



inter dtvm

LOGCP INTER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LGCP11



AGOSTO/2020

**RELATÓRIO
GERENCIAL**

RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO/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\$ 168,7 milhões

CÓDIGO B3

LGCP11

ADMINISTRADOR

INTER DTVM

NÚMERO DE COTISTAS

5.284

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\$ 0,52
- Data do pagamento: 15/09
- Mês de referência: Agosto 2020

RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO/2020

commercial
properties
fund
log
commercial
properties
fund

HIGHLIGHTS

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 100,9

R\$/cota



VOLUME MÉDIO NEGOCIADO

R\$ 462,18

mil



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

6,24%

a.a



ABL TOTAL

50,9

mil m²



VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 177,87

milhões



RENDIMENTO (AGO/20)

R\$ 0,52

por cota



VACÂNCIA FÍSICA

3,14%

da ABL



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

43



Data Base: 31/08/2020



MENSAGEM AOS INVESTIDORES

Em 31/08/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$0,52 por cota, com pagamento em 15/09/2020.

O rendimento do mês de Outubro demonstra o ótimo desempenho do fundo. Mediante ativos com performance bem acima da média de mercado, os indicadores operacionais vem apresentando evoluções significativas com destaque para inadimplência zero e para baixa vacância física.

Como vem sendo destacado pelo gráfico ao lado, o segundo semestre trará uma recuperação de diferimentos concedidos no auge da crise, proporcionando distribuição de rendimentos maiores nos próximos meses. Não há atrasos nos recebimentos destes diferimentos, fato que reforça o histórico de parcerias junto aos clientes nos ativos do fundo.

Com base na posição do Fundo em Agosto/20, o rendimento anualizado distribuído até Dezembro de 2020 se situa entre 6,36% e 6,12%, tendo como base a cota a R\$100, intervalo novamente acima do divulgado no mês anterior, reiterando a perspectiva de resultados ainda melhores nos próximos meses.

Os ativos do portfolio se encontram adimplentes e em funcionamento normal de suas operações. O time de gestão busca diversificar o portfolio do LGCP11 nas regiões de atuação que tem destaque no mercado nacional.

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

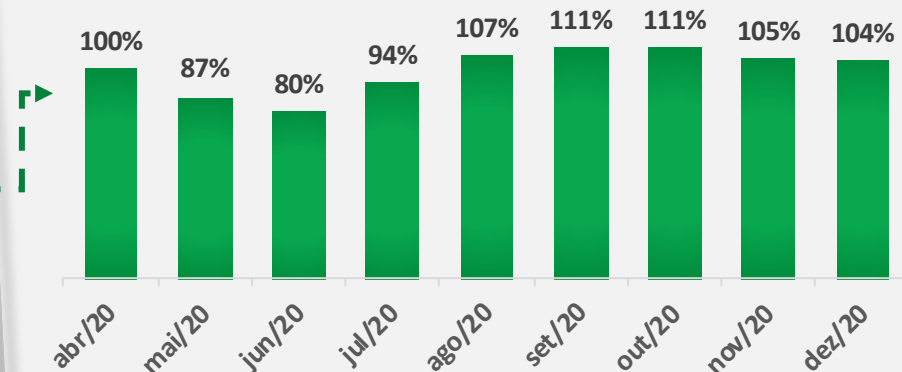
RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO/2020

Interdtvm
propriedade
do Consórcio
Interdtvm
Operadora
de Imóveis
Comerciais

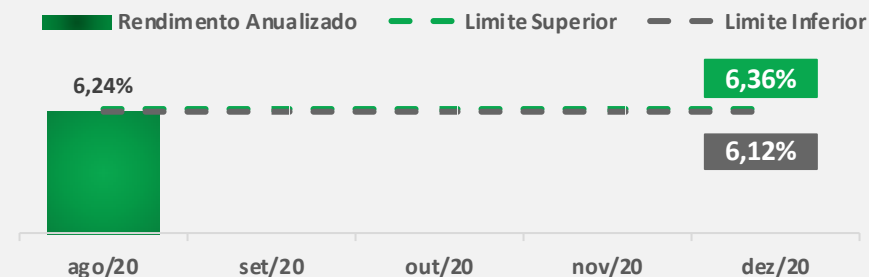
Recebimento Mensal Programado

(% do aluguel contratado)



