

LOGCP INTER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LGCP11



JULHO/2020

**RELATÓRIO
GERENCIAL**

RELATÓRIO GERENCIAL

JULHO/2020



OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

INÍCIO DO FUNDO

Novembro 2019

CATEGORIA ANBIMA

FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 169,47 milhões

CÓDIGO B3

LGCP11

ADMINISTRADOR

INTER DTVM

NÚMERO DE COTISTAS

4.738

CNPJ

34.598.181/0001-11

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

LOG Commercial
Properties

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,46% a.a.

Taxa de Administração:

0,46% a.a. que engloba os serviços do Administrador e do Consultor Imobiliário.

A taxa referente ao Consultor Imobiliário é 0,30% a.a. a partir de jan/22, sendo 0,00% a.a. em 2020 e 0,15% a.a. em 2021.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PAGAMENTO DE PROVENTOS

- Rendimento: R\$ 0,44
- Data do pagamento: 15/08
- Mês de referência: Julho 2020

RELATÓRIO GERENCIAL

JULHO/2020

commercial
properties
fund
log
commercial
properties
fund
log

HIGHLIGHTS

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 99,99

R\$/cota



VOLUME MÉDIO NEGOCIADO

R\$ 496,86

mil



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

5,28%

a.a



ABL TOTAL

50,9

mil m²



VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 176,26

milhões



RENDIMENTO (JUL/20)

R\$ 0,44

por cota



VACÂNCIA FÍSICA

3,14%

da ABL



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

43



Data Base: 31/07/2020



MENSAGEM AOS INVESTIDORES

Em 31/07/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$0,44 por cota, com pagamento em 14/08/2020.

Após um primeiro semestre, em que mesmo com todo o cenário de volatilidade enfrentado em função da pandemia do Covid-19, o fundo conseguiu manter constante a distribuição mensal de rendimentos. Os indicadores operacionais também tiveram um bom desempenho, com destaque para a inadimplência e a vacância que estão próximas de zero, ou evoluindo para zero, o que corrobora a ótima qualidade dos ativos do fundo.

O segundo semestre, assim como destacado no gráfico ao lado, apresentará uma recuperação de diferimentos concedidos no auge da crise, ocasionando impacto positivo na distribuição de rendimento do fundo nos próximos meses. Vale ressaltar que, até o momento, não tivemos nenhum atraso nos recebimentos de diferimentos negociados em função do Covid-19. Trabalhamos para manter relações de longo prazo e construímos um histórico de parcerias, que acreditamos estarem sendo refletidas no resultado.

Considerando a situação do Fundo em jul/20, estimamos que o rendimento anualizado distribuído no 2º semestre se situa entre 5,28% e 6,24%, tendo como base a cota a R\$100, um intervalo acima do divulgado no mês anterior, reiterando a perspectiva de resultados melhores no segundo semestre.

Os impactos de possíveis descontos e inadimplementos que porventura possam ocorrer não foram considerados em nossas expectativas. Permanecemos atentos e vigilantes a possíveis novos impactos, em função da continuidade da crise ocasionada pelo COVID-19, que pode eventualmente afetar de forma indireta os nossos locatários.

