



inter dtvm

LOGCP INTER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LGCP11



SETEMBRO/2020

**RELATÓRIO
GERENCIAL**



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\$ 168,7 milhões

CÓDIGO B3

LGCP11

ADMINISTRADOR

INTER DTVM

NÚMERO DE COTISTAS

5.590

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 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\$ 0,53
- Data do pagamento: 15/10
- Mês de referência: Setembro 2020

HIGHLIGHTS

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 100,9

R\$/cota



VOLUME MÉDIO NEGOCIADO

R\$ 423,68

mil



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

6,36%

a.a



ABL TOTAL

50,9

mil m²



VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 177,87

milhões



RENDIMENTO (SET/20)

R\$ 0,53

por cota



VACÂNCIA FÍSICA

2,36%

da ABL



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

44



Data Base: 30/09/2020



MENSAGEM AOS INVESTIDORES

Em 30/09/2020 anunciamos um rendimento equivalente a R\$0,53 por cota, nosso recorde de distribuição do fundo até o momento, com pagamento em 15/10/2020. Este resultado considera o impacto positivo da recuperação dos diferimentos concedidos no primeiro semestre e ao mesmo tempo reflete o novo patamar de distribuição esperada para os próximos meses, conforme demonstrado no gráfico ao lado.

A Administração segue confiante que o modelo de negócio com galpões modulares e de classe A, em localizações estratégicas, com uma base de clientes diversificada e bom relacionamento do consultor imobiliário com os locatários são essenciais para o bom desempenho do fundo. O alto índice de renovação de contratos, baixa vacância e inadimplência próxima a zero, reforça a tese de que o fundo tem uma alta retenção de clientes, seja pela localização, qualidade do ativo, e gestão ativa. Com destaque para a nova locação feita de 1.226 m² de ABL, 300 m² no % do FII, em Goiânia.

Com base na posição do Fundo em setembro/20, o rendimento anualizado distribuído até dezembro de 2020 situa-se entre 6,48% e 6,12%, tendo como base a cota a R\$100, intervalo novamente acima do divulgado no mês anterior em função da redução da vacância observada no mês atual, reiterando a perspectiva de resultados ainda melhores nos próximos meses.”

Em 06/10/2020, o fundo publicou o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo da 2ª Emissão de Cotas do LOG CP INTER (LGCP11), cujo montante total líquido é de R\$150.061.188,59, com a emissão de 1.565.257 cotas adicionais, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.

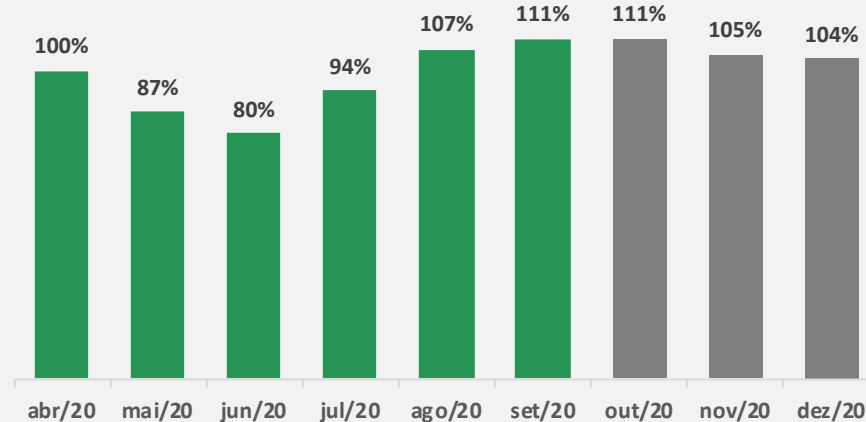
RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO/2020



Recebimento Mensal Programado

(% do aluguel contratado)