Estimativa de Rendimentos ¹

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

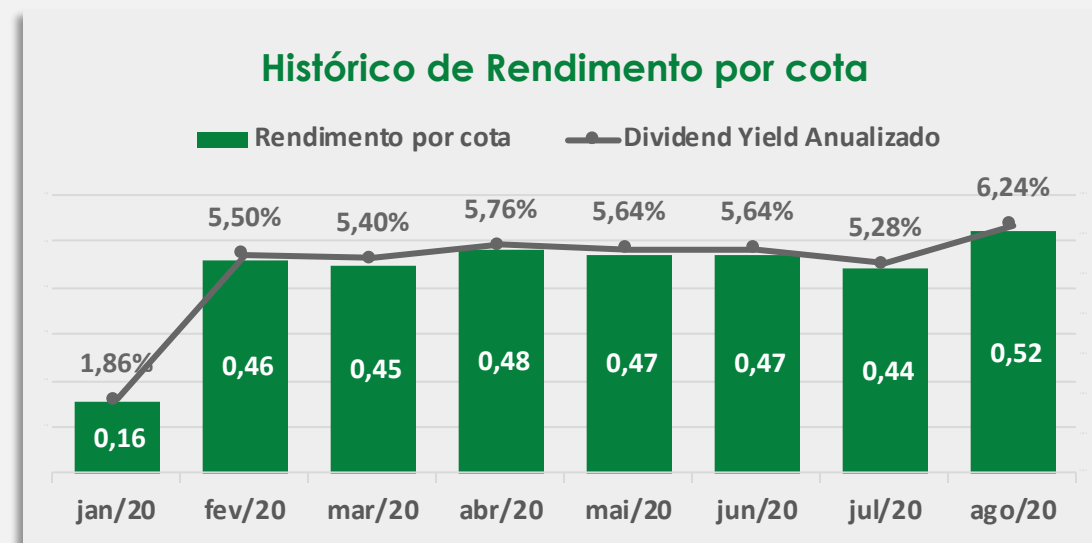


¹É importante ressaltar que a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	jul/20	ago/20	YTD20
Receitas de Locação	2.038.129	2.317.456	4.355.586	833.917	975.781	6.165.283
Rendimento Mobiliário	3.077	245.871	248.948	-	-	248.948
Total de Receitas	2.041.207	2.563.327	4.604.534	833.917	975.781	6.414.231
Despesas Imobiliárias	- -	53.653 -	53.653 -	38.541 -	13.794 -	105.988
Despesas Operacionais	- -	53.653 -	53.653 -	28.895 -	36.546 -	105.988
Total de Despesas	- -	107.306 -	107.306 -	67.435 -	50.340 -	211.975
Resultado	1.975.483	2.421.673	4.397.156	766.482	925.441	6.089.079
Reserva	181.244	605.963	787.207	10.132	18.895	816.234
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	4.377.854	775.651	916.678	6.070.184
Distribuição por Cota	1,06	1,42	2,48	0,44	0,52	3,44