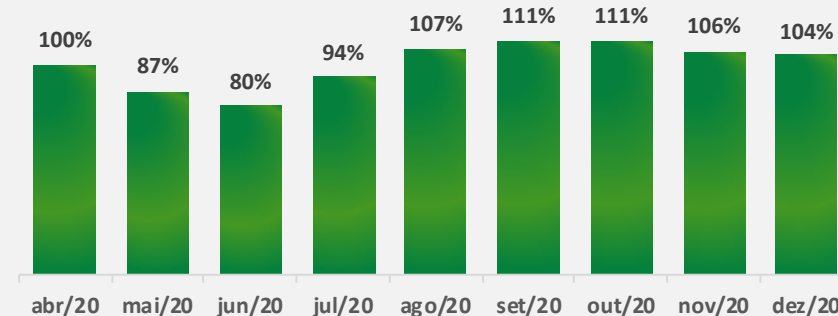
RELATÓRIO GERENCIAL

JULHO/2020

Interdtvm
propriedade
do Consórcio
Interdtvm
Imobiliária
Sociedade
Limitada

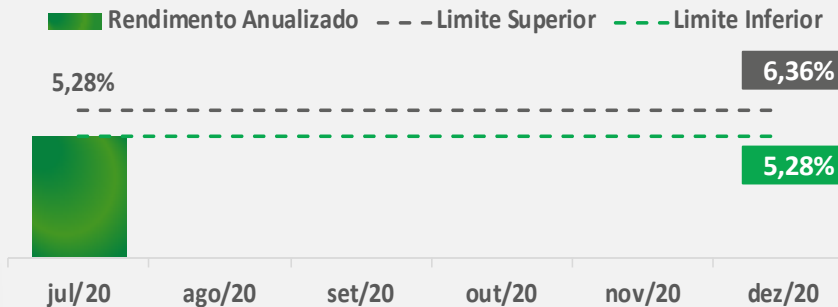
Recebimento Mensal Programado

(% do aluguel contratado)



Estimativa de Rendimentos ¹

(Yield % Anualizado – Cota base – R\$ 100)



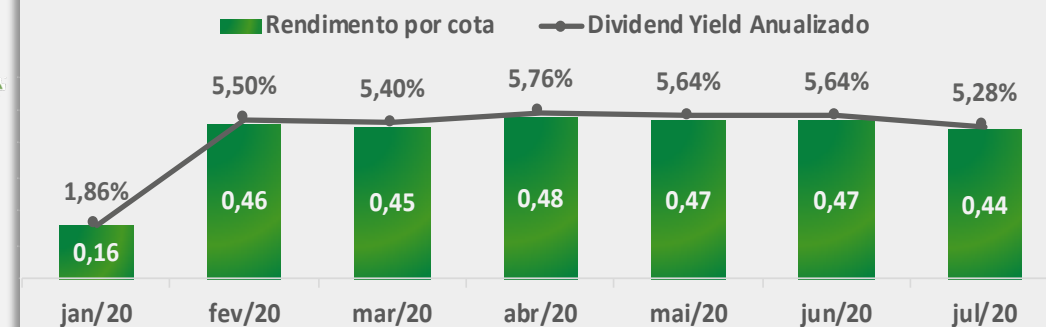
¹É importante ressaltar que a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	jul/20	YTD20
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.326	4.601.455	833.917	5.435.372
Rendimento Mobiliário	3.077	0	3.077	0	3.077
Total de Receitas	2.041.206	2.563.326	4.604.532	833.917	5.438.449
Despesas Imobiliárias	-9.110	-44.543	-53.653	-38.541	-92.194
Despesas Operacionais	-65.724	-88.001	-153.725	-28.895	-182.620
Total de Despesas	-74.834	-132.544	-207.378	-67.435	-274.813
Resultado	1.966.372	2.430.782	4.397.154	766.482	5.163.636
Reserva	91.755	-72.453	19.302	-9.169	10.133
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	4.377.854	775.651	5.153.505
Distribuição por Cota	R\$ 1,07	R\$ 1,42	R\$ 2,49	R\$ 0,44	R\$ 2,93