Estimativa de Rendimentos¹

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

■ Rendimento Anualizado ■ Limite Superior ■ Limite Inferior

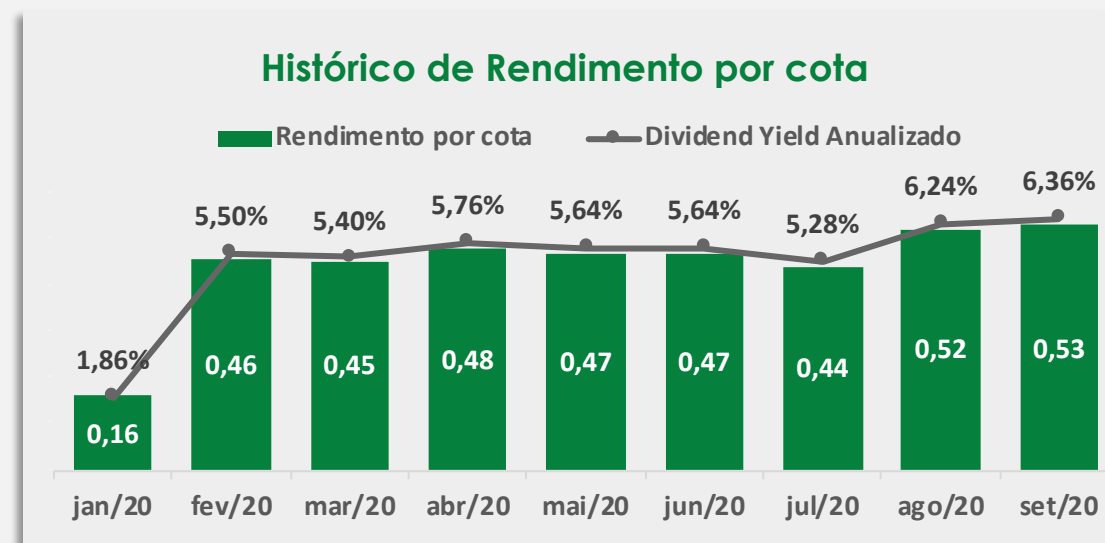


¹É importante ressaltar que a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	3T20	9M20
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.327	4.601.456	2.785.049	7.386.505
Rendimento Mobiliário	3.077	-	3.077	-	3.077
Total de Receitas	2.041.207	2.563.327	4.604.534	2.785.049	7.389.582
Despesas Imobiliárias	- -	53.653 -	53.653 -	64.808 -	118.462
Despesas Operacionais	- 65.724 -	88.001 -	153.724 -	99.856 -	253.580
Total de Despesas	- 65.724 -	141.654 -	207.378 -	164.664 -	372.042
Resultado	1.975.483	2.421.673	4.397.156	2.620.385	7.017.541
Reserva	91.756	276.427	368.183	9.749	10.132
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	4.377.854	2.626.636	7.004.490
Distribuição por Cota	1,06	1,42	2,48	1,49	3,97

