

LGCP11

Relatório gerencial

LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário

inter dtvm



Objetivo do fundo

LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário

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

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. à partir de jan/22, sendo 0,00% a.a. em 2020 e 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.

Principais características

LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ | 34.598.181/0001-11

- 📅 Data Base: Dezembro 2020
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,33 por cota
- 📅 Pagamento: 15/01

Código B3:
LGCP11

Início do fundo:
Novembro
2019

Consultor Imobiliário:
LOG
Commercial Properties

Administrador:
Inter DTVM

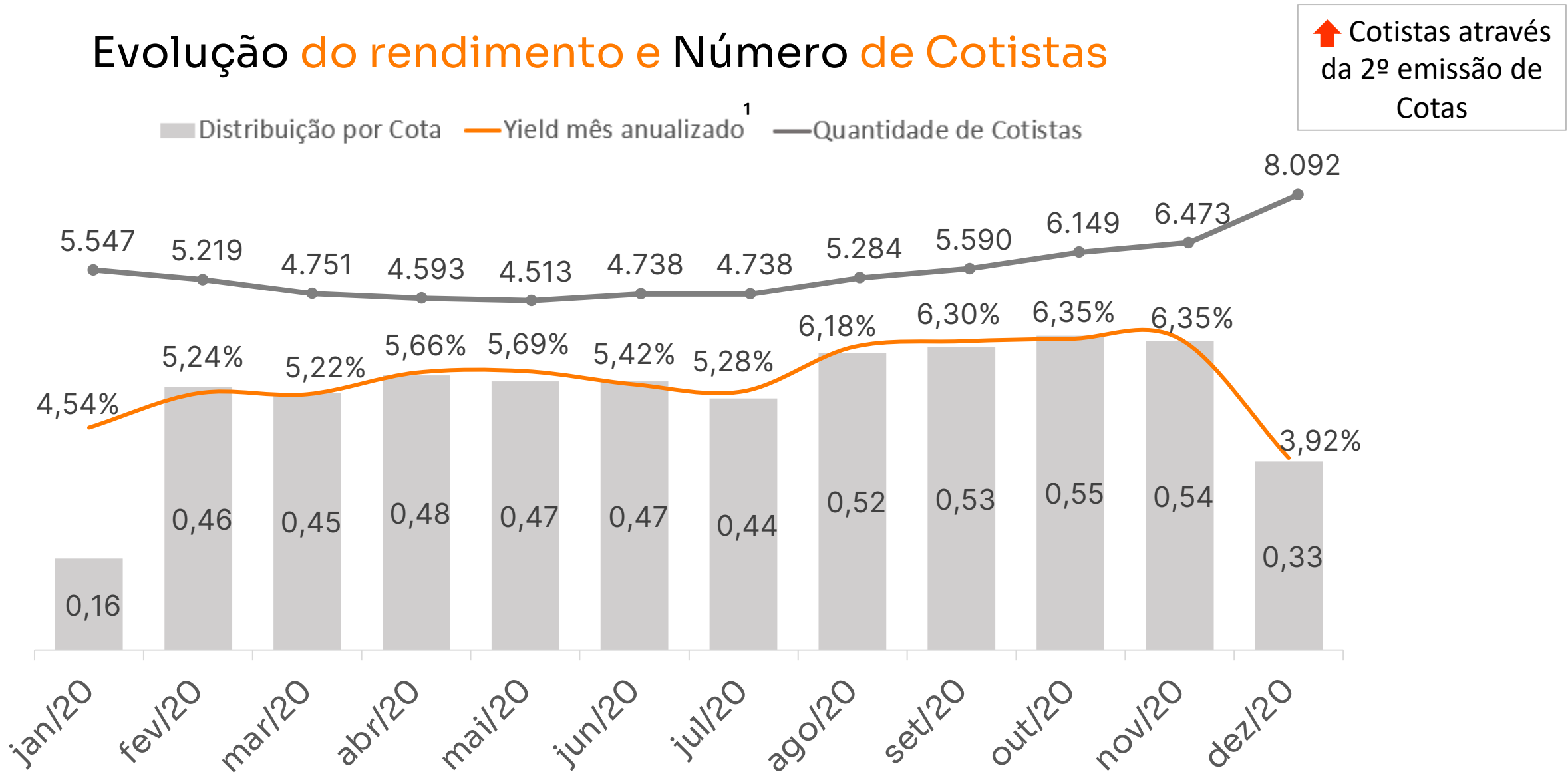
Categoria Anbima:
FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

Mensagem aos investidores

Chegamos ao final do primeiro ano de vida do LGCP11, um ano marcado pelos desafios impostos pela pandemia do Covid-19, mas apesar dessa conjuntura desafiadora, o fundo apresentou resultados consistentes e provou, já no início da sua vida, que a estratégia de diversificação de risco e ativos classe A é resiliente às crises.

