

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: Outubro 2020
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,55 por cota
- 📌 Pagamento: 16/11

Código B3:

LGCP11

Início do fundo:

**Novembro
2019**

Consultor Imobiliário:

LOG

Comercial Properties

Administrador:

Inter DTVM

Categoria Anbima:

**FII de Renda Gestão
Ativa Logístico**

Mensagem aos investidores

Em 31/10/2020 anunciamos um rendimento equivalente a R\$0,55 por cota, nosso recorde de distribuição do fundo até o momento, com pagamento em 16/11/2020.

No dia 05 de novembro, foi encerrada a 2ª emissão de cotas do LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. O montante total captado foi de R\$93 milhões, através da emissão de 970.061 novas cotas.

Sujeita à aprovação na assembleia de cotistas, prevista para o dia 25/11/2020 os recursos captados serão utilizados, conforme destinação de recursos do prospecto, para aquisição das frações correspondentes a 5,5% dos empreendimentos LOG Contagem e LOG Goiânia e 6,4% do empreendimento LOG Viana, que já fazem parte do portfólio do fundo. Além dessas frações, o fundo também irá adquirir 19,8% do empreendimento LOG Gaiolli, em Guarulhos, e 22,0% do empreendimento LOG Rio.

Finalizado o processo, o fundo terá em sua carteira 5 ativos, em 5 estados diferentes com um total de 80,6 mil m² de ABL, todos classificados como ativos Classe A, e uma receita mensal estimada de mais de R\$1,5 milhão. A distribuição da receita das novas frações ideias serão percebidas pelos cotistas a partir de jan/21.

A qualidade dos ativos, todos eles classe A, além de sua diversificação geográfica e da carteira, vem garantindo o sucesso da estratégia adotada pelo fundo, corroborada com esta 2ª emissão de cotas.

Highlights outubro

Cota Patrimonial:

R\$ 95,69

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 168,7

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,55

por cota

ABL:

50,9

Mil m²

Cota Mercado:

R\$ 103,99

por cota

Valor Mercado:

R\$ 183,31

milhões

Yield mês (%):

0,55%

Inadimplência (%):

0,1%

Número de
Cotistas:

6.149

Número de cotas:

1,76

milhão

Yield anualizado (%):

6,60%

Vacância (%):