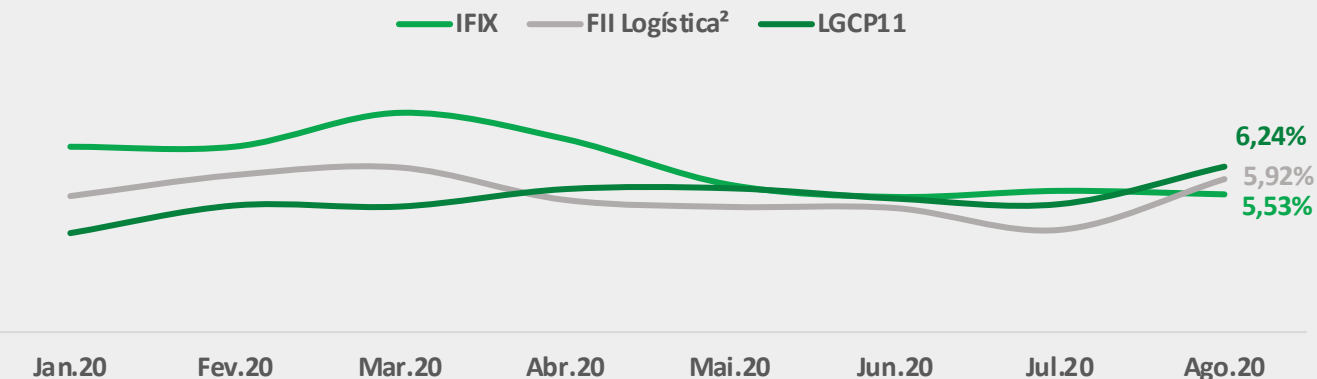


RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO/2020

Comparativo Dividend Yield Anualizado

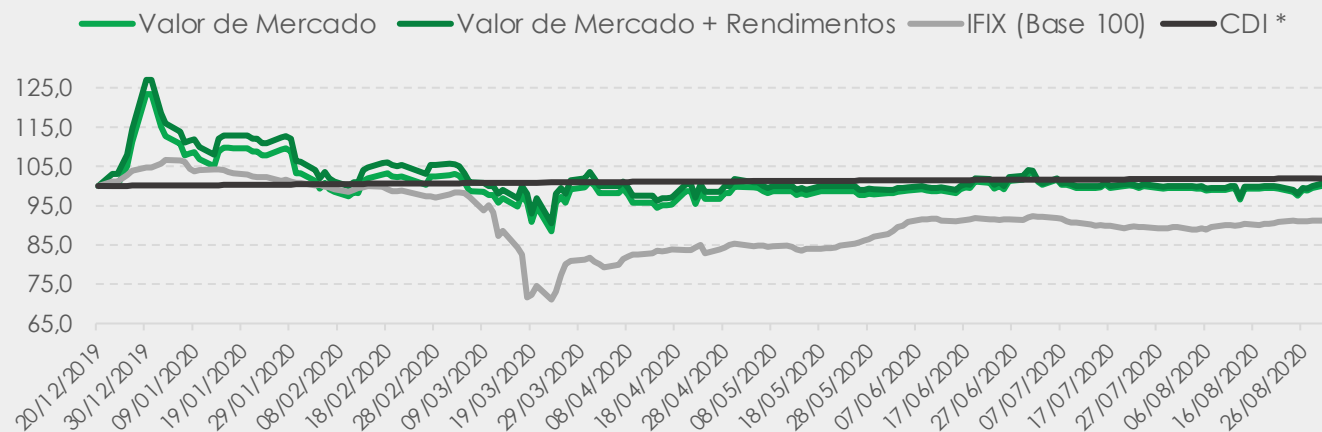
(com base na cota valor de mercado)