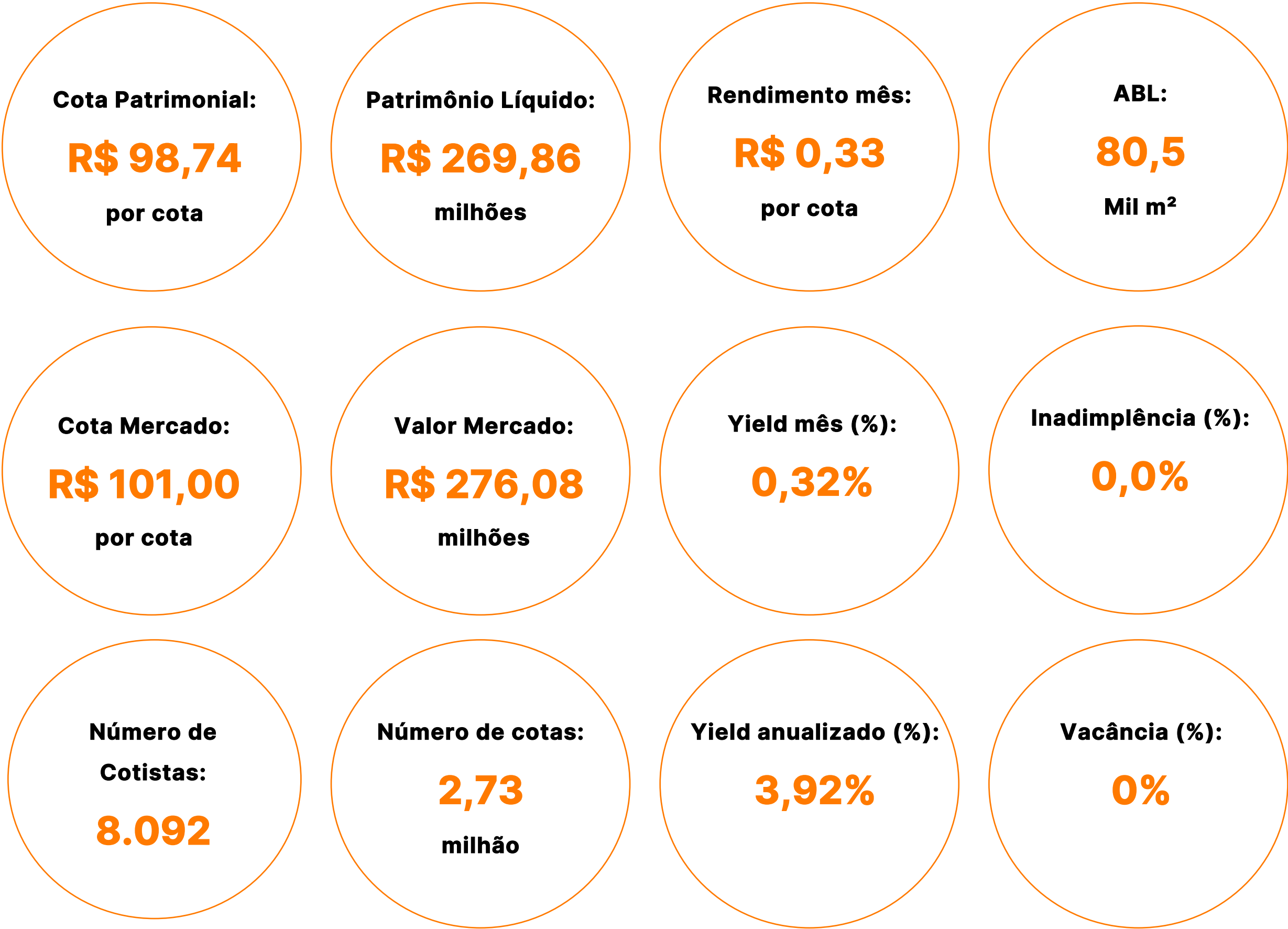
Em 30/12/2020 anunciamos um rendimento equivalente a R\$0,33 por cota, mês que foi impactado pelo aumento do número de cotistas sem o correspondente aumento nos aluguéis. A partir de jan/21, a distribuição deve voltar ao patamar dos últimos meses.

Evolução do rendimento e Número de Cotistas



¹ Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Highlights dezembro

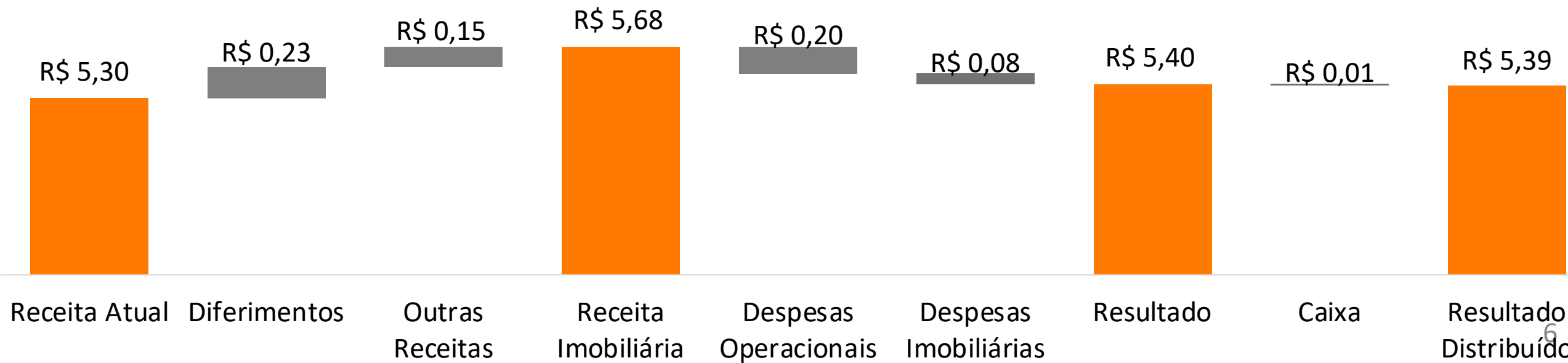


Demonstração de resultado

Durante o semestre, o montante distribuído foi superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93), que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