1,58%

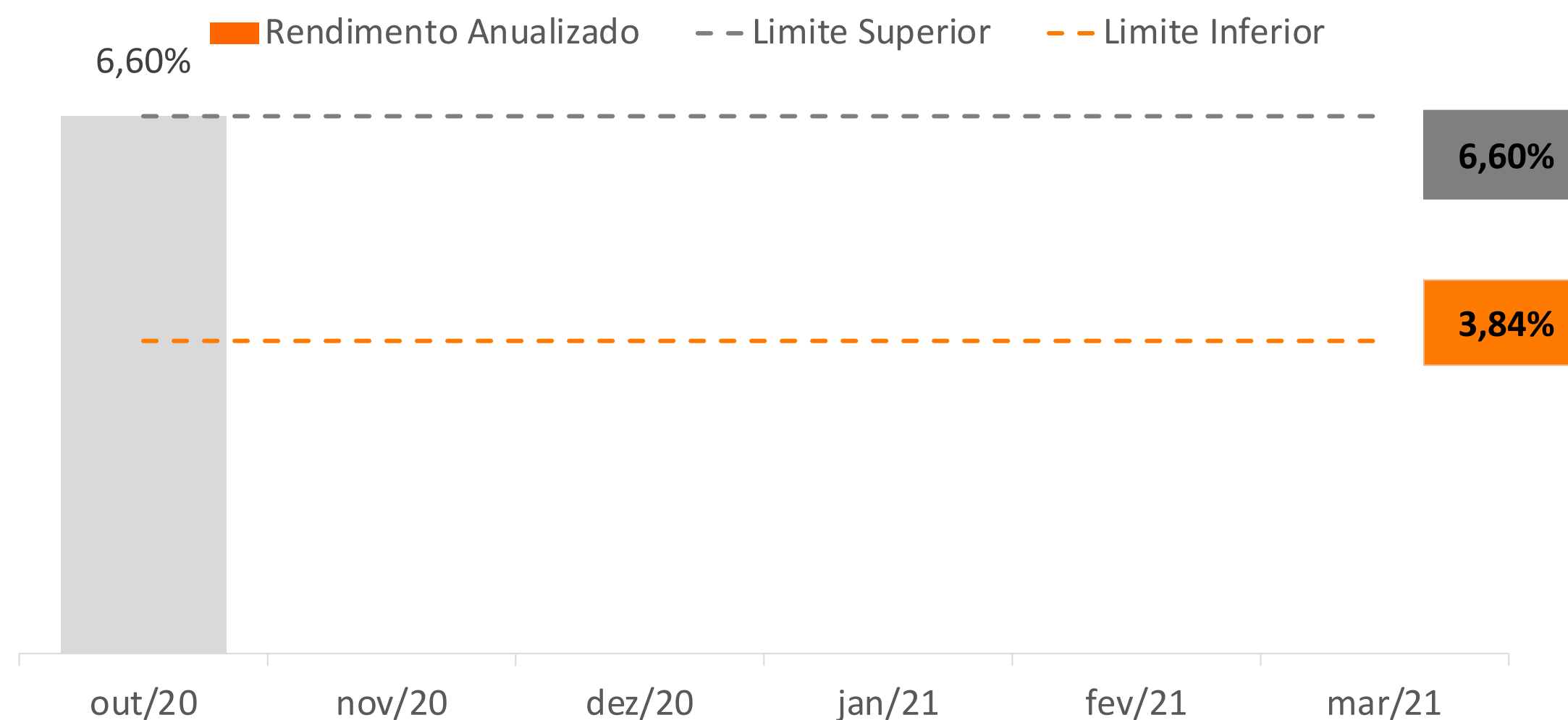
Demonstração de Resultado

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	3T20	9M20	out/20	YTD2020
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.327	2.785.049	7.386.505	1.013.500	8.400.005
Rendimento Mobiliário	3.077	-	-	3.077	-	3.077
Total de Receitas	2.041.207	2.563.327	2.785.049	7.389.582	1.013.500	8.403.082
Despesas Imobiliárias	-	(53.653,00)	(64.808,00)	(118.462,00)	(6.935,00)	(125.396,00)
Despesas Operacionais	(65.724,00)	(88.001,00)	(99.856,00)	(253.580,00)	(34.310,00)	(287.890,00)
Total de Despesas	(65.724,00)	(141.654,00)	(164.664,00)	(372.042,00)	(41.245,00)	(413.287,00)
Resultado	1.975.483	2.421.673	2.620.385	7.017.541	972.255	7.989.796
Reserva	91.756	276.427	9.749	377.931	2.691	380.623
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	2.626.636	7.004.490	969.564	7.974.054
Distribuição por Cota	1,06	1,42	1,49	3,97	0,55	4,52

