

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/23, sendo 0,00% a.a. em 2020, 2021 e 2022.

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 2021
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,59 por cota
- 📅 Pagamento: 14/01/2022

Código B3:
LGCP11

Início do fundo:
Novembro
2019

Consultor Imobiliário:
LOG
Commercial Properties

Administrador:
Inter DTVM

Categoria Anbima:
FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

Highlights dezembro

Cota Patrimonial:

R\$ 102,06

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 278,90

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,59

por cota

ABL:

80,6

Mil m²

Cota Mercado:

R\$ 87,99

por cota

Valor Mercado:

R\$ 240,46

milhões

Yield mês (%):

0,67%

Yield anualizado (%):

8,0%

**Número de
Cotistas:**

9.987

Número de cotas:

2.732.860

Inadimplência (%):

0,4%

Vacância (%):

0,5%

Mensagem aos Investidores

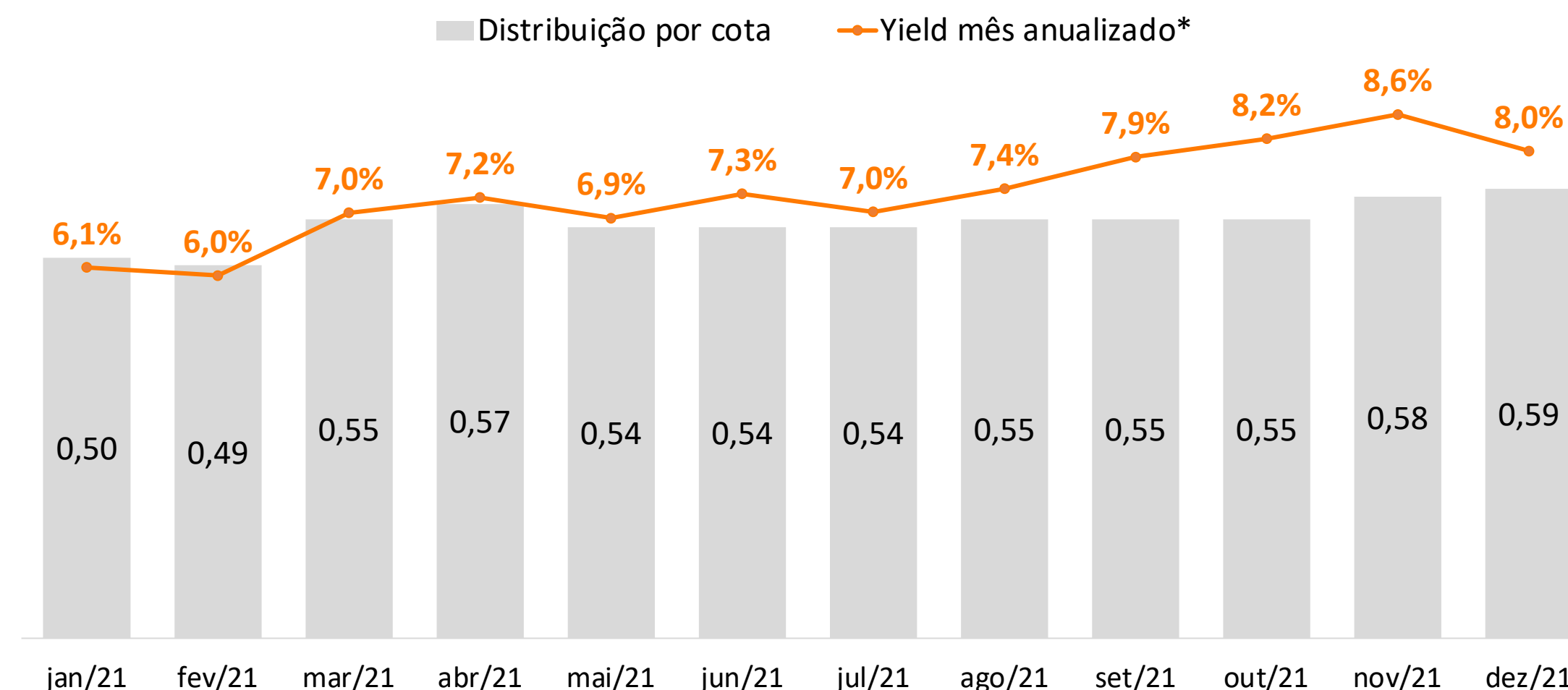
No mês de dezembro/21 foi declarado um **rendimento** de R\$0,59 por cota, que corresponde ao **dividend yield anualizado** de 8,0%.

Conforme Fato Relevante publicado em 17 de dezembro, e **como forma de garantir um melhor resultado ao cotista**, a Consultora imobiliária decidiu, de forma voluntária, manter a renúncia, até 31 de dezembro de 2022, à remuneração a que faz jus em razão da prestação dos serviços de consultoria, não recebendo, portanto, qualquer remuneração pelos serviços de consultoria imobiliária prestado, correspondente a 0,30% do valor da Taxa de administração.

Reavaliação anual de Imóveis

Em dezembro.21, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a valor justo pela empresa Colliers, resultando em **valor 3,12% superior** ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza **variação positiva** de aproximadamente **3,10% no valor patrimonial** da cota do Fundo de referência de 29/12/2021.

Evolução do rendimento



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

Demonstração do Resultado de 2021

O Fundo encerrou 2021, após a distribuição dos rendimentos de dezembro, com uma **reserva** de resultado não distribuído acumulado de **R\$360 mil**, aproximadamente R\$0,13/Cota.