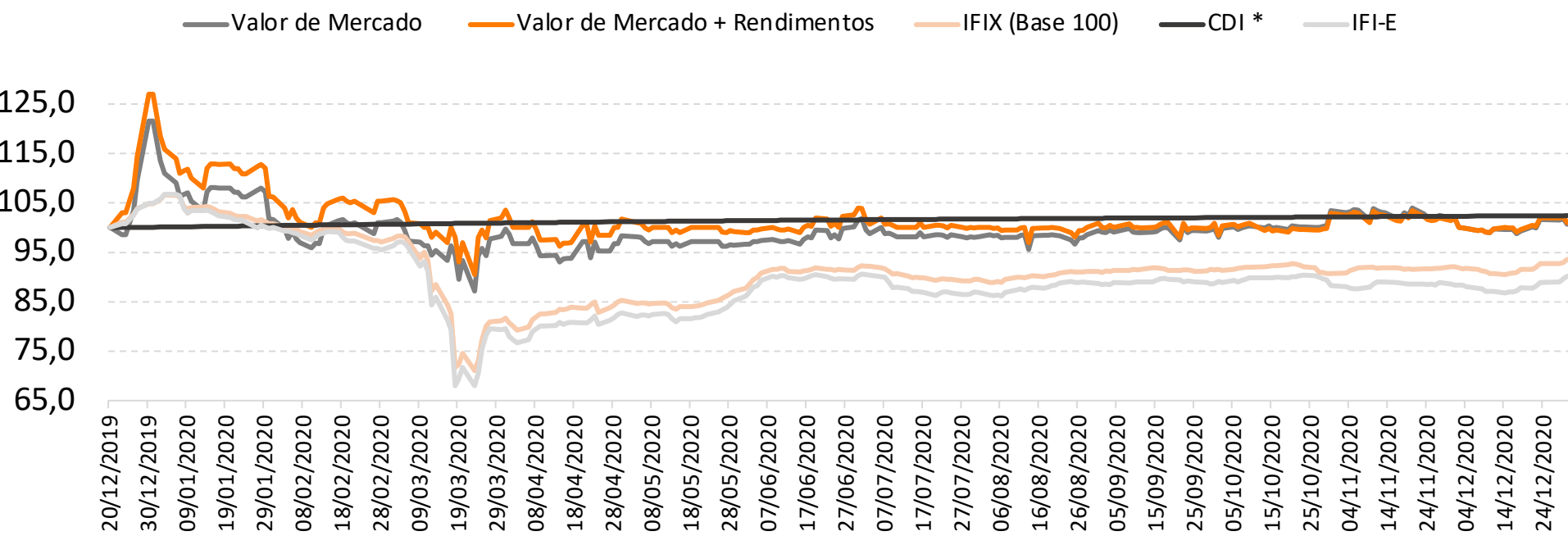
Fluxo Financeiro	1T20	2T20	3T20	4T20	dez/20	YTD20
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.327	2.785.049	2.964.605	962.724	10.351.111
Rendimento Mobiliário	3.077	-	-	-	-	3.077
Total de Receitas	2.041.207	2.563.327	2.785.049	2.964.605	962.724	10.354.188
Despesas Imobiliárias	-	(53.653)	(64.808)	(24.575)	(7.643)	(143.037)
Despesas Operacionais	(65.724)	(88.001)	(99.856)	(102.231)	(33.648)	(355.811)
Total de Despesas	(65.724)	(141.654)	(164.664)	(126.806)	(41.291)	(498.847)
Resultado	1.975.483	2.421.673	2.620.385	2.837.800	921.432	9.855.340
Reserva	91.756	276.427	9.749	22.457	27.507	400.389
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	2.626.636	2.823.343	901.844	9.827.833
Distribuição por Cota	1,06	1,42	1,49	1,42	0,33	5,39

Resultado 2020 (R\$ por cota)



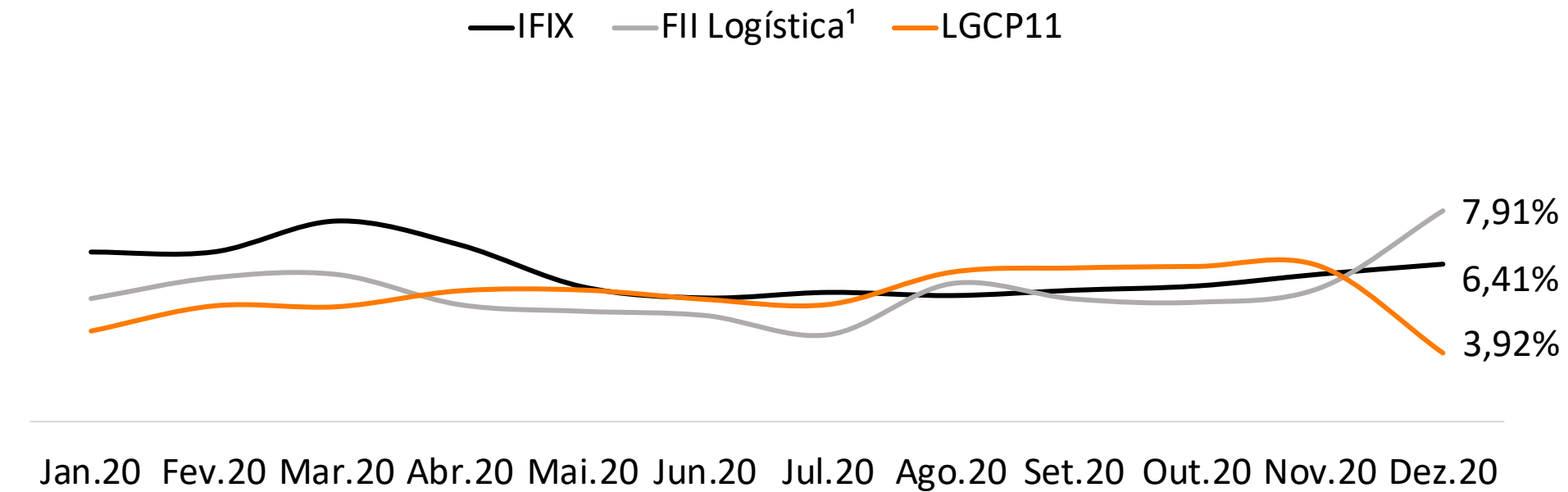
Performance

Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)