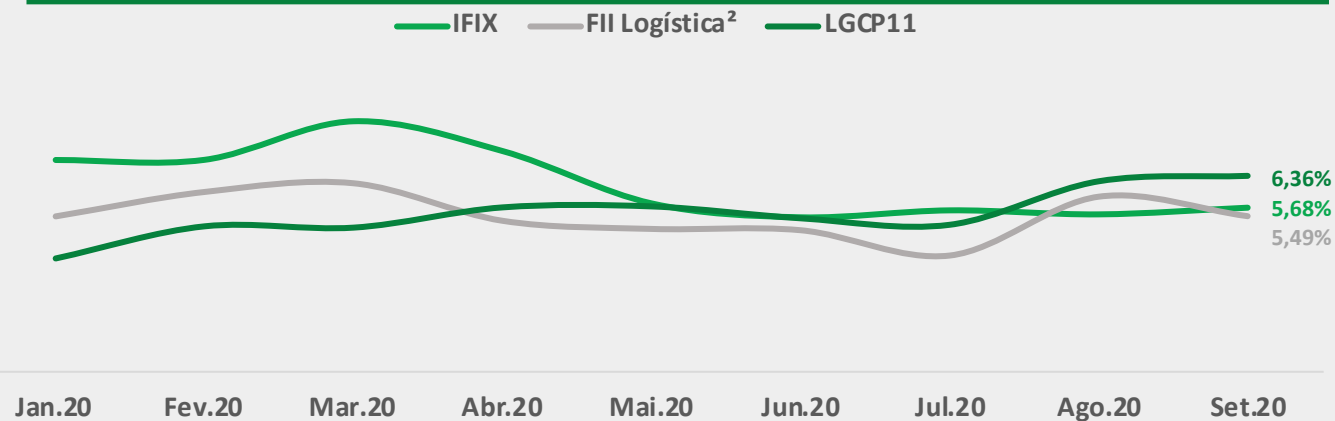


RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO/2020

Comparativo Dividend Yield Anualizado

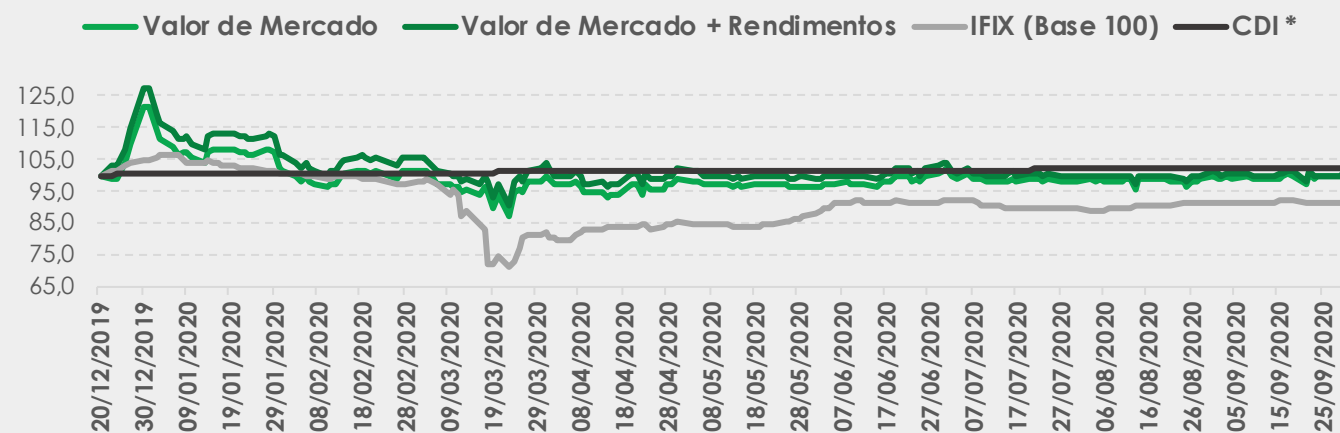
(com base na cota valor de mercado)



² 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%.



CONTAGEM - MG



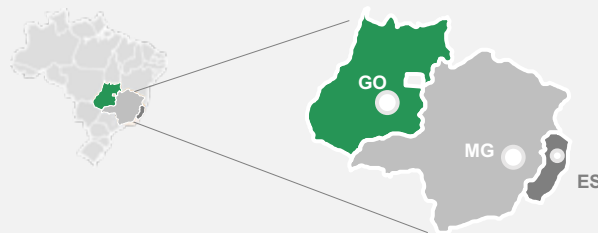
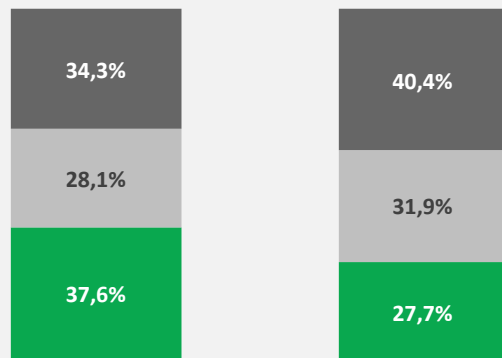
GOIÂNIA - GO