Rendimento

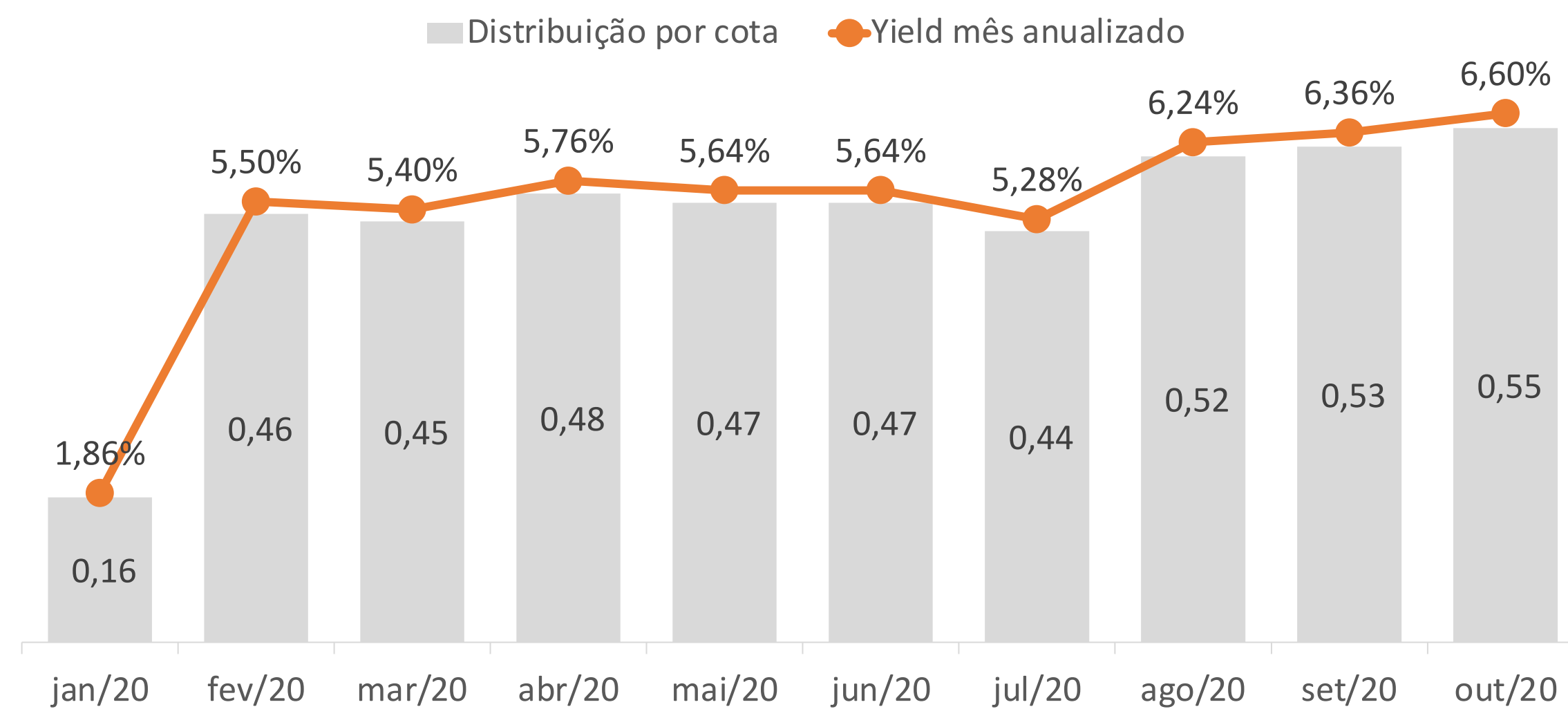
“A redução do limite inferior prevista para os próximos meses é um impacto pontual nas distribuições em função do descasamento mensal entre a data de aquisição dos ativos alvo da 2ª emissão de cotas, o efetivo recebimento do aluguel e o aumento da base de cotistas. Nos meses subsequentes o Fundo deverá apresentar uma situação normalizada, visto que haverá o recebimento da totalidade dos aluguéis dos imóveis a serem adquiridos no âmbito da 2ª emissão de cotas. Se o número de cotistas fosse o mesmo, a distribuição seria de aproximadamente 0,52/cota.”

