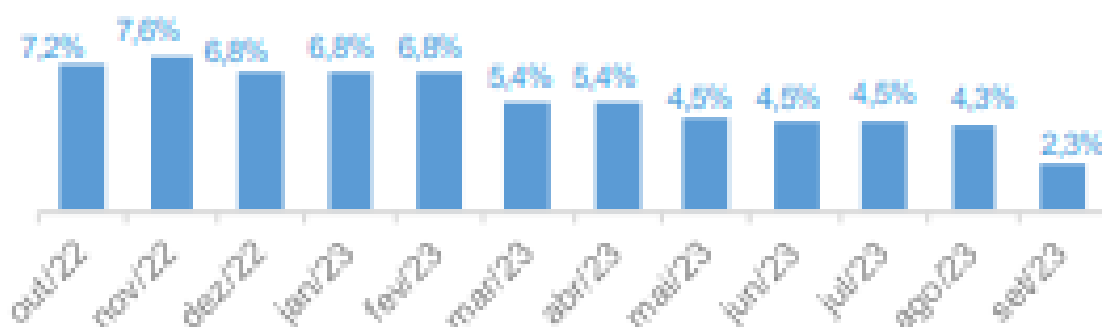


IMÓVEIS

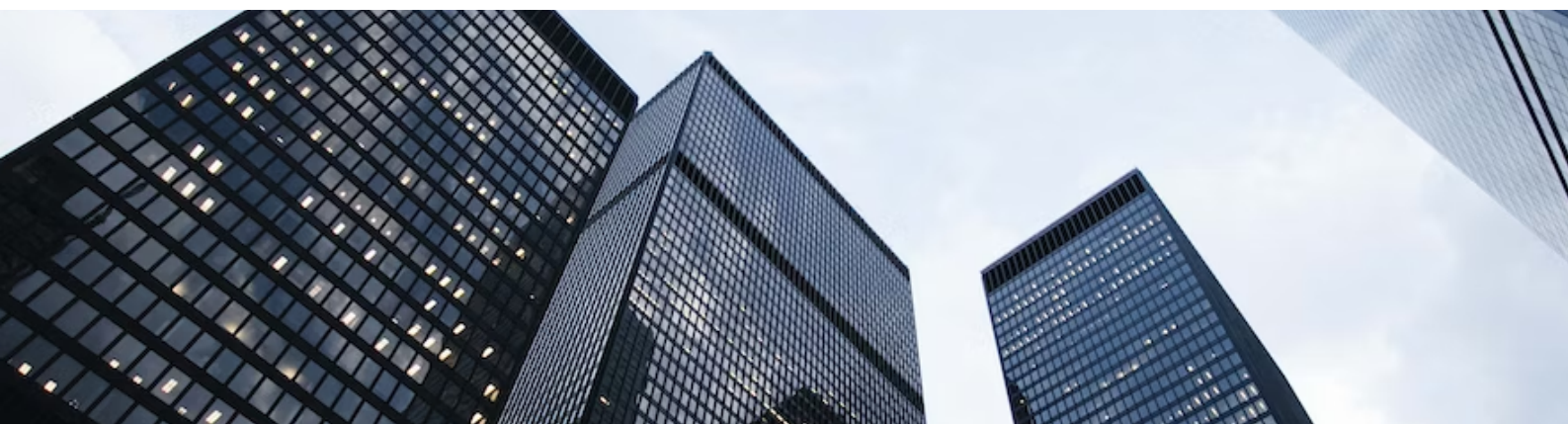
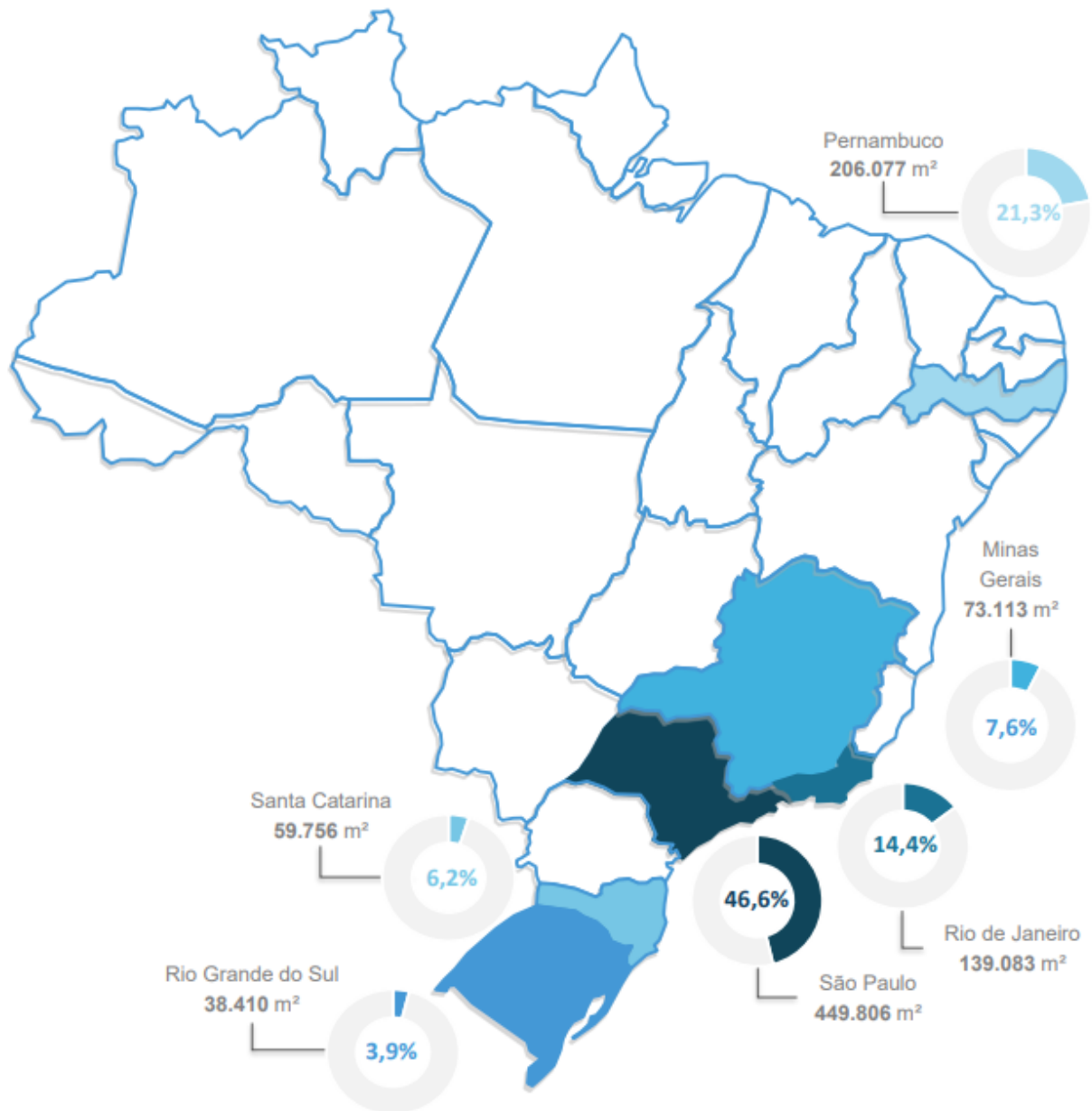
O portfólio do fundo é composto por participação em 15 imóveis de galpões logísticos, totalizando 966 mil m² de ABL própria com mais de 10 locatários diversos. Quanto a locatários, o fundo possui empresas, como Leroy, B2W, Renner e entre diversas outras empresas. Seus contratos, em suma maioria, são atípicos (66%) e típicos (34%).



Evolução da vacância física últ. 12 meses (% da área construída)



IMÓVEIS



IMÓVEIS

Alguns imóveis a questão de exemplo:



Cone Multimodal¹

Cabo de Santo Agostinho, PE
RÓD BR101, Sul Nº 2.220

Área construída: 183.052m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12-15m

Piso: 6 ton/m²



CD Leroy (+ expansão)

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 131.558m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 6 ton/m²



Especulativo Cajamar

Cajamar, SP

Rod. dos Bandeirantes, km 38

Área construída: 125.555m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD B2W

Seropédica, RJ

Rod. Pres. Dutra/Arco Metrop.