A receita de locações acumulada totalizou R\$18,85 milhões no ano, sendo R\$1,64 milhão em dezembro. A receita distribuída foi de R\$1,61 milhão no mês, com uma pequena inadimplência de 0,4% que está prevista a regularização no início de Janeiro 2022.

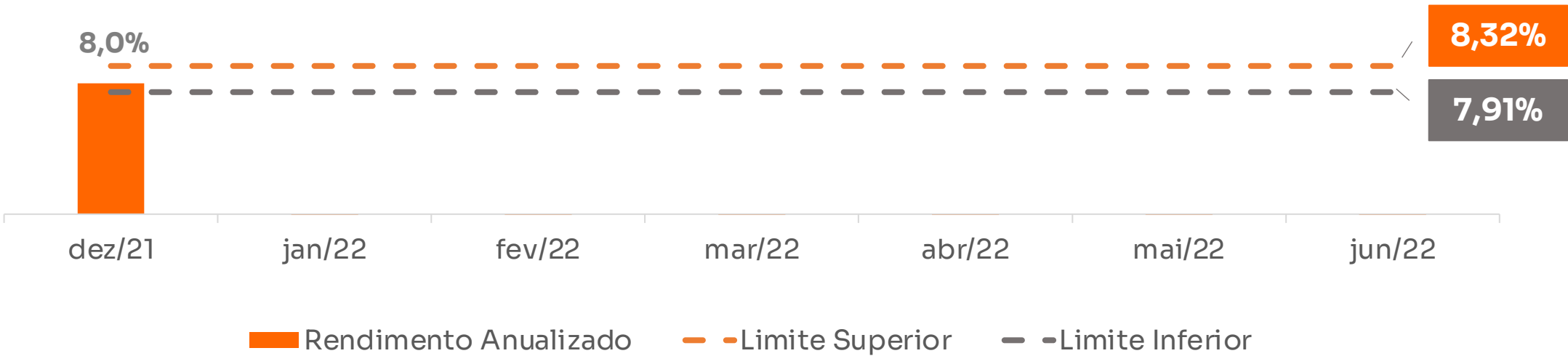
Performance do Fundo em comparação com 2020:

	2020	2021	Variação
Rendimento Anual	R\$ 5,39	R\$ 6,55	21,5% ▲
Vacância Média Anual	2,74%	0,21%	7,7% ▼
Número de Cotistas	8.092	9.987	23,4% ▲

O patamar de resultados distribuídos nos últimos dois meses demonstra uma estimativa¹ da performance que esperamos para o Fundo no decorrer de 2022, conforme gráfico ao lado:

Fluxo Financeiro	1S21	3T21	Out/21	Nov/21	Dez/21	4T21	2021
Receitas	9.020.387	4.865.816	1.676.199	1.649.279	1.638.630	4.964.108	18.850.311
Despesas Imobiliárias	(38.931)	(26.787)	(10.889)	-	(8.355)	(19.244)	(415.481)
Despesas Operacionais	(256.076)	(140.161)	(46.175)	(44.646)	(45.205)	(136.027)	(201.745)
Resultado Caixa	8.725.380	4.698.869	1.619.135	1.604.633	1.585.570	4.808.837	18.233.087
Reserva	35.179	216.978	116.062	19.574	(27.318)	108.318	360.475
Rendimento Distribuído	8.717.823	4.481.890	1.503.073	1.585.059	1.612.387	4.700.519	17.900.232
Distribuição por Cota	R\$3,19	R\$1,64	R\$0,55	R\$0,58	R\$0,59	R\$1,72	R\$6,55