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



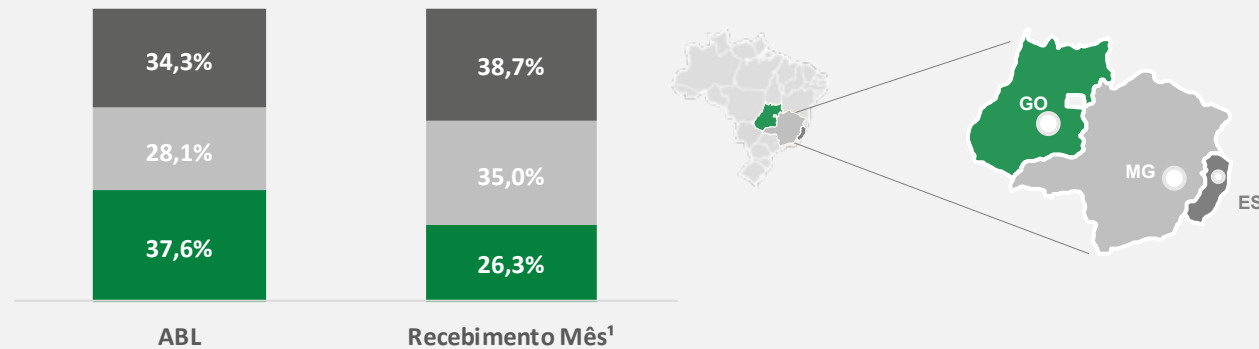
GOIÂNIA - GO



VIANA - ES

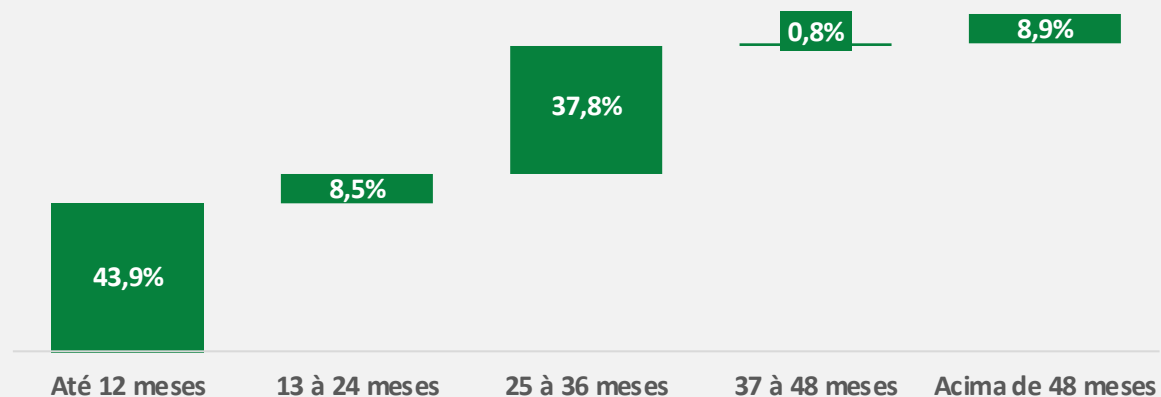
Distribuição Geográfica (mil m² de ABL e R\$ mil)

■ LOG Goiânia ■ LOG Contagem I ■ LOG Viana

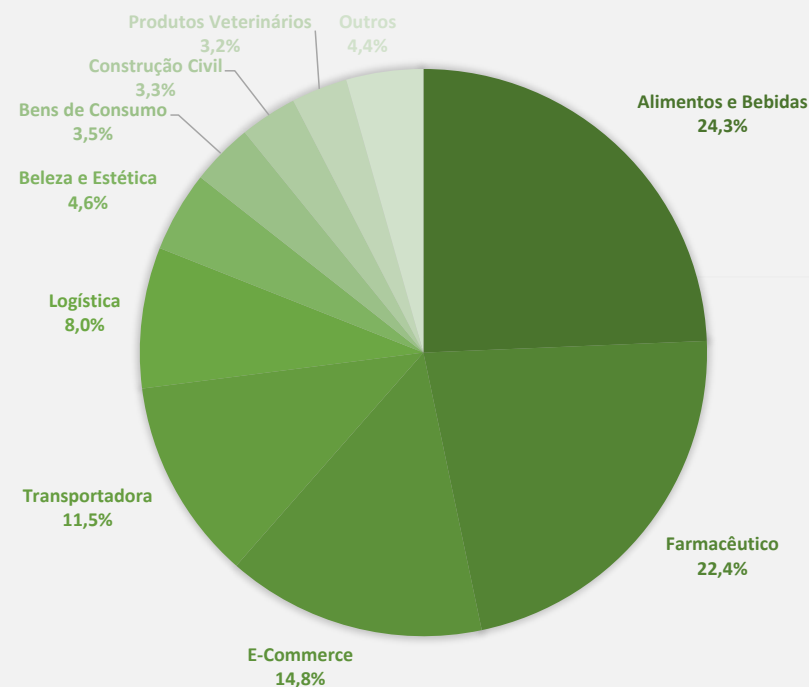


¹ Considera apenas valor distribuído.