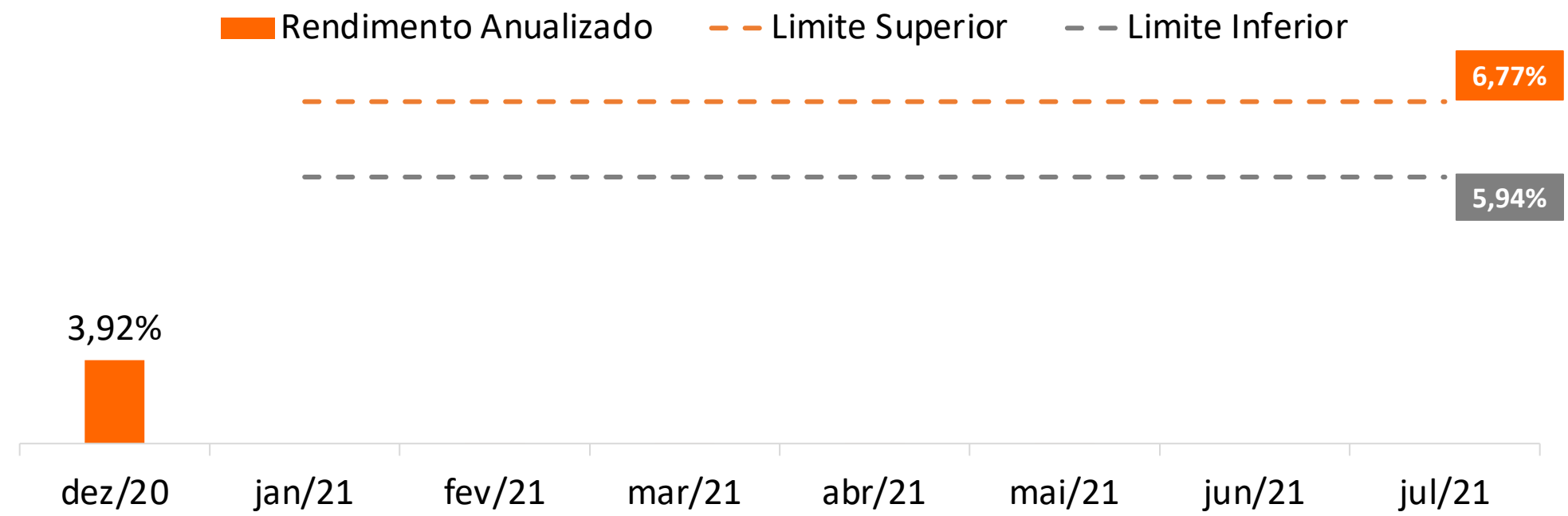


Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



Estimativa de Rendimentos*



* Rendimento anualizado com base na cota de fechamento em Dezembro/20

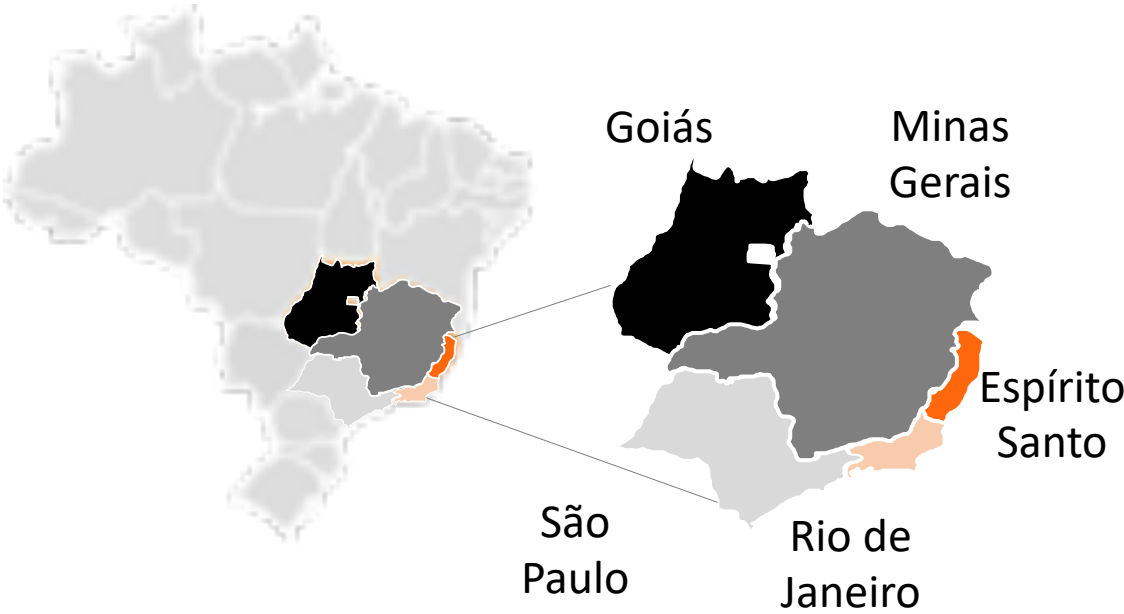
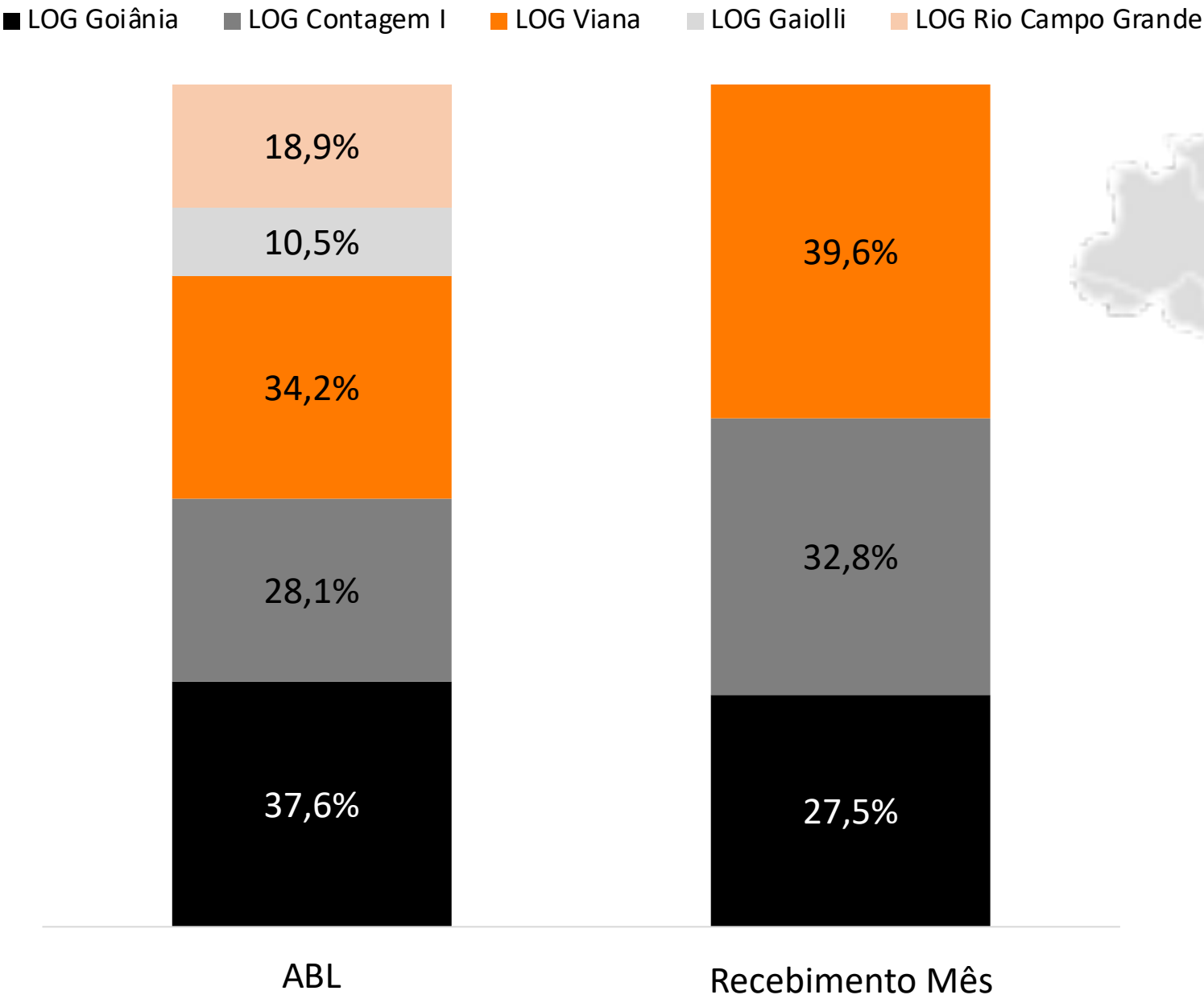
Considerando o atual portfólio do Fundo, estimamos que o rendimento mensal distribuído se situe próximo aos R\$ 0,55/cota, que poderá ser incrementado à medida que sejam pagos os alugueis dos novos ativos, pagamentos de locatários em carência e reajustes dos alugueis. A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCO11, HGLG11