Estimativa de Rendimentos 2022*

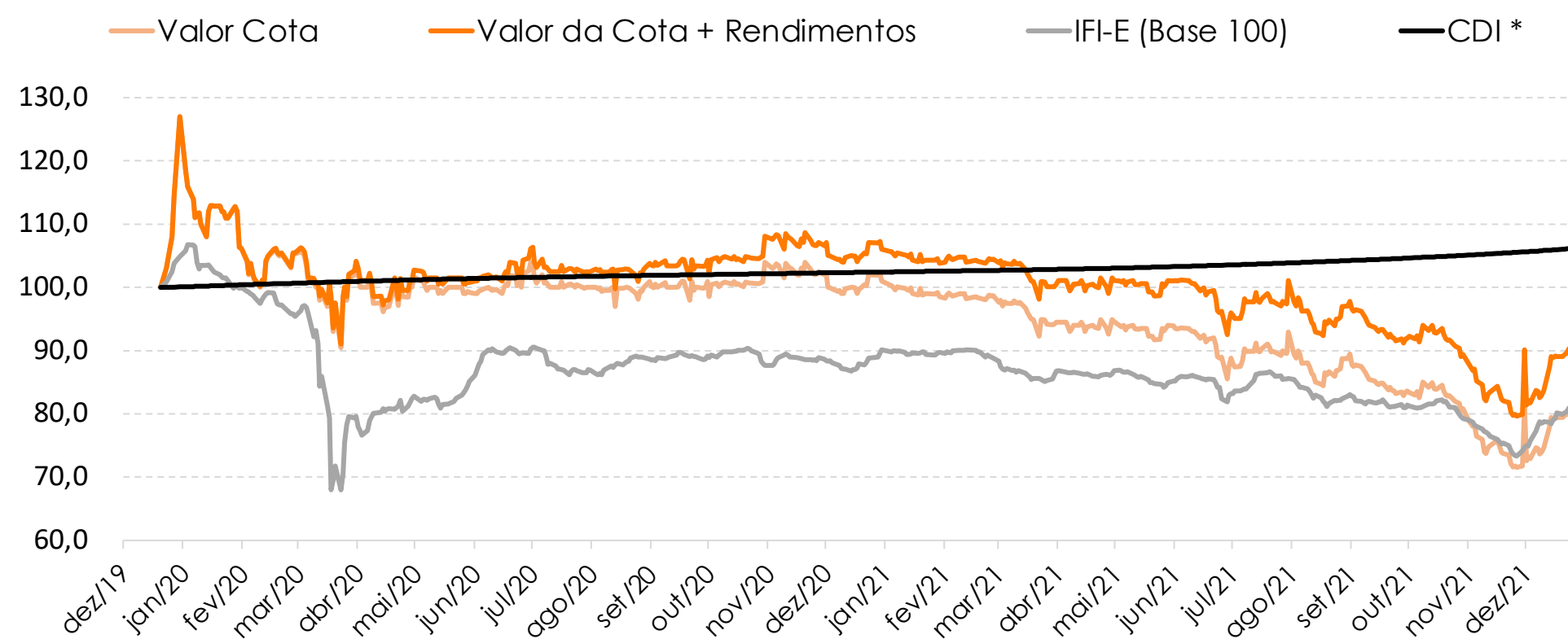


* Rendimento anualizado com base na cota de fechamento em Dezembro/21

¹A rentabilidade esperada e passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Principais Indicadores

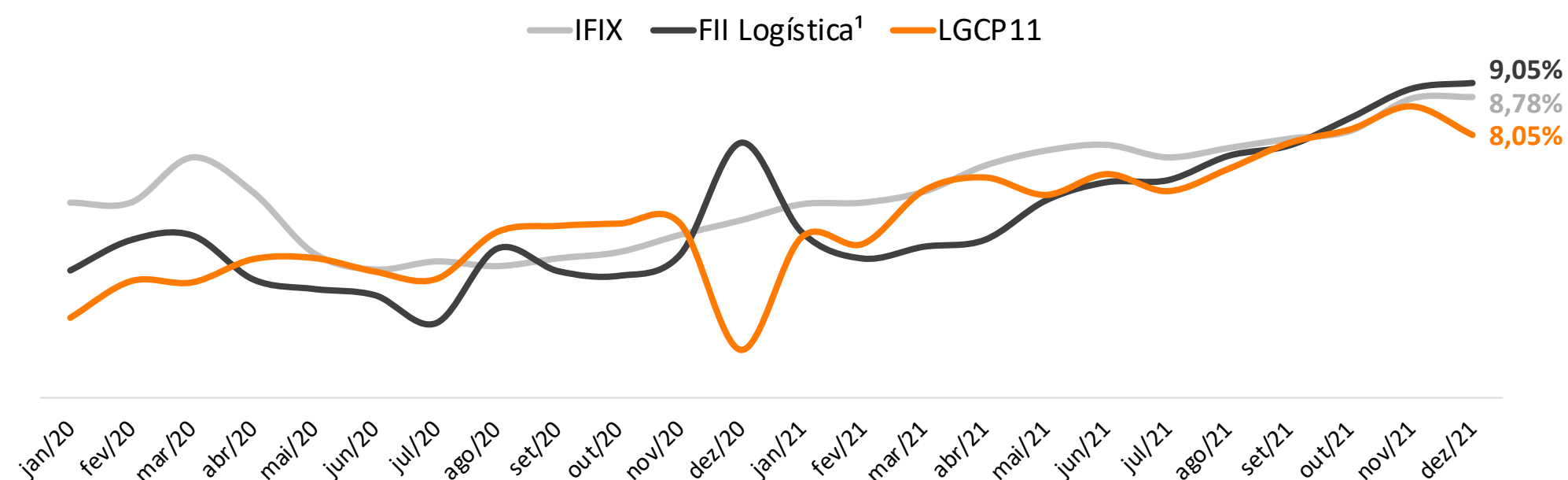
Comparativo LGCP11, IFI-E e CDI (Base 100)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado

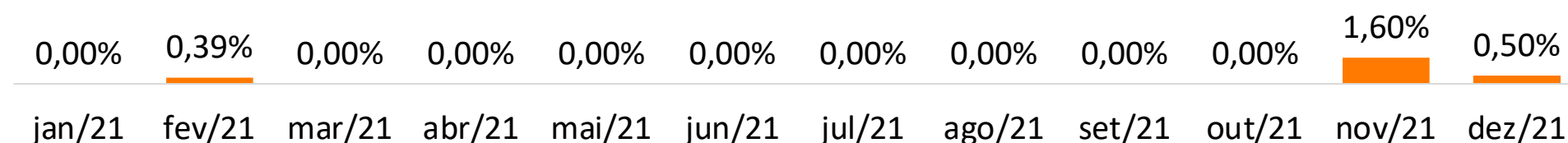
(Com base na cota a valor de mercado)



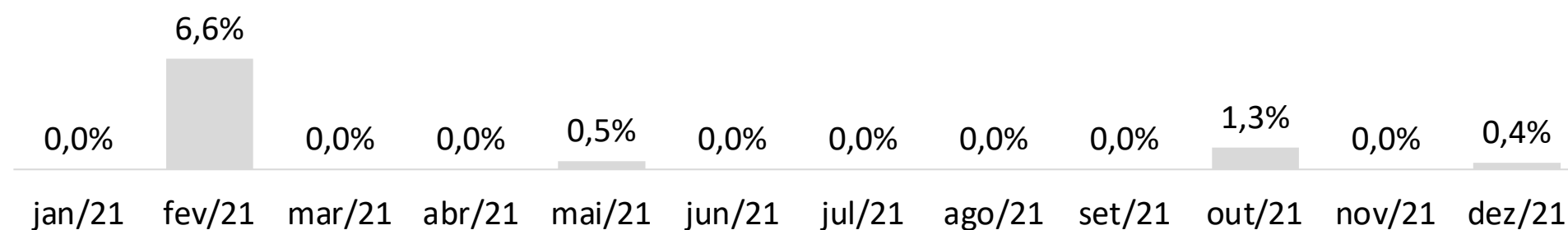
¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCO11, HGLG11

* Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística

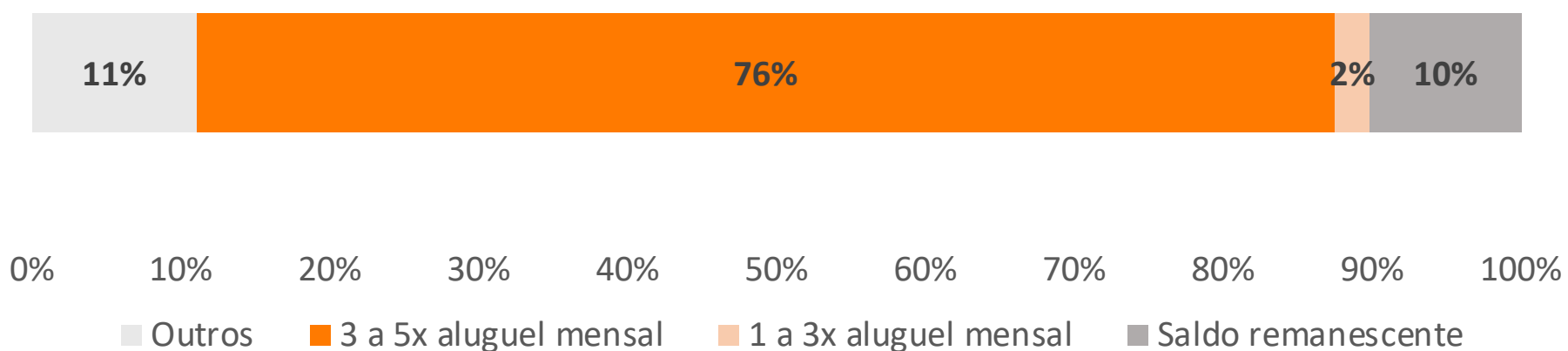
Evolução da Vacância Física (%)



Evolução de Inadimplência (%)



Tipo de Multa (% Receita)