Histórico de Rendimento por cota

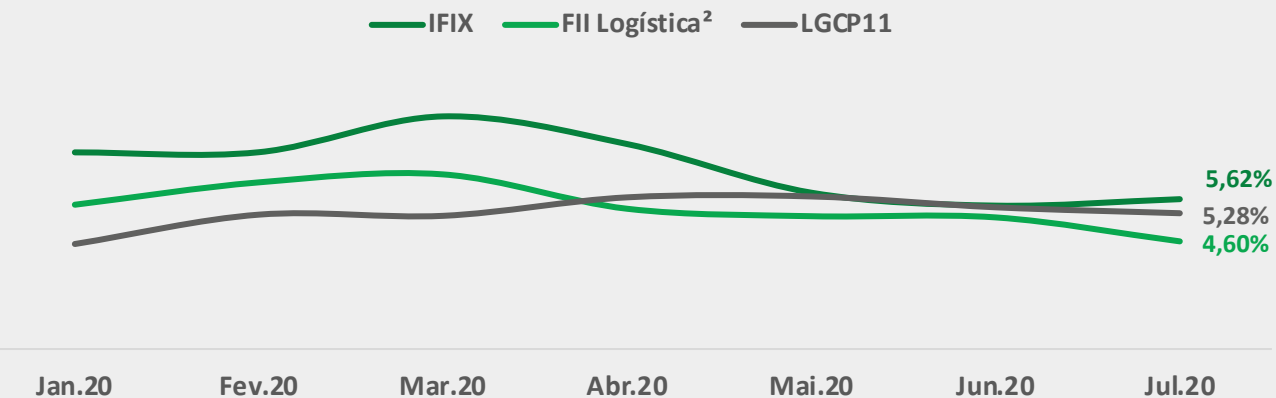


RELATÓRIO GERENCIAL

JULHO/2020

Comparativo Dividend Yield Anualizado

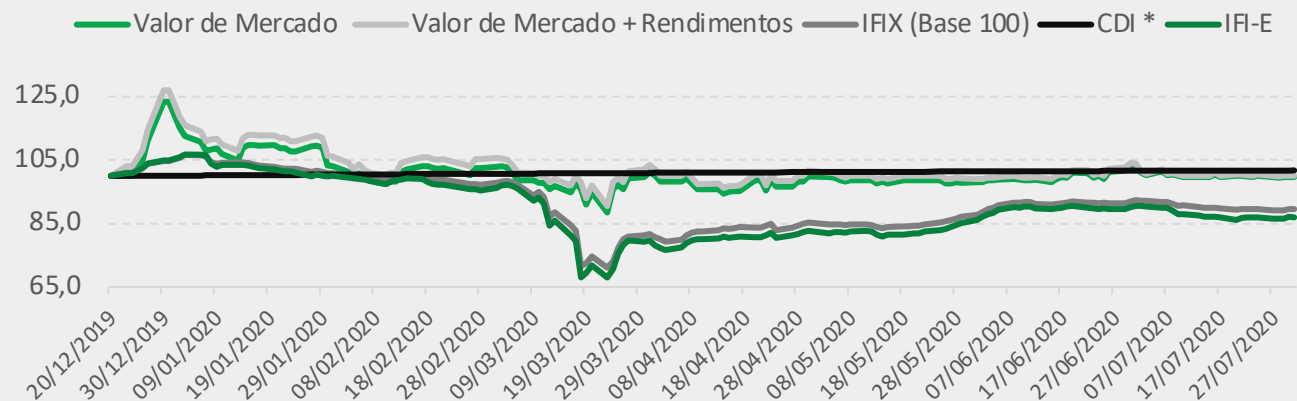
(com base na cota valor de mercado)



FII Logística: HGLG11, GRLV11, SDIL11, VILG11, XPLG11, FIIB11, LVBI11

Evolução LGCP11 x IFIX x IFI-E x CDI

(base 100)



* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

<https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/logcp>

ri.fii@interdtvm.com.br



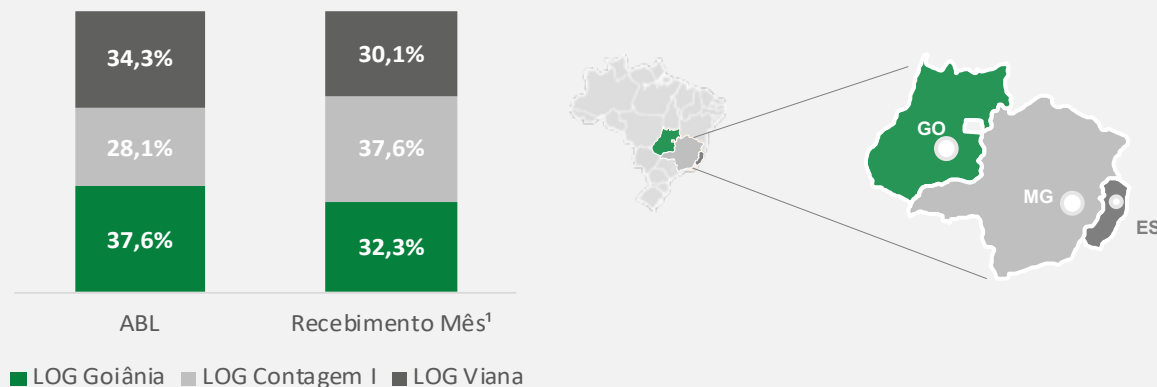
CONTAGEM - MG



GOIÂNIA - GO

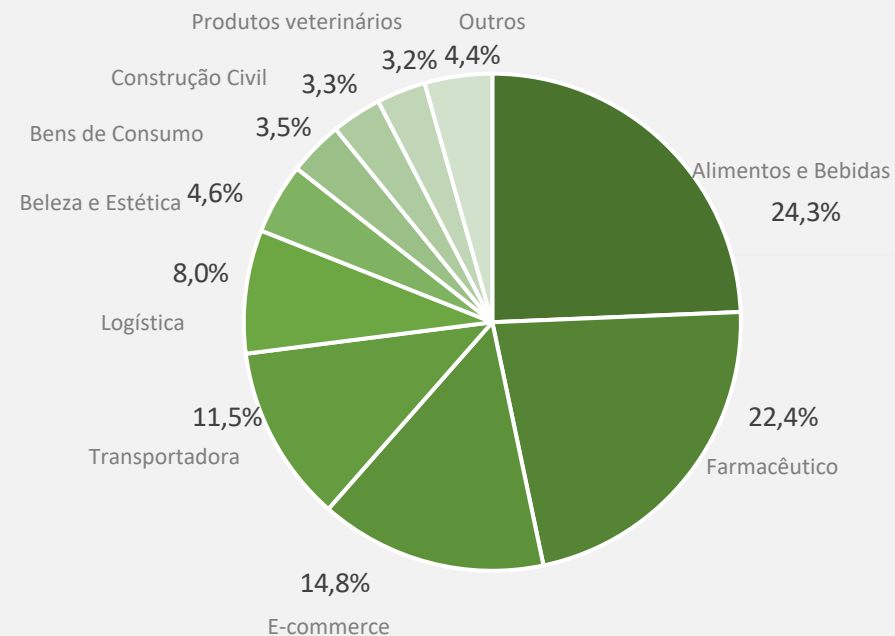


VIANA - ES

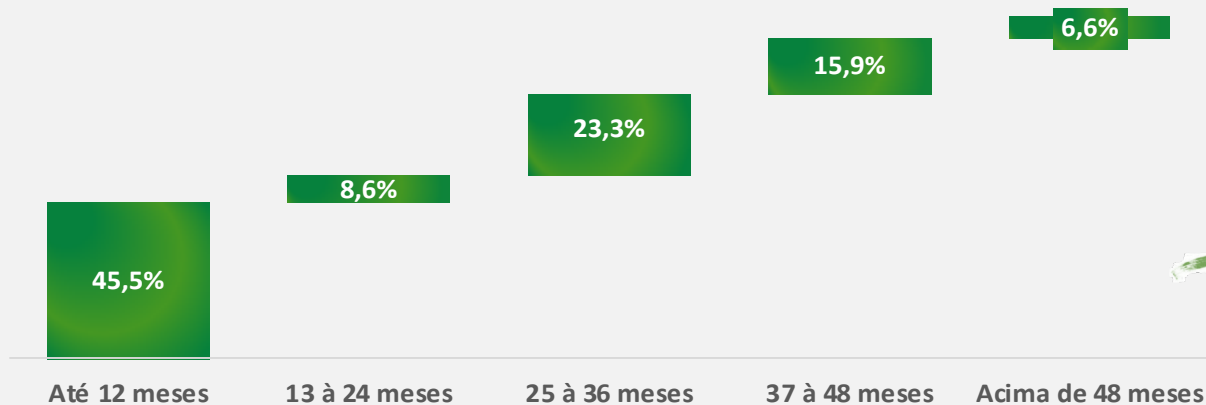
Distribuição Geográfica (mil m² de ABL e R\$ mil)

¹ Considera apenas valor distribuído.

Setor de atuação dos locatários % ABL



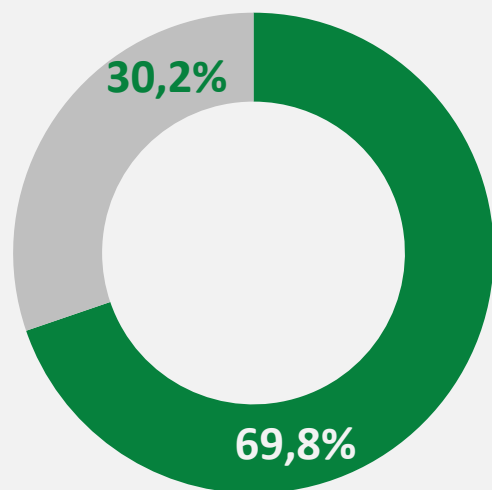
Vencimento dos Contratos % da Receita de Locação



Contratos com vencimento nos próximos 12 meses estão em sua maioria vinculados a clientes que mantêm bom histórico de relacionamento com a Consultora Imobiliária. A Administração está confiante sobre as possibilidades de renovação e entende que o Fundo não terá impactos relevantes no curto prazo.