Destques operacionais

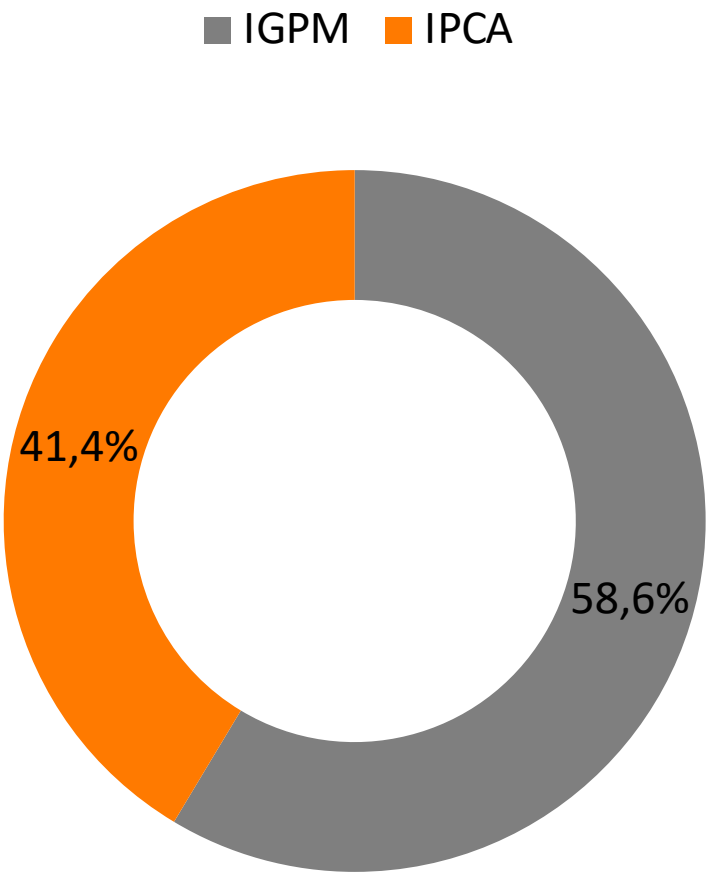
Com a 2º Emissão de Cotas finalizada em dezembro de 2020, fizemos a aquisição de mais 2 ativos e aumentamos a participação nos ativos que já estavam na carteira. Com isso, o fundo teve um crescimento de 36 mil m² no ABL, agregou contratos atípicos à sua base, que atualmente representam 8,5% da receita contratada, e está presente nos dois maiores centros urbanos do Brasil, reforçando a estratégia de diversificação geográfica, carteira e portfólio.