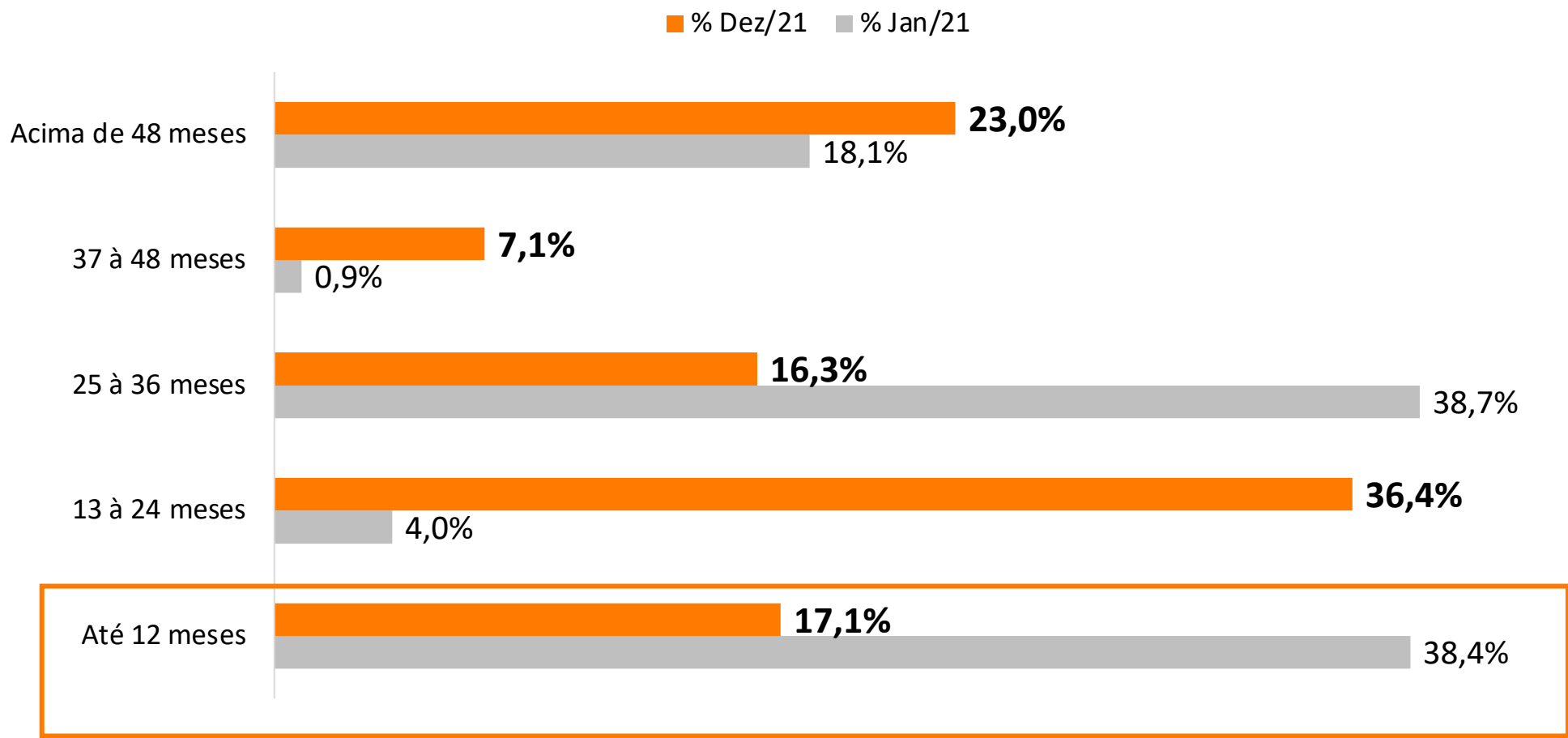


Vencimento dos Contratos

Conforme apontado no mês anterior, dois módulos que estavam vagos já foram ocupados e a vacância caiu para apenas 0,5%. Esta rápida absorção demonstra que o relacionamento de longos anos com os clientes e o ótimo trabalho comercial são componentes que favorecem as novas locações e reforçam a confiança de sucesso nas negociações, assim como demonstrado pelo histórico do fundo.

Em 2021 tivemos uma redução de 21,3 p.p dos contratos com vencimento em até 12 meses, se comparado Dezembro vs. Janeiro.

Evolução Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Em 2021 temos*:



Clientes com contratos em vencimentos até 12 meses

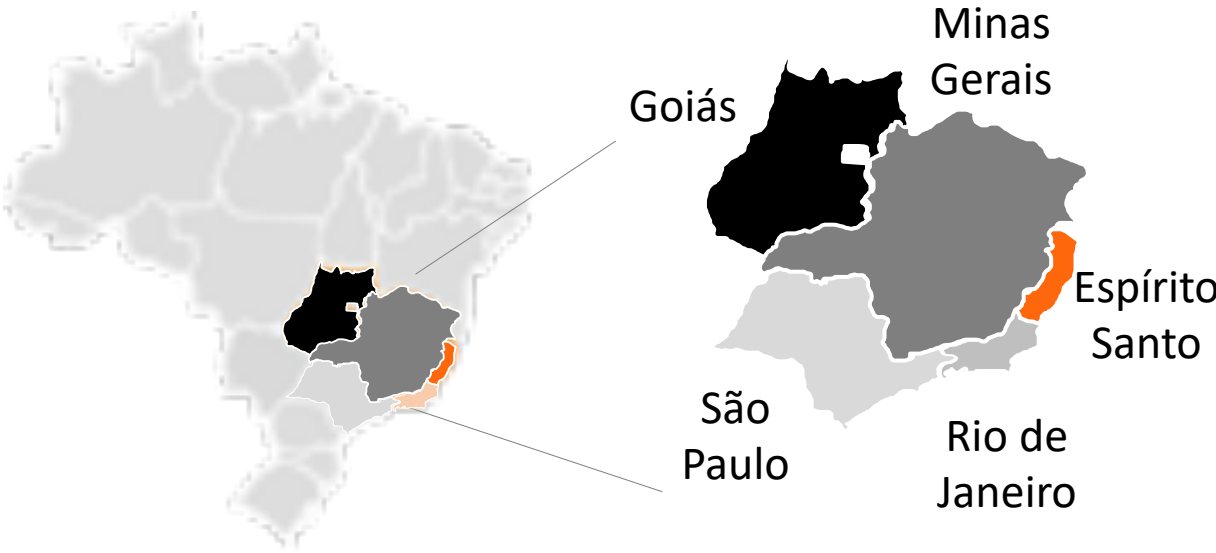