VIANA - ES

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

■ LOG Goiânia ■ LOG Contagem I ■ LOG Viana

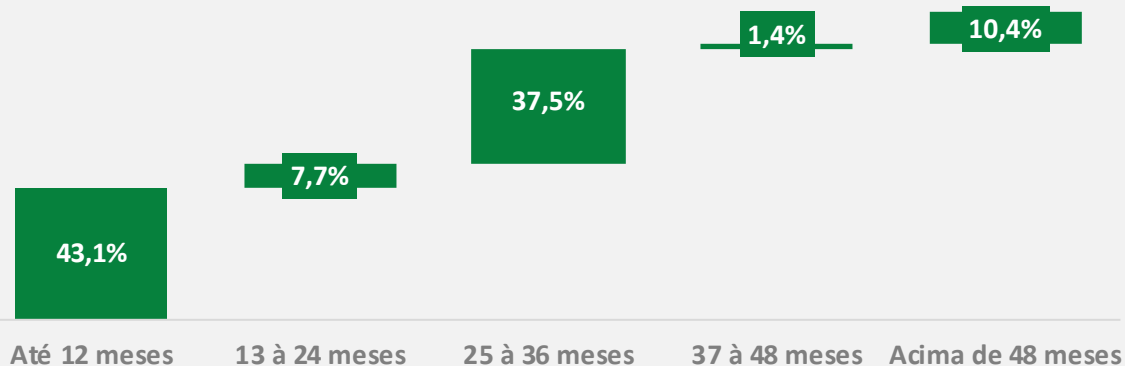


ABL

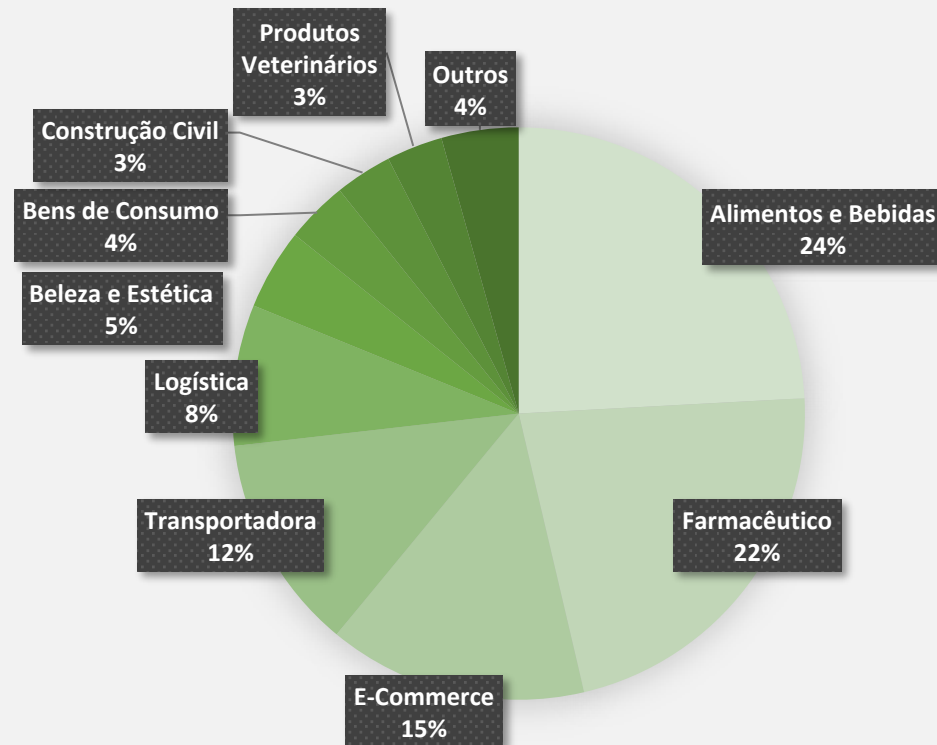
Recebimento Mês¹

¹ Considera apenas valor distribuído.