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

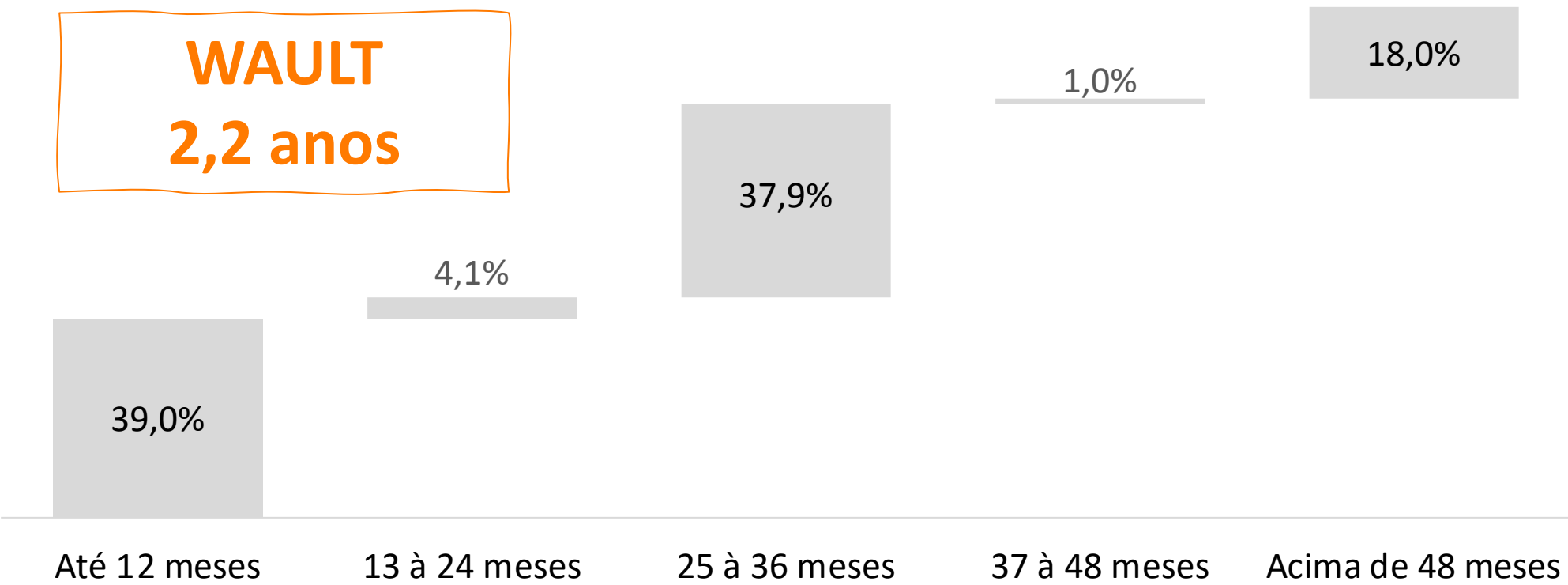


Ativos

Correção dos Contratos (% ativos)