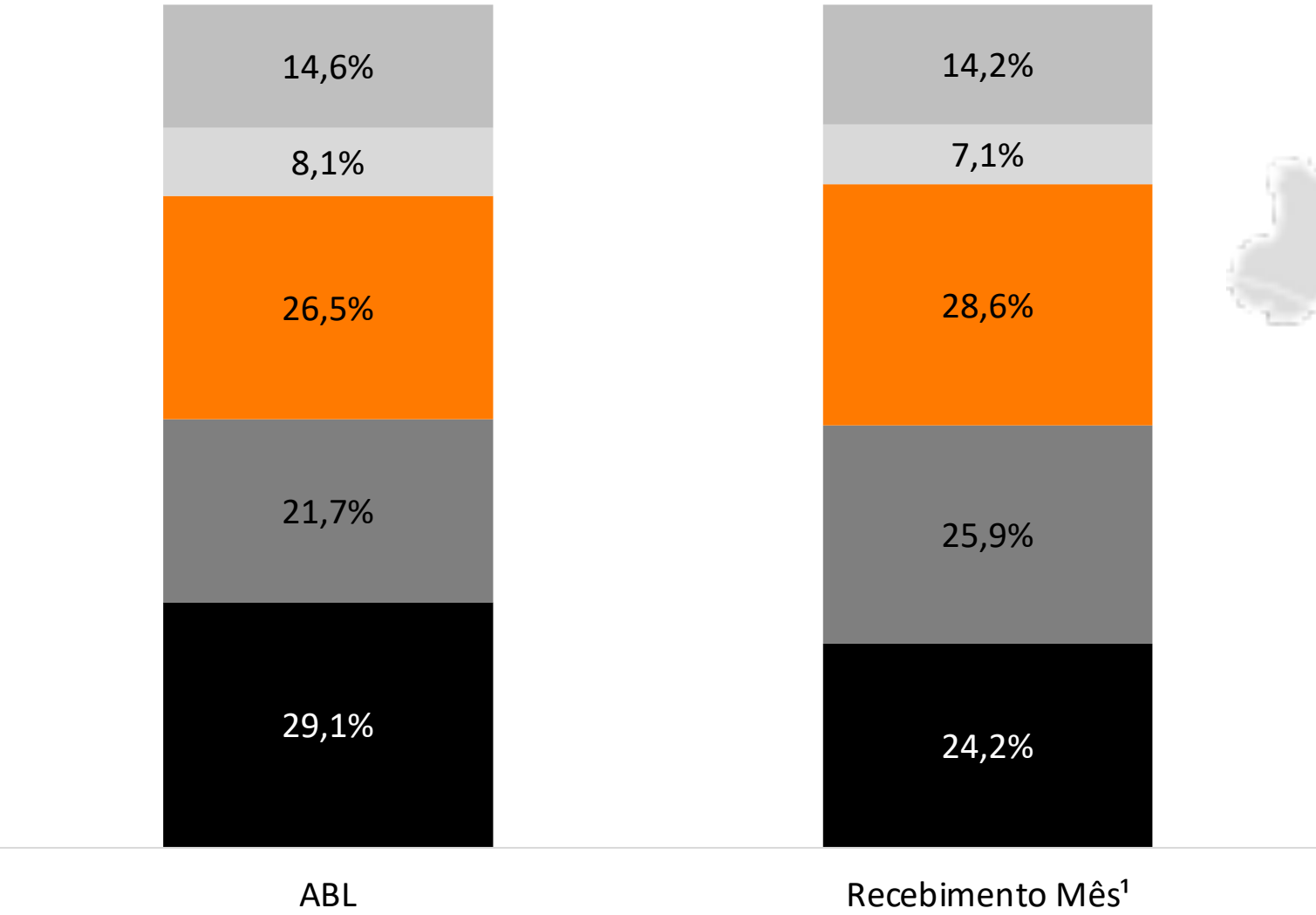
Empreendimentos	Clientes	Anos em nosso Portfólio	ABL %FII	Sector de Atuação
Contagem I	Cliente 1	7	2.601	Transporte
Contagem I	Cliente 2	6	1.063	Farmacêutico
Contagem I	Cliente 3	4	454	Alimentos e Bebidas
Contagem I	Cliente 4	2	1.070	Transporte
Contagem I	Cliente 5	5	454	Transporte
Goiânia	Cliente 1	7	425	Farmacêutico
Goiânia	Cliente 2	7	430	Transporte
Goiânia	Cliente 3	6	430	Tecnologia da Informação
Goiânia	Cliente 4	6	2.495	Logística
Goiânia	Cliente 5	3	415	Farmacêutico
Goiânia	Cliente 6	2	1.069	Transporte
Goiânia	Cliente 7	3	687	Guarda Documental
Viana	Cliente 1	7	480	Distribuidora
Rio Campo Grande	Cliente 1	3	354	Varejo
Rio Campo Grande	Cliente 2	3	354	Energia e Telecomunicações