Estimativa de rendimento



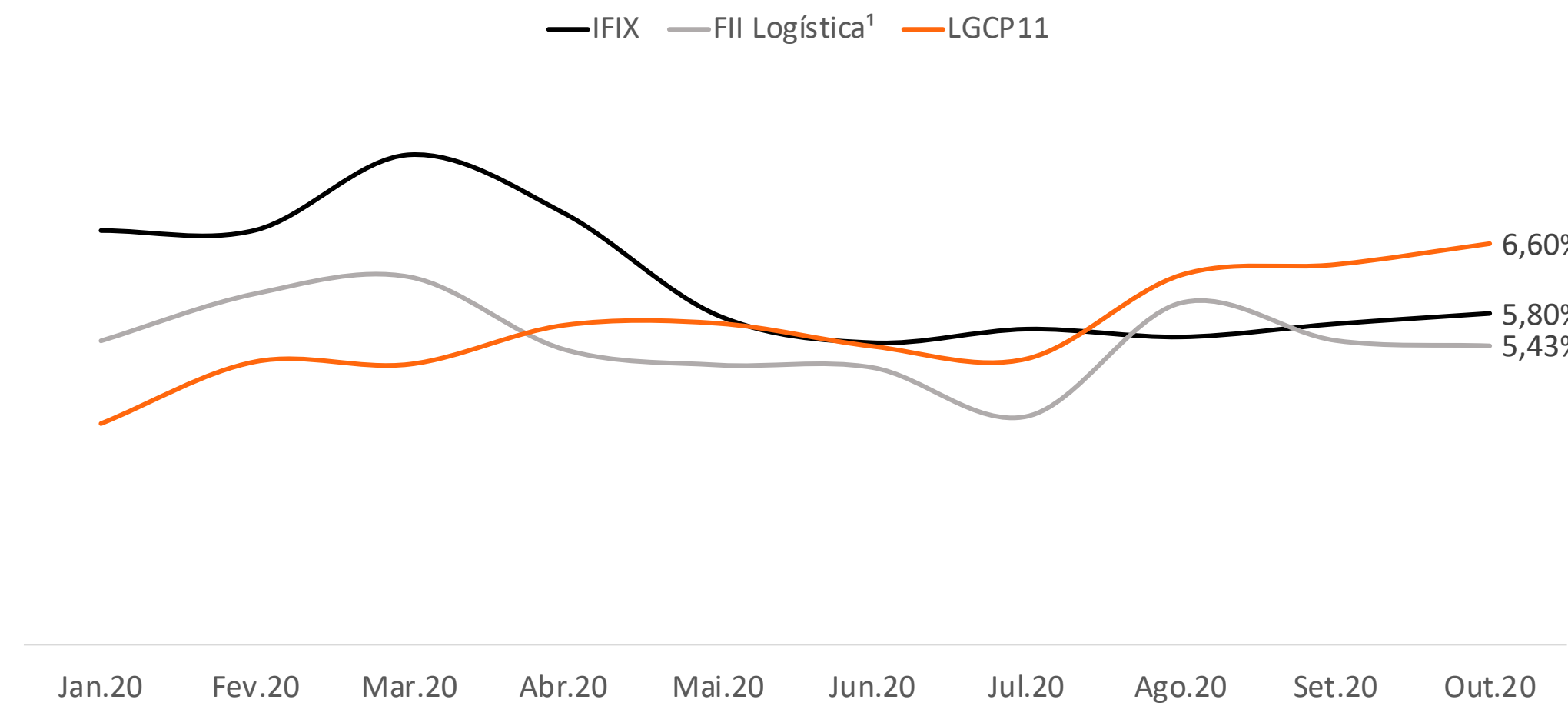
Histórico de Rendimento

Evolução do rendimento



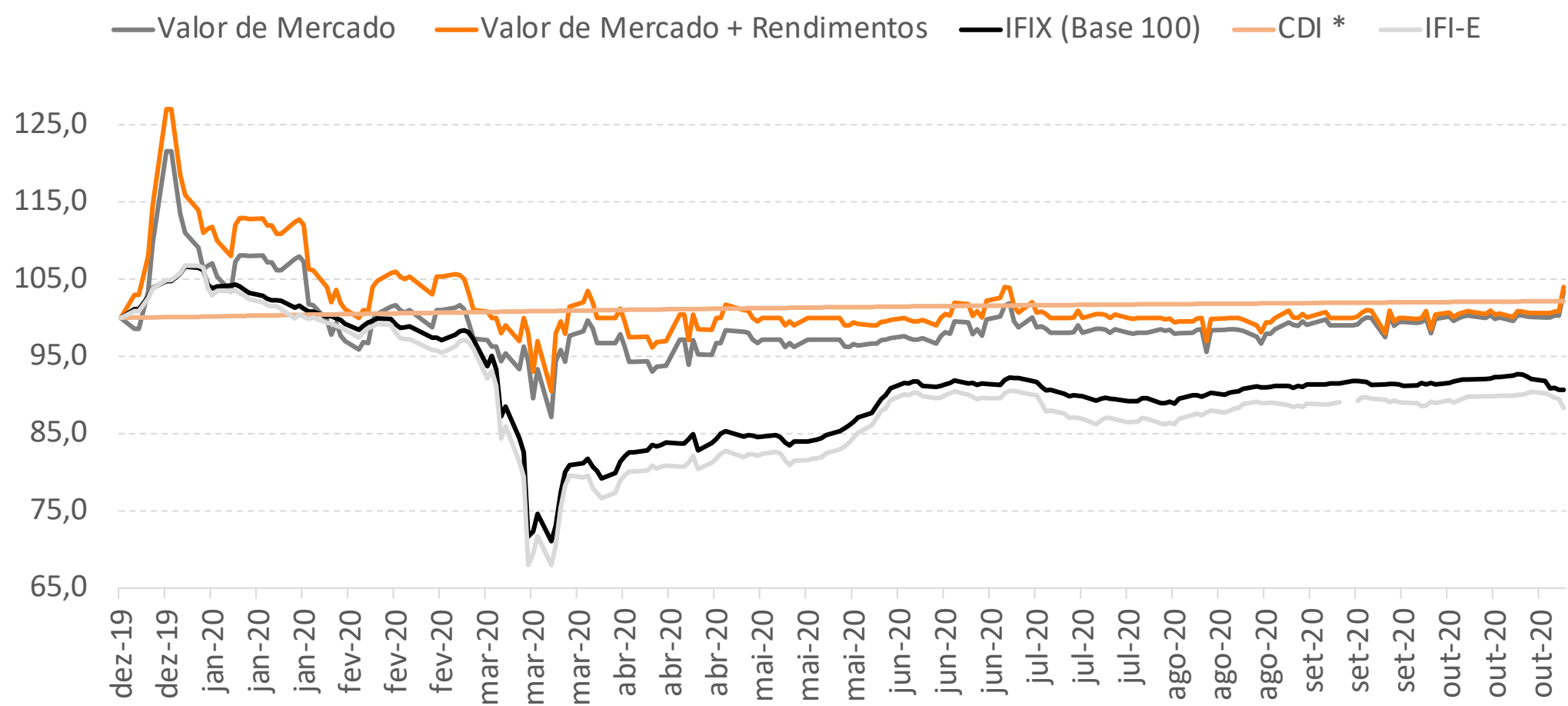
Performance

Comparativo Dividend Yield Anualizado (Com base na cota a valor de mercado)



¹ Cesta de fundos logísticos: HGLG11, GRLV11, SDIL11, VILG11, FIIB11, LVBI11, XPLG11

Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)