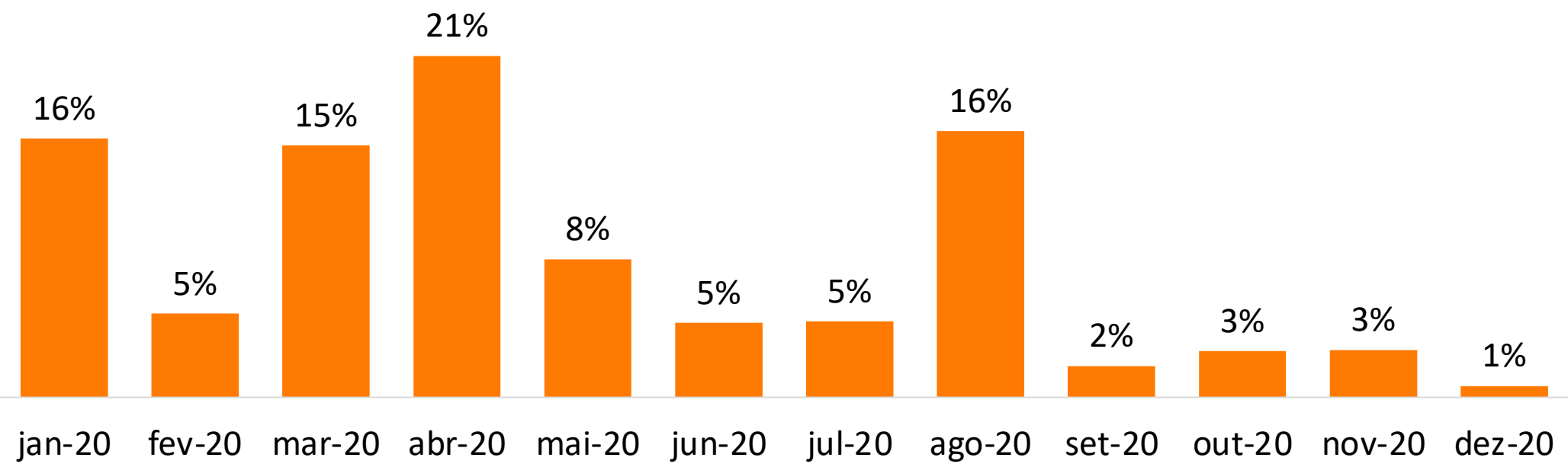


Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

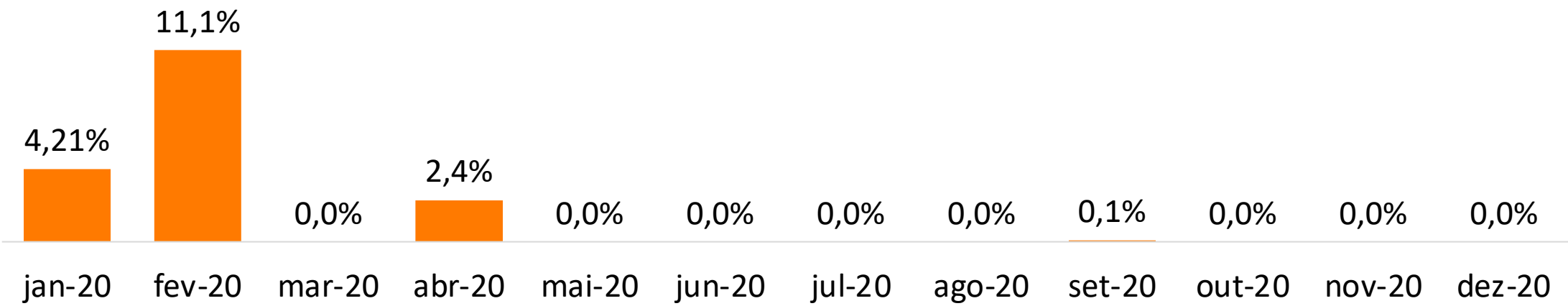
Mês de Atualização do Contratos (% Receita)



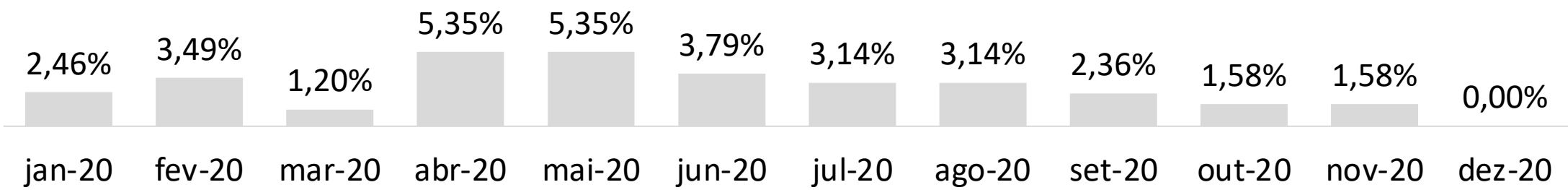
Ativos

Durante o ano, o fundo fez 7,4 mil m² de ABL de novas locações, 8,8 mil m² de renovações, o que gerou uma absorção líquida de 12 mil m² de ABL e com isso finalizamos 2020 com 53 clientes em nossos empreendimentos. Durante a pandemia fizemos diversas negociações com os locatários de diferimentos de aluguéis, que foram todas honradas dentro do próprio ano de 2020. Além disso, fechamos o ano com zero inadimplência e zero vacância física, e ainda vale ressaltar, que mesmo com a aquisição dos dois novos ativos a vacância continuará zerada.

Evolução de Inadimplência (%)