Vencimento dos Contratos % da Receita de Locação



Setor de atuação dos locatários % ABL

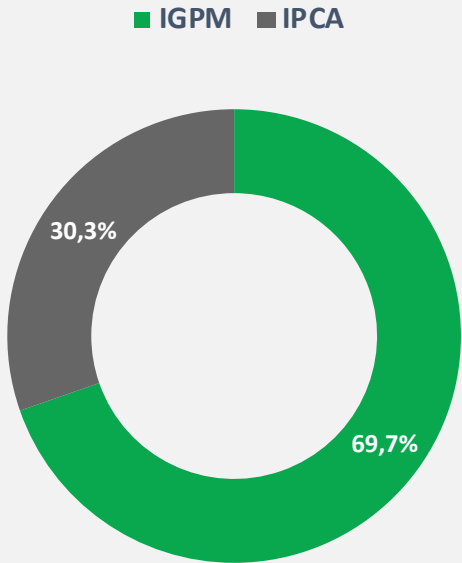


O alto índice de renovação de contratos, baixa vacância e inadimplência próxima a zero, reforça a tese de que o fundo tem uma alta retenção de clientes, seja pela localização, qualidade do ativo, e gestão ativa. Com destaque para a nova locação feita de 1.226 m² de ABL, 300 m² no % do FII, em Goiânia.