* Informações divulgadas considerando o ABL no percentual do Fundo

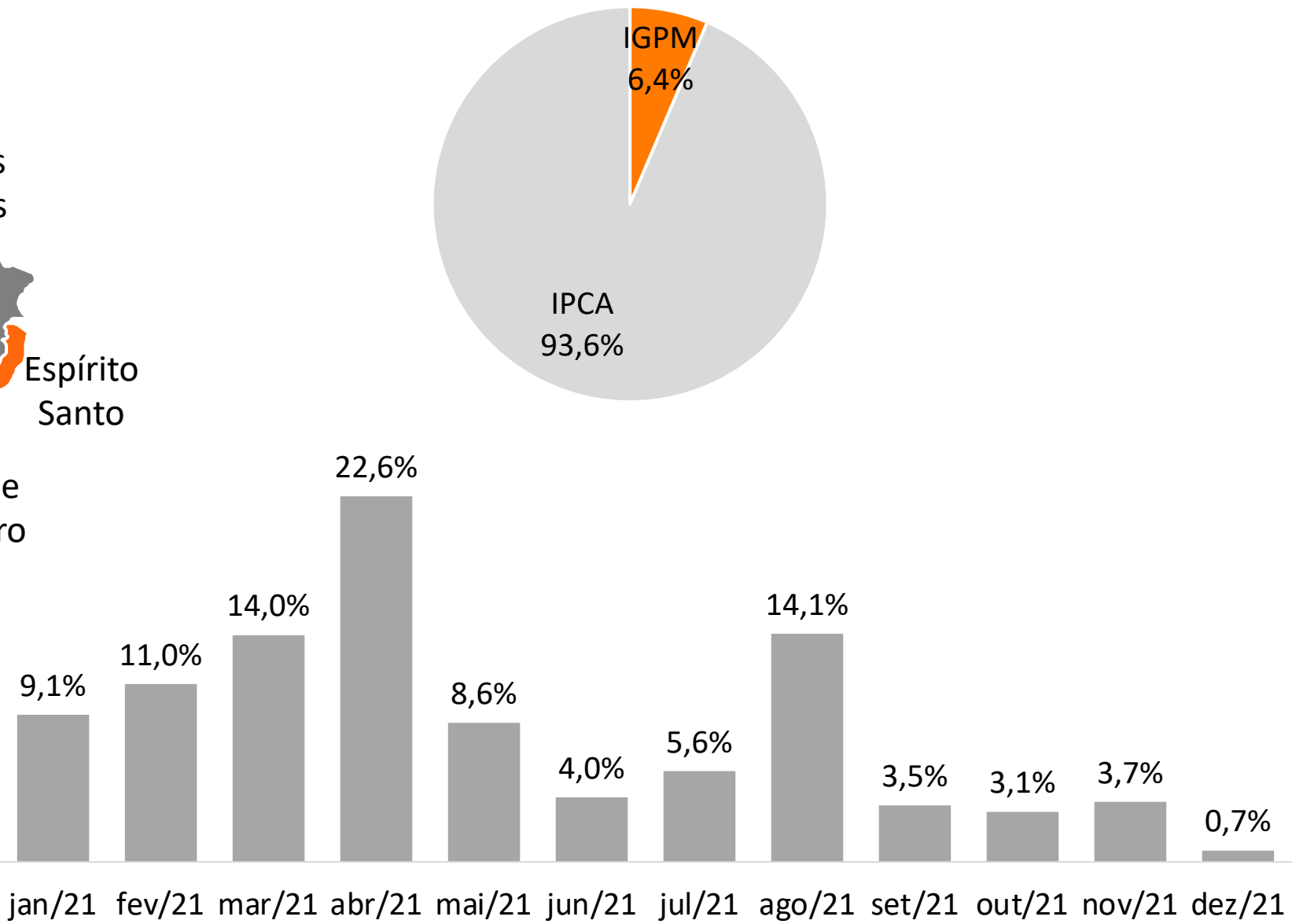
Correção dos Contratos (% ativos)