Vencimento dos Contratos % da Receita de Locação



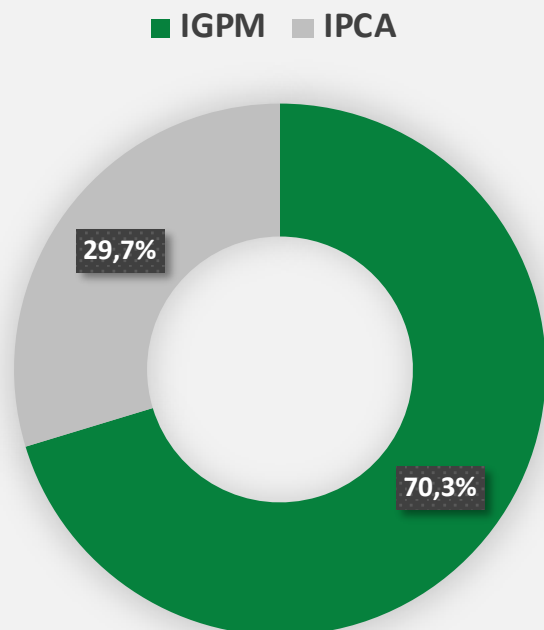
Setor de atuação dos locatários % ABL



Os contratos com vencimento nos próximos 12 meses, correspondem a mais de 15 clientes diferentes que atuam em cerca de 5 setores distintos e estão nos 3 empreendimentos que o fundo é sócio. Cerca de 89% são de clientes que estão nos ativos há mais de 4 anos, e a LOG, que é a Consultora Imobiliária, tem ótimo relacionamento com esses clientes e julga que as chances de renovação são boas. Dessa forma, a administração está confiante sobre as possibilidades de renovação e não entende que o fundo terá impactos relevantes no curto prazo