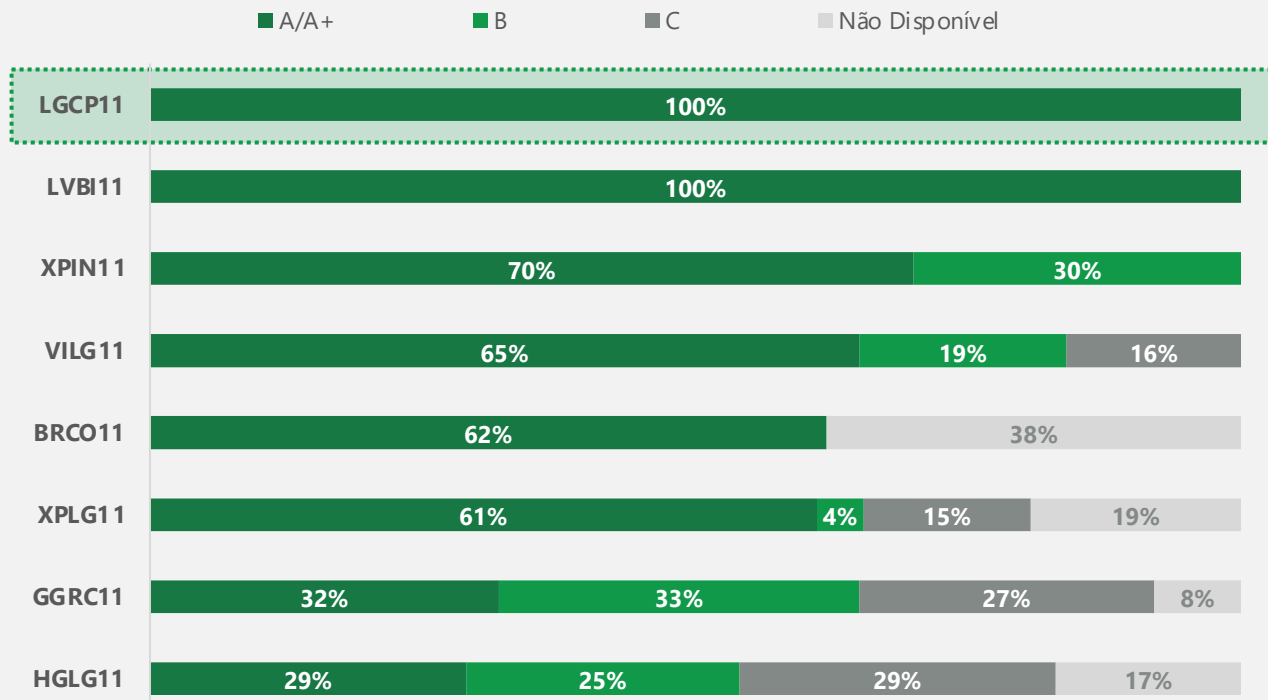


ATIVOS

Correção dos Contratos % da Receita de Locação



Qualidade dos Ativos % dos Ativos



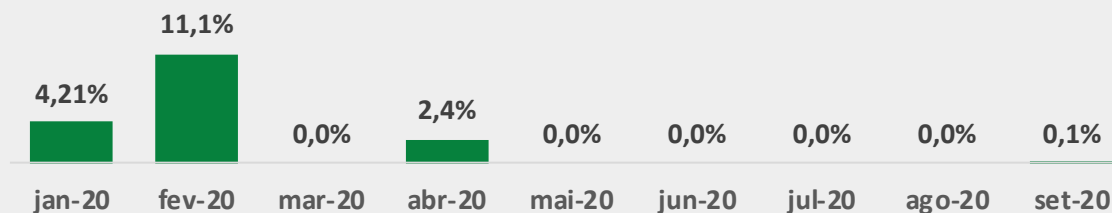
FONTE: Building & Cushman (Junho 2020)

Dentre os Fundos Imobiliários, o LGCP11 é um dos únicos que possuem todos os ativos classificados com qualidade A.



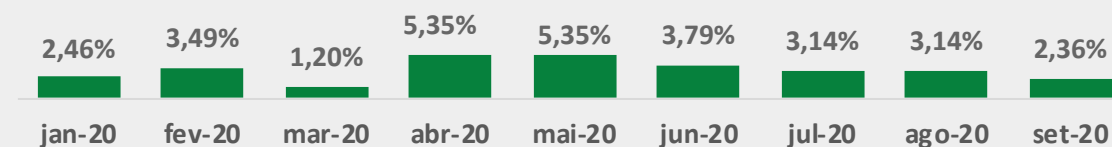
Histórico de Inadimplência

% da Receita de Locação



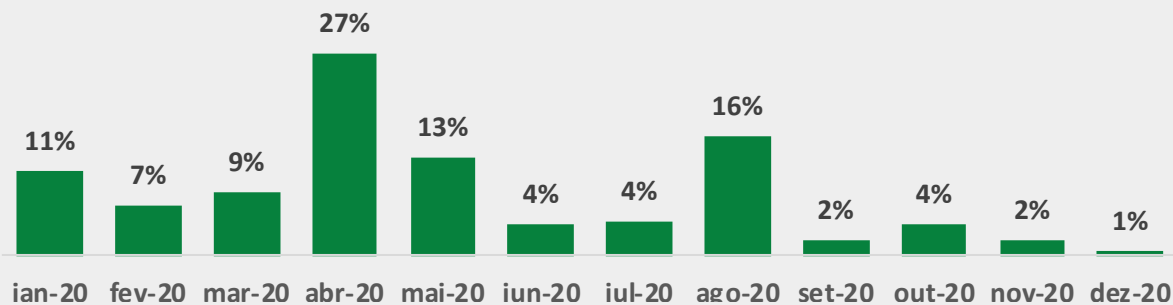
Evolução da Vacância Física

% de área construída



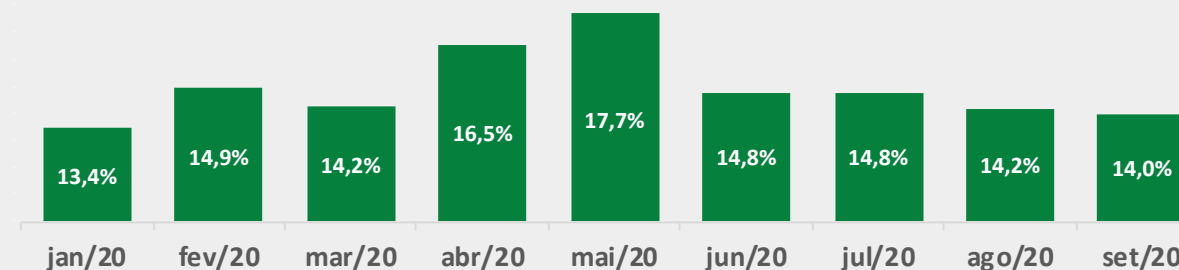
Mês de Atualização dos Contratos

% da Receita de Locação



Participação do Maior Cliente

% Receita Bruta



ZOOM NOS ATIVOS



LOG VIANA

- 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



LOG CONTAGEM I

- 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



LOG GOIÂNIA

- 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



- **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 “FI 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 QUALQUER 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