Correção dos Contratos

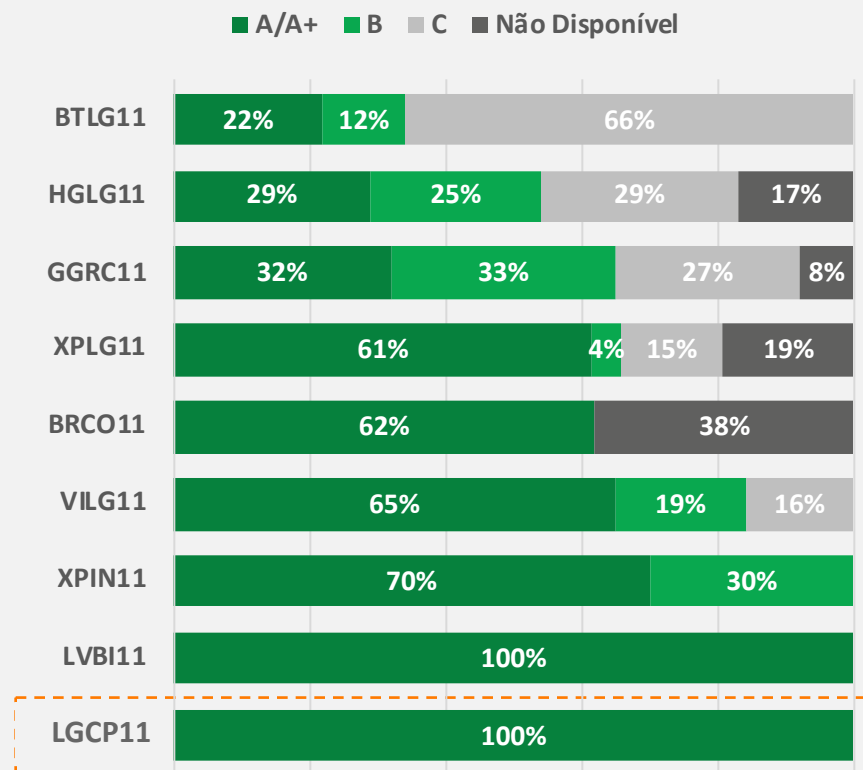
% da Receita de Locação



■ IGPM ■ IPCA

Qualidade dos Ativos

% dos Ativos

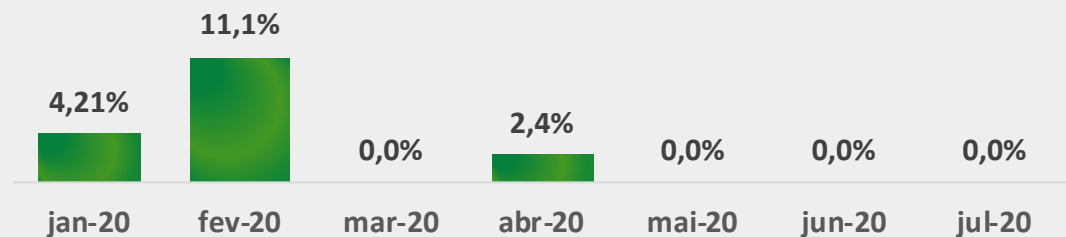


ENTRE OS FUNDOS
DE LOGÍSTICA, O
LGCP11 POSSUI
TODOS OS SEUS
ATIVOS
CLASSIFICADOS
COMO A.