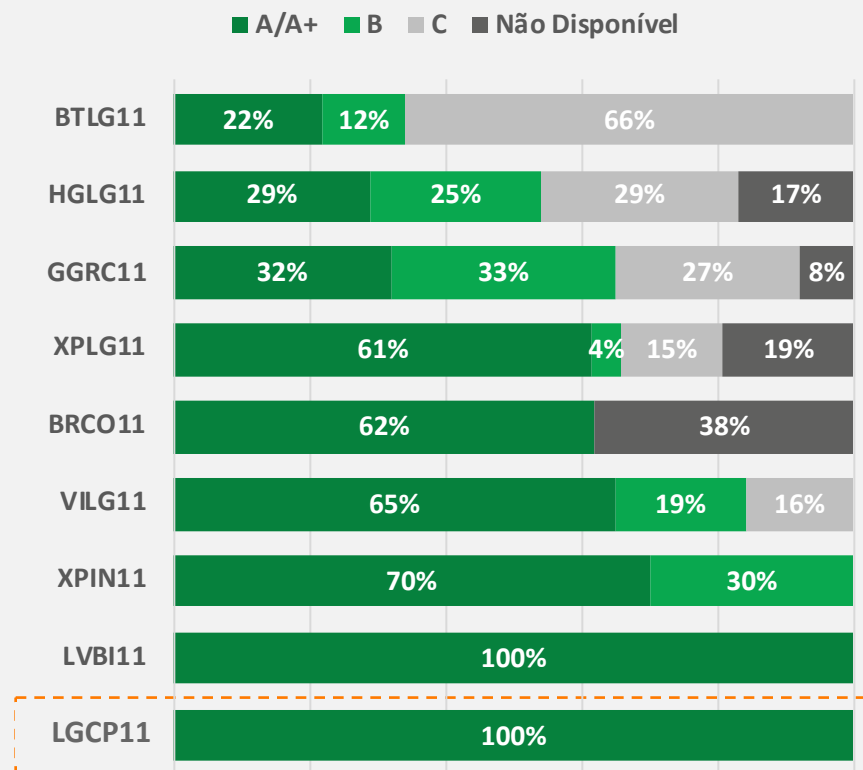
Correção dos Contratos

% da Receita de Locação



Qualidade dos Ativos

% dos Ativos



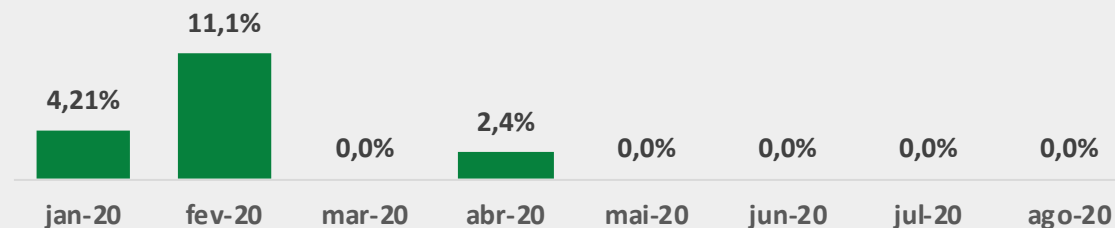
Dentre os Fundos Imobiliários, o LGCP11 é um dos únicos que possuem todos os ativos classificados com qualidade A.



INADIMPLÊNCIA, VACÂNCIA E RENDIMENTOS

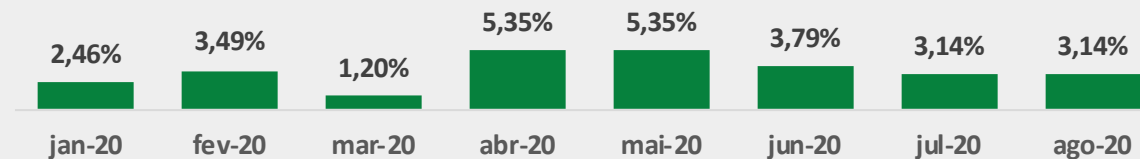
Histórico de Inadimplência

% da Receita de Locação



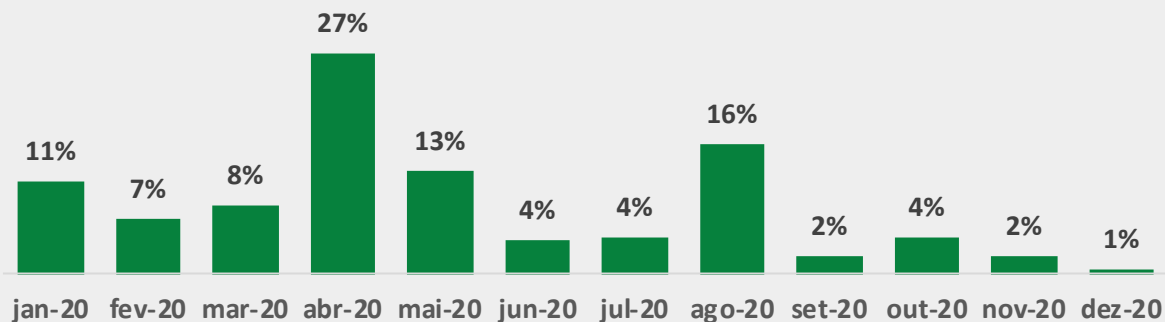
Evolução da Vacância Física

% de área construída



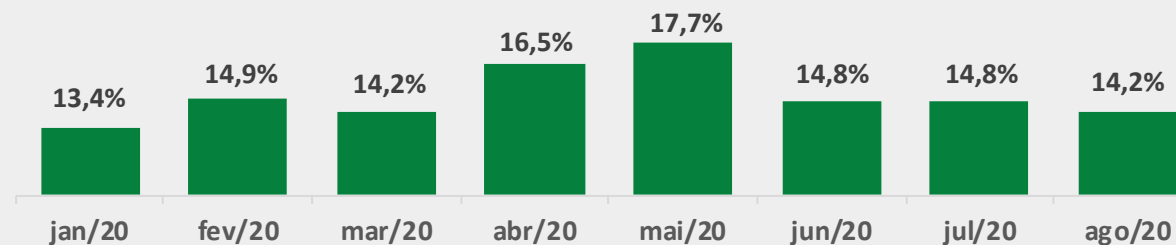
Mês de Atualização dos Contratos

% 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

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 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