Área construída: 82.049m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



CD Renner + Expansão

São José, SC

Av. Osvaldo José do Amaral, s/n

Área construída: 59.756m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 6 ton/m²



Syslog Galeão (RJ)

Duque de Caxias, RJ

Avenida OL-1

Área construída: 57.034m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 11m

Piso: 3-5 ton/m²



Santana Business Park (SBP)

Santana de Parnaíba, SP

Est. Tenente Marques, 1.818

Área construída: 50.181m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 13,3m

Piso: 5 ton/m²



CD Via Varejo

Cachoeirinha, RS

Rua Lenine Queiróz, 333

Área construída: 38.410m²

Participação: 100%

Pé-direito (m): 12m

Piso: 5 ton/m²



GESTÃO

A XP Vista é uma empresa do Grupo XP e, juntamente com a XP Gestão de Recursos, é parte integrante da XP Asset Management, que oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência. Com mais de 12 anos de história e R\$121,0 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercado macro, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, fundos passivos, fundos indexados e infraestrutura, a XP Asset Management, através da XP Vista, é responsável pela gestão de 11 fundos imobiliários, os quais somam mais de R\$10,0 bilhões de valor de mercado, cada um com foco em um segmento: XP Malls (shopping centers), XP Log (galpões logísticos), XP Industrial (galpões industriais), XP Hotéis (hotéis), XP Corporate Macaé (prédio corporativo), XP Properties (prédio corporativo), Maxi Renda (crédito imobiliário), XP Crédito Imobiliário (crédito imobiliário), XP Selection (fundo de fundos imobiliários), XP Idea!Zarvos (desenvolvimento residencial) e XP Exeter (desenvolvimento ativos logísticos).

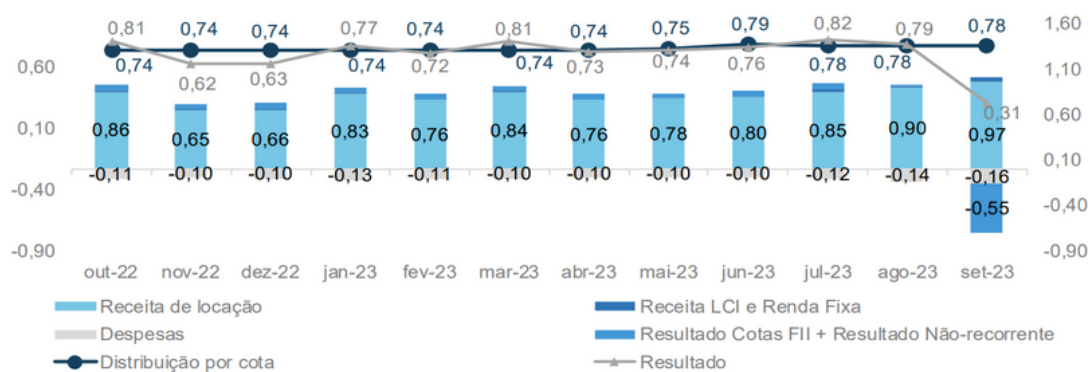


asset
management



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O XPLG11 está listado em bolsa desde 2018, permitindo um bom período para análise de sua qualidade, já que durante esse tempo ocorreram épocas de crise e de crescimento econômico. Nesse sentido, o fundo apresentou, em média, nos últimos meses, um dividendo entre 70 a 80 centavos por mês, entretanto, no último mês, apesar do dividendo se manter no mesmo valor, o fundo sofreu uma amortização antecipada relacionada ao GTLG11, que os obrigou a gastarem parte de suas reservas para manter o dividendo no mesmo patamar. Ademais, desde que iniciou suas atividades, o fundo obteve um retorno superior ao IFIX, quando comparada a valorização de sua cota somada aos rendimentos.



CONCLUSÃO

Levando em consideração todos os fatores apresentados no relatório, o XPLG11 é um fundo com grande qualidade de portfólio, com seus 15 ativos bem diversificados entre segmentos de comércio, varejo, tecnologia e entre outros. Junto a essa característica, podemos complementar com a seriedade dos gestores, além do histórico dele nos mostra vacância baixa. Por fim, ao analisar o preço do ativo, notamos que o fundo está sendo negociado a um valor abaixo de seu valor patrimonial (0.97x), sendo assim, nos mostra uma oportunidade de compra visto a qualidade do ativo.

Preço da cota	R\$ 107,39
VP cota	R\$ 110,71
Dividend yield 12M	8,44%
P/VP	0,97



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