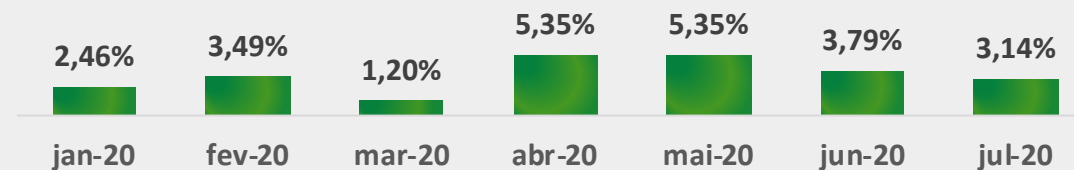
Histórico de Inadimplência

% da Receita de Locação



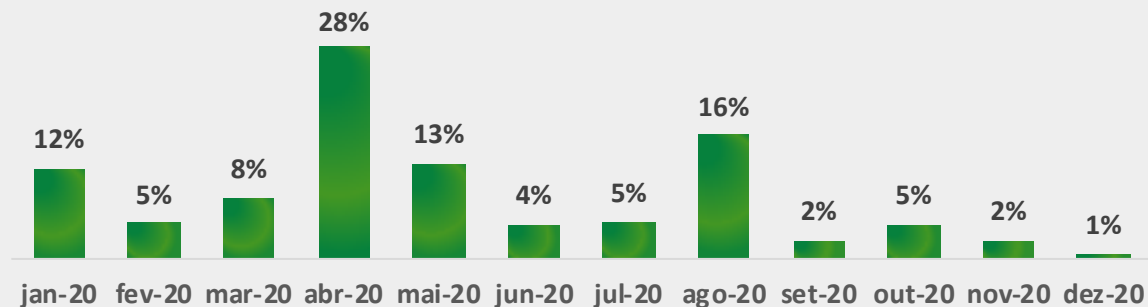
Evolução da Vacância Física

% de área construída



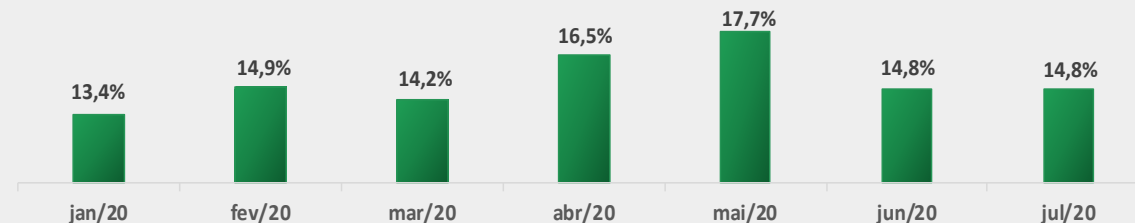
Mês de Atualização dos Contratos

% da Receita de Locação



Participação do Maior Cliente

% Receita Bruta





-  **Localizado em Viana – ES**
-  **Início da operação em Agosto/14**
-  **Contratos típicos**
-  **Área Bruta Locável de 17.442 m²**
-  **28,6% de participação no Fundo**
-  **10 locatários**
-  **0% de inadimplência líquida ¹**



-  **Localizado em Contagem – MG**
-  **Início da operação em Fevereiro/11**
-  **Contratos típicos**
-  **Área Bruta Locável de 14.312 m²**
-  **24,5% de participação no Fundo**
-  **9 locatários**
-  **0% de inadimplência líquida ¹**



- Localizado em Goiânia – GO
- Início da operação em Março/12
- Contratos típicos
- Área Bruta Locável de 19.163 m²
- 24,5% de participação no Fundo
- 24 locatários
- 0,3% de inadimplência líquida ¹

Nota: Data Base Julho 2020

1- Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores.

<https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/logcp>
ri.fii@interdtvm.com.br



- **ABL (Área Bruta Locável):** corresponde às áreas disponíveis para locação.
- **Cota Valor de Mercado:** Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
- **Despesas Imobiliárias:** Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
- **Despesas Operacionais:** Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
- **Dividend Yield Anualizado:** Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pelo valor da última emissão da cota.
- **Ganhos de Capital Bruto:** Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
- **IFI-E:** O IFI-E é um benchmark elaborado pelo Banco Inter dos fundos imobiliários classificados na Anbima como “FII de Renda”, que investem pelo menos 2/3 do seu patrimônio em empreendimentos para locação.
- **Receita de Locação:** Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
- **Rendimento Mobiliário:** Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
- **Reserva para Manutenções:** fundo de reserva para manutenção dos ativos.
- **Resultado:** Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
- **Retorno Mensal Total:** Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
- **Vacância Física:** Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
- **Valor de Mercado:** Valor de mercado da cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
- **Volume Médio Negociado (dia):** volume médio diário negociado em Bolsa desde a primeira data de negociação do Fundo.



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 PODERÃO 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 GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



O Inter DTVM é a Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários do Banco Inter.

Site: <https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/logcp>

Contato: ri.fii@interdtvm.com.br