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

■ LOG Goiânia ■ LOG Contagem I ■ LOG Viana ■ LOG Gaiolli ■ LOG Rio Campo Grande



Índice e Mês de reajuste (% Receita)

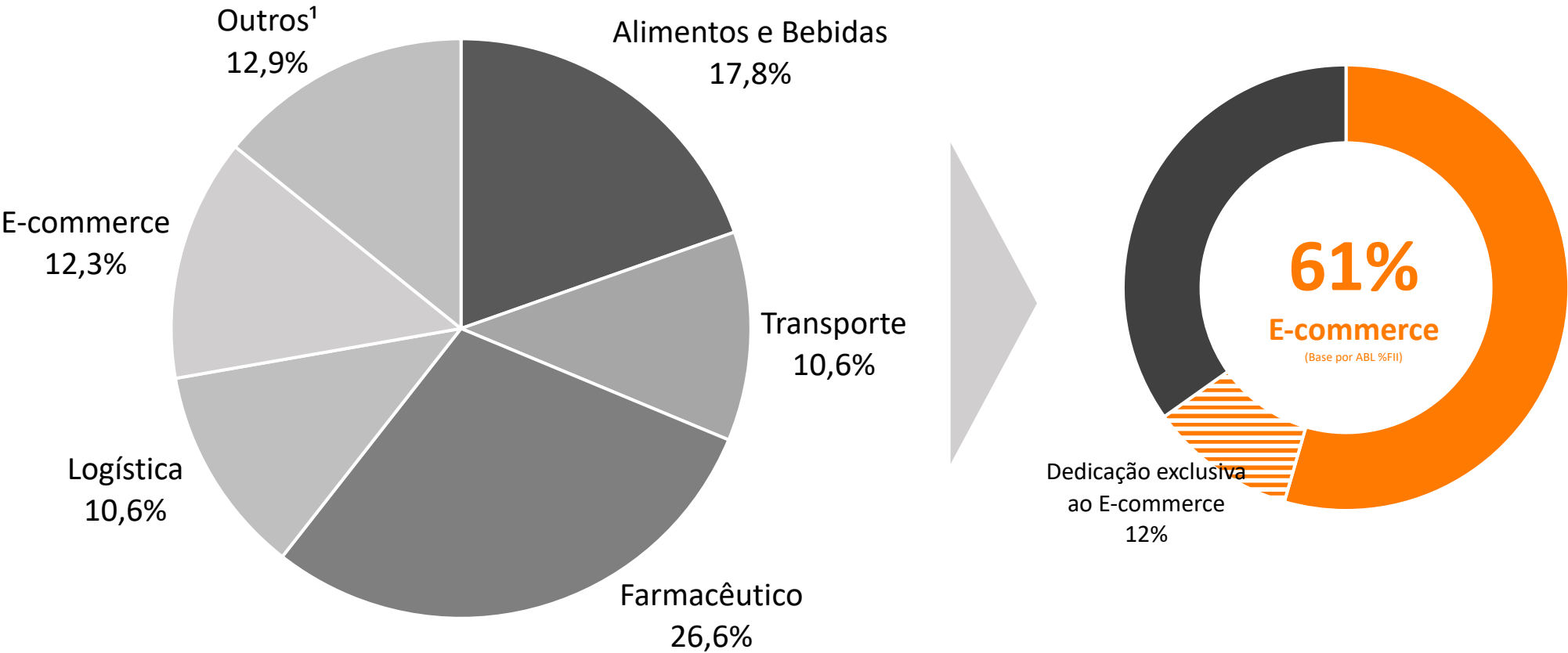


¹ Considera somente os valores distribuídos

Locatários e Mercado

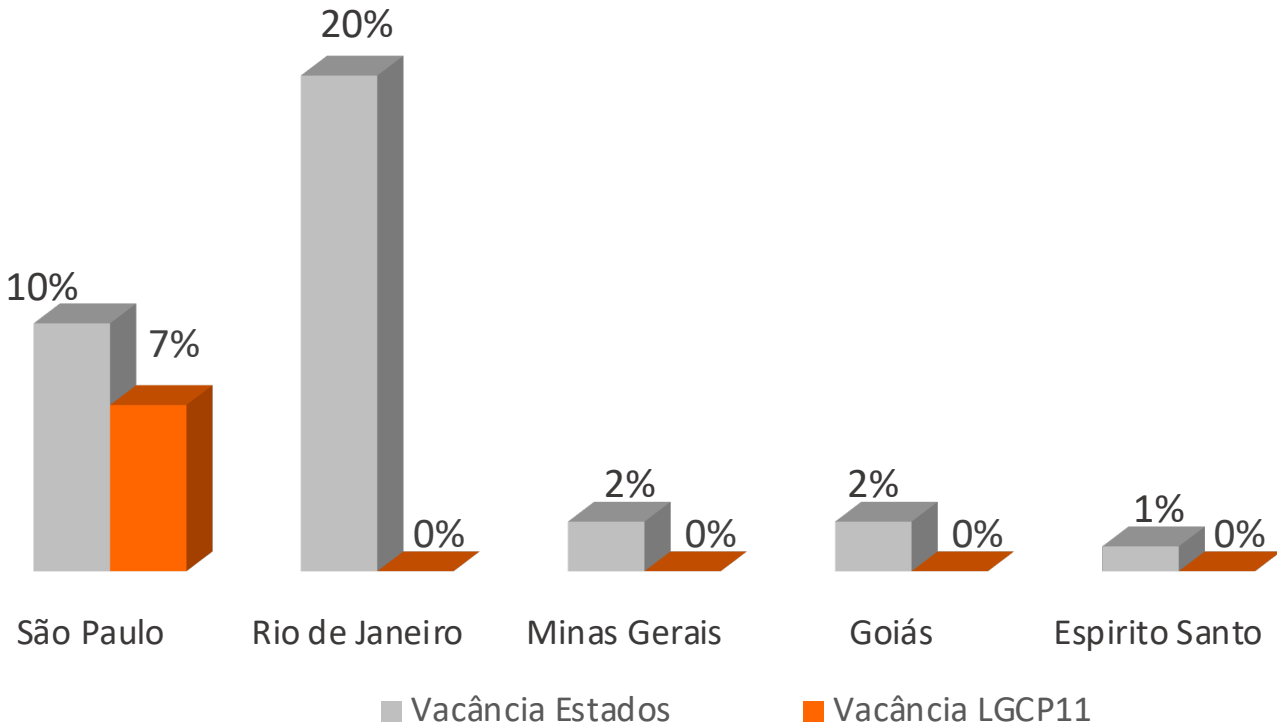
Nosso portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. Os **5 maiores** clientes representam **34% do ABL do Fundo**, um deles é **BTS no ramo Farmacêutico** e os demais estão presentes predominantemente nos setores de Alimentos e Bebidas, Logística e transportes. Aqueles clientes com **dedicação exclusiva ao e-commerce** representam 12% do nosso portfólio. Além disso, temos os clientes que possuem operações ligadas indiretamente ao crescimento do comércio eletrônico, que representam 61% da carteira.

Setor de Atuação dos Locatários (%ABL)



¹Embalagens, Tecnologia da informação, Guarda Documental, Construção Civil, Industria, Produtos para animais, Energia, Equipamentos e Beleza e Estética

Comparativo Vacância dos Estados X Vacância LGCP²



² Colliers 3T2021

Portfólio Imobiliário



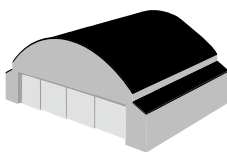
5 ESTADOS
2 REGIÕES



80,6
Mil m² ABL % FII



56
clientes ativos.



23
Galpões Modulares



Portaria blindada 24h

Circuito fechado de TV,
que proporciona maior
economia e segurança



Operação Modular e Flexível

Galpões modulares permitem
uma melhor negociação
comercial e rápida absorção



Diversificação Geográfica

Presente também em mercados
menos competitivos, atendendo
uma demanda de clientes de alta
relevância



Pé direito diferenciado

Até 12 metros



Base de Apoio

Edificações como restaurante,
portaria, serviços de
jardinagem, limpeza e
manutenção em geral



CONTAGEM I

MINAS GERAIS



Endereço: Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, Contagem – MG

Classe	A	Galpões	6
Cidade	Contagem/MG	Módulos	16
ABL Total	58.417 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	30%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros

PRINCIPAIS CLIENTES:



GOIÂNIA

GOIÁS



Endereço: BR-153 Km 5,5, Bairro Fazenda Retiro, Goiânia – GO

Classe	A	Galpões	9
Cidade	Goiânia/GO	Módulos	40
ABL Total	78.214 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	30%	Nº Clientes	26
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Dez/2019	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	Maior que 9 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros

PRINCIPAIS CLIENTES:





VIANA
ESPÍRITO SANTO

Endereço: BR 262 nº 222, Bairro Vila Bethânia, Viana – ES

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana/ES	Módulos	21
ABL Total	60.987 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	35%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:



GAIOLLI
SÃO PAULO

Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos – SP

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
ABL Total	32.988 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	19,8%	Nº Clientes	5
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	6,7%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada; subestação de energia; castelo d’água; áreas permeáveis; acesso e circulação de veículos e pedestres; DML; casa de máquinas e gerador; restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:





Endereço: Av. Brasil nº 41.432, Bairro Campo Grande , Rio de Janeiro – RJ

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Rio de Janeiro	Módulos	18
ABL Total	53.184 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	22,1%	Nº Clientes	7
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	56% Típico 44% Atípico

SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:



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 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.

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