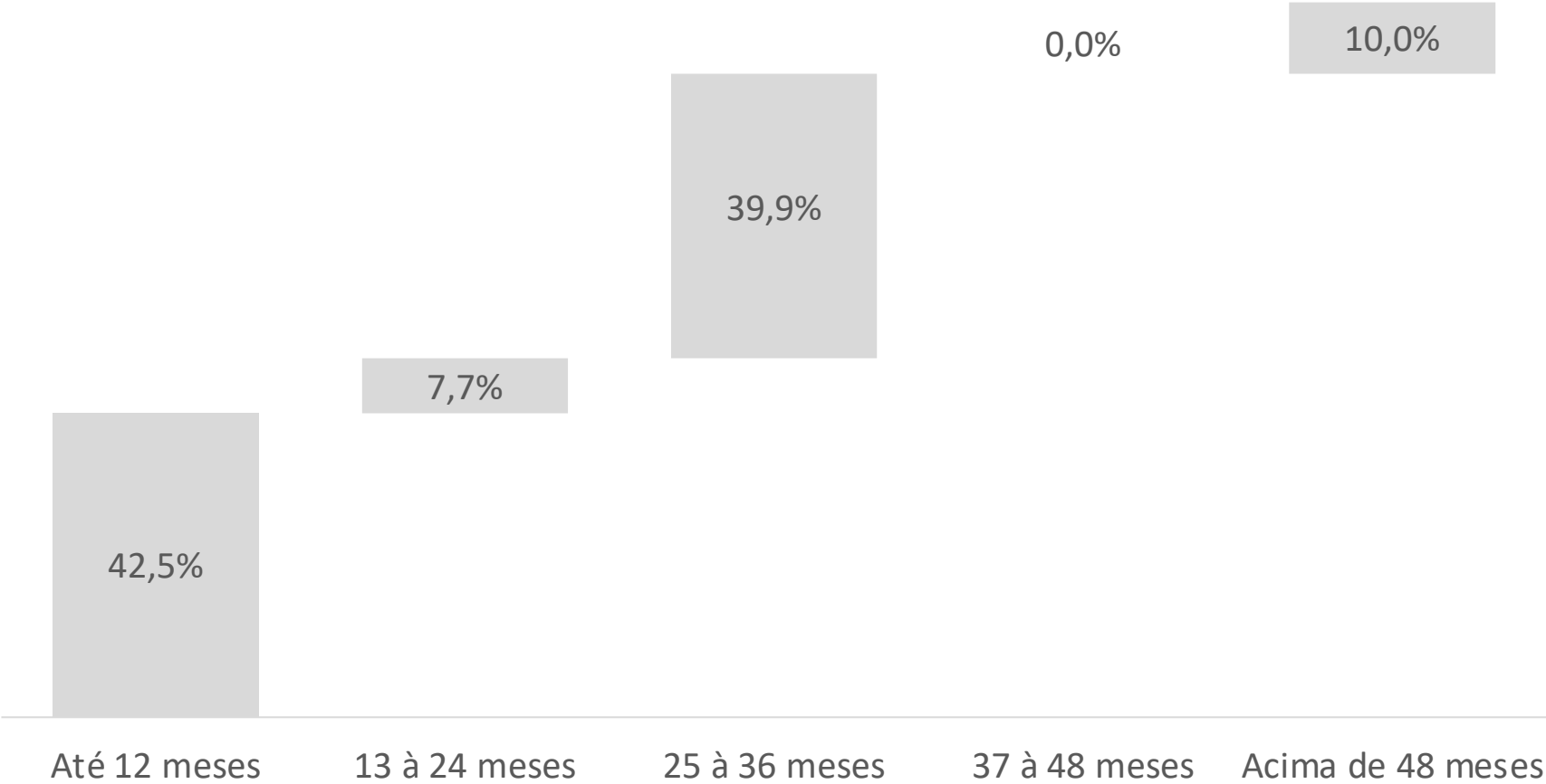
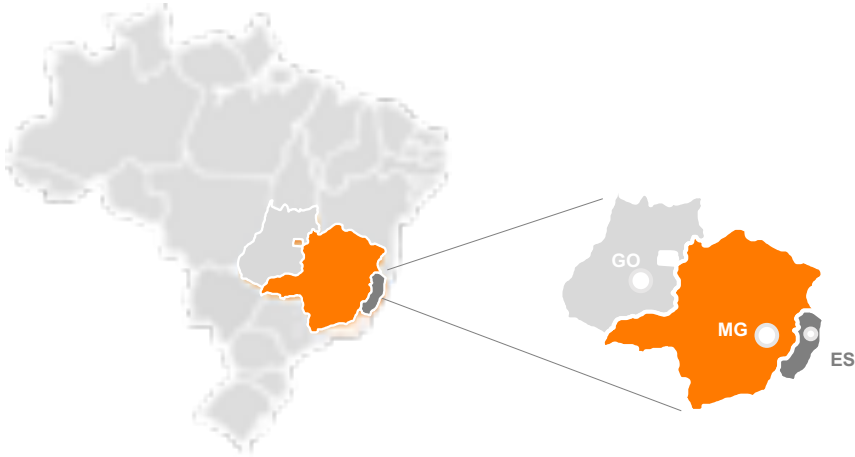