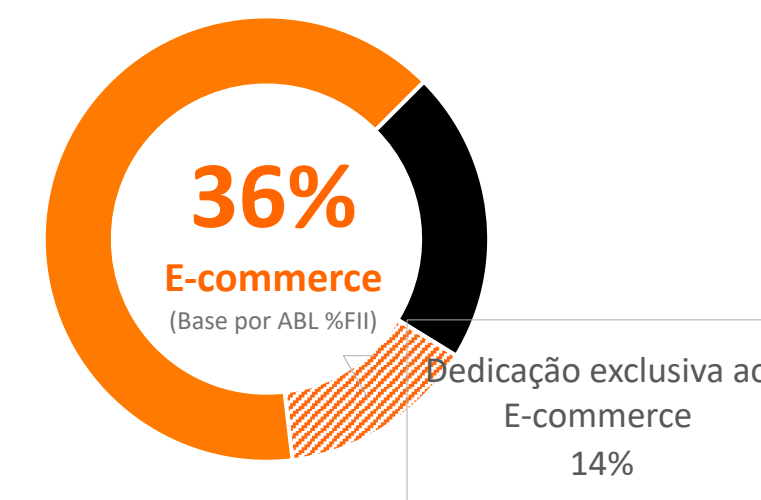
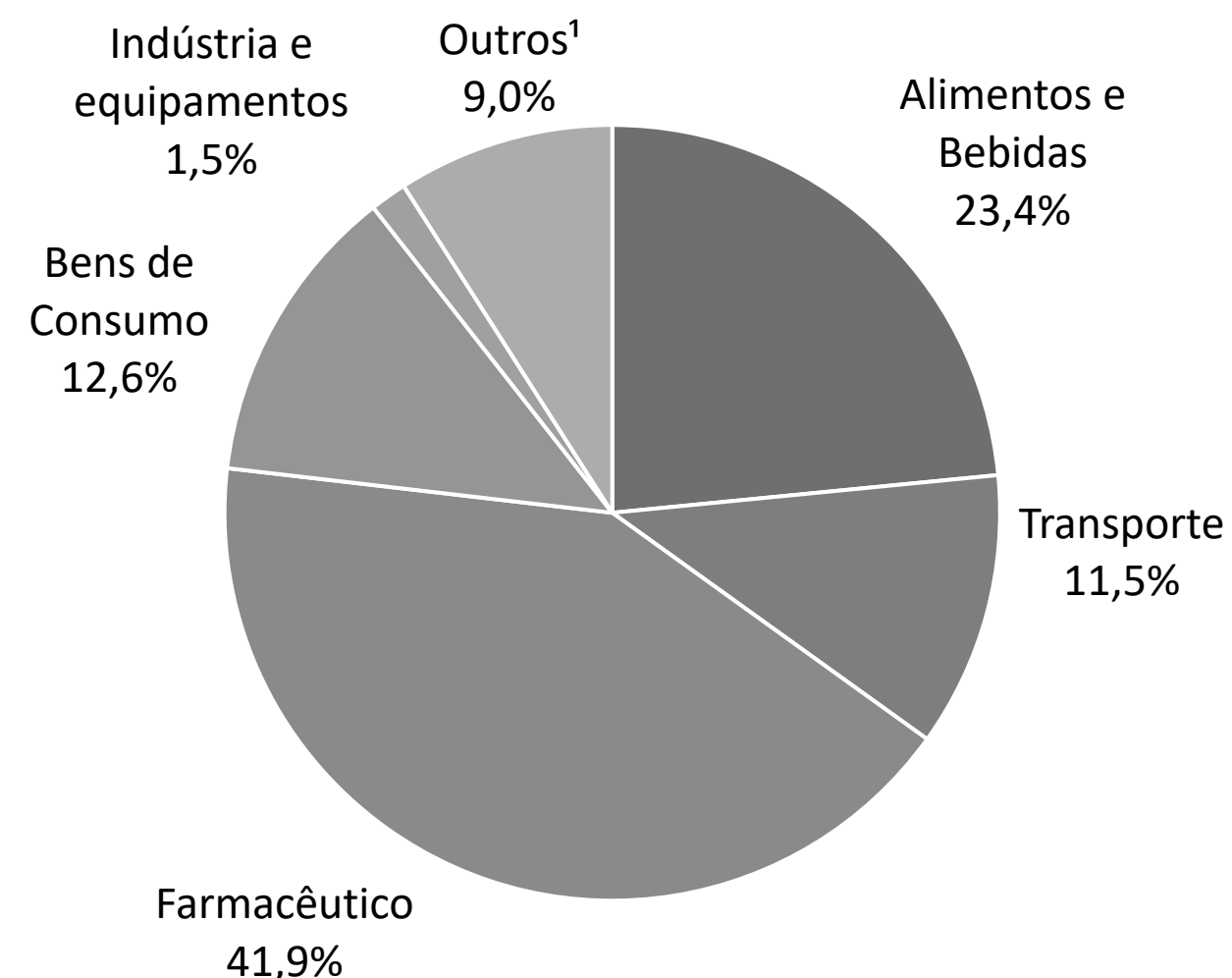
Evolução da Vacância Física (%)



Setor de Atuação dos Locatários (% ABL)

Atuação dos locatários

Atualmente 36% do ABL entregue do fundo recebe operações parcial ou exclusivamente dedicadas ao e-commerce, sendo que 14% do ABL é ocupado por plataformas online totalmente dedicadas. O que reforça a qualidade da carteira e dos ativos que já são totalmente preparados para atender ao crescimento do e-commerce no Brasil, que em 2021, prevê um crescimento de 26%, segundo pesquisa da Ebit|Nielsen¹.



¹Fonte: <https://canaltech.com.br/e-commerce/e-commerce-brasil-deve-crescer-26-em-2021-preve-ebit-nielsen-176430/>

Zoom dos Ativos



Ativo	Classe	Cidade	Estado	% Atual do Ativo	Data de Aquisição	ABL (m²)	Conclusão do Imóvel	Quant. de Clientes	% da Receita¹	Principais Inquilinos		
Contagem I	A	Contagem	MG	30,00%	19/12/2019	58.417	fev/11	9	32,8%			
Goiânia	A	Goiânia	GO	30,00%	19/12/2019	78.214	dez/19	25	27,5%			
Viana	A	Viana	ES	35,00%	19/12/2019	60.987	set/14	8	39,6%			
Rio Campo Grande	A	Rio de Janeiro	RJ	22,10%	01/12/2020	53.184	mar/20	7	0,0%			
Gaiolli	A	Guarulhos	SP	19,80%	01/12/2020	32.988	mar/12	4	0,0%			

¹ As receitas dos empreendimentos Rio e Gaiolli serão de devidas ao fundo à partir de Jan/21.

Glossário

- **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 pela cota a valor de mercado.
- **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 fundo 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.

Disclaimer

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 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