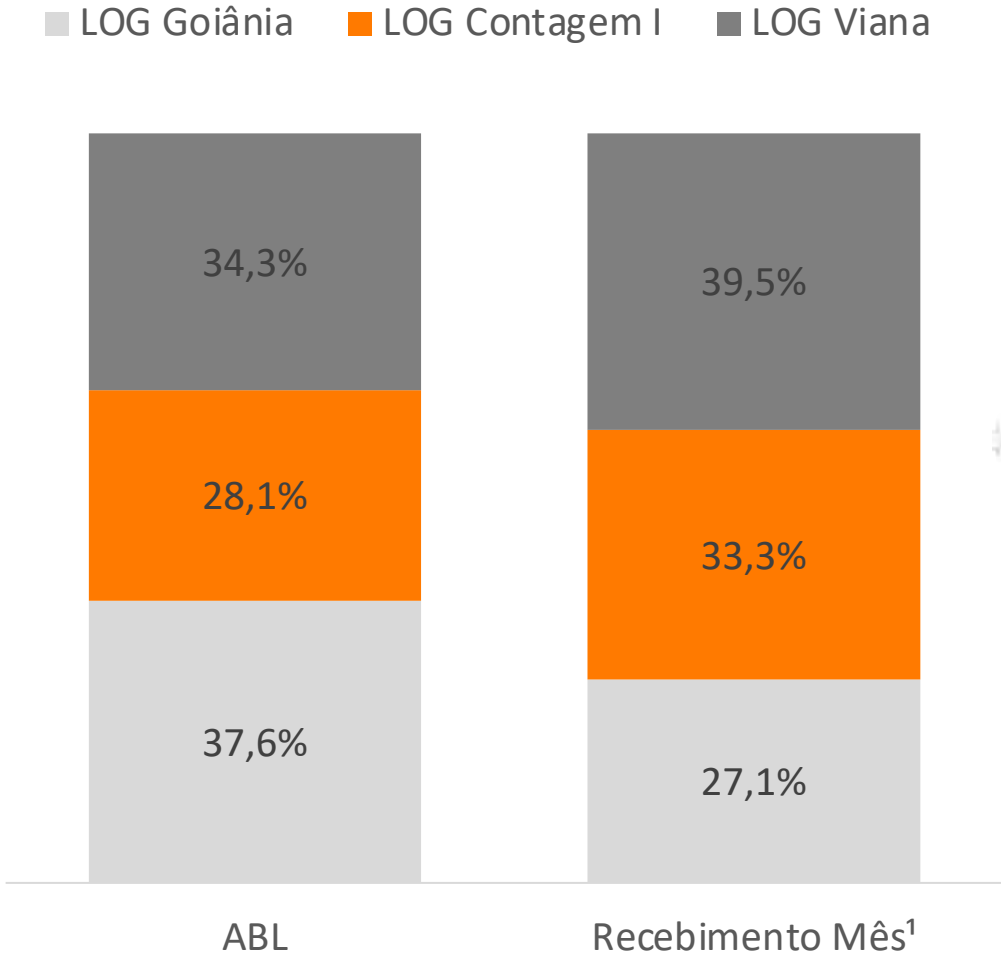


* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Portfólio

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

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Atuação dos locatários

Principais clientes

itambé

Pague Menos

PEPSICO

suzano

NOVAFARMA
INDÚSTRIA FARMACÊUTICA

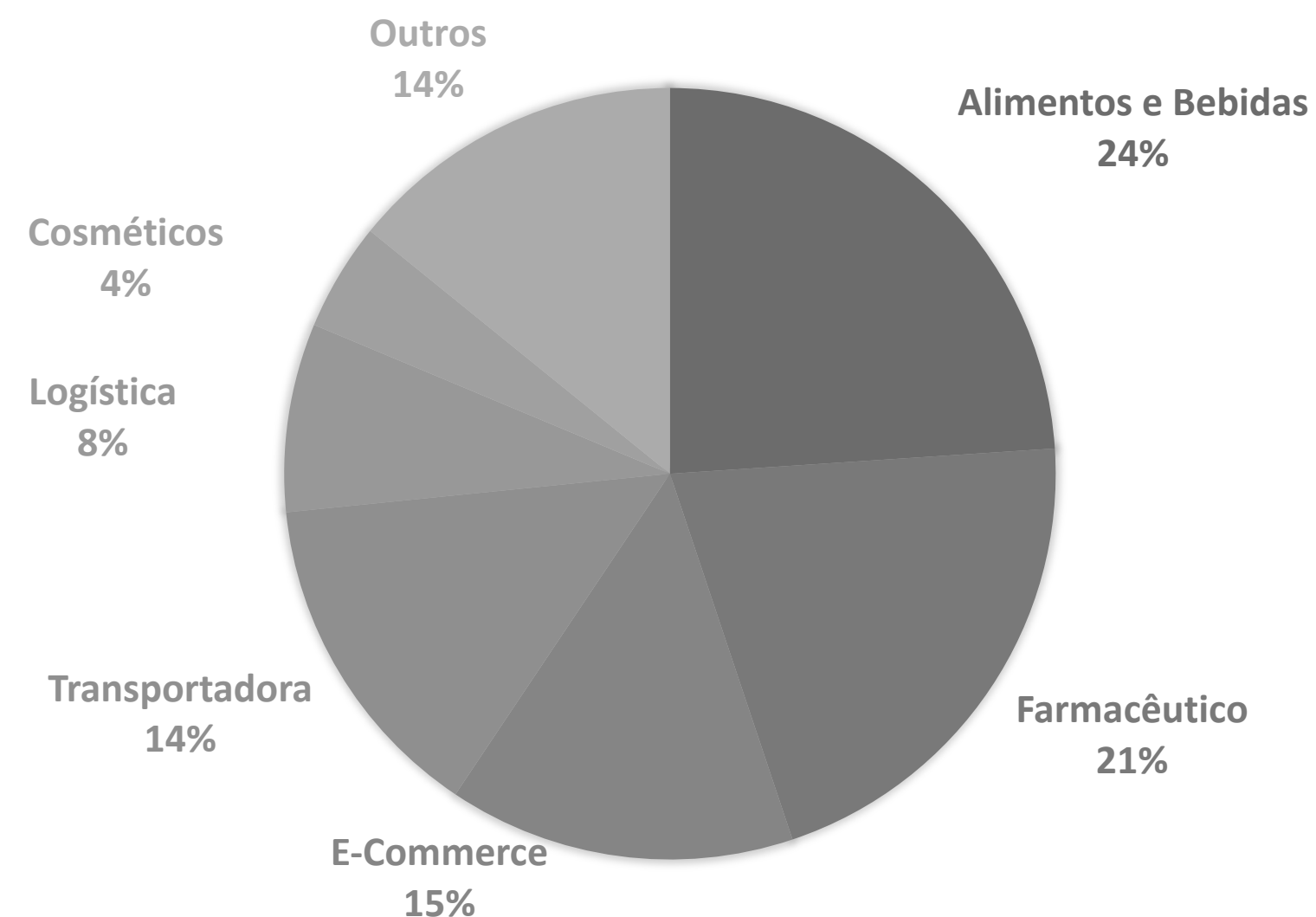
KaBuM!
www.kabum.com.br

LINEA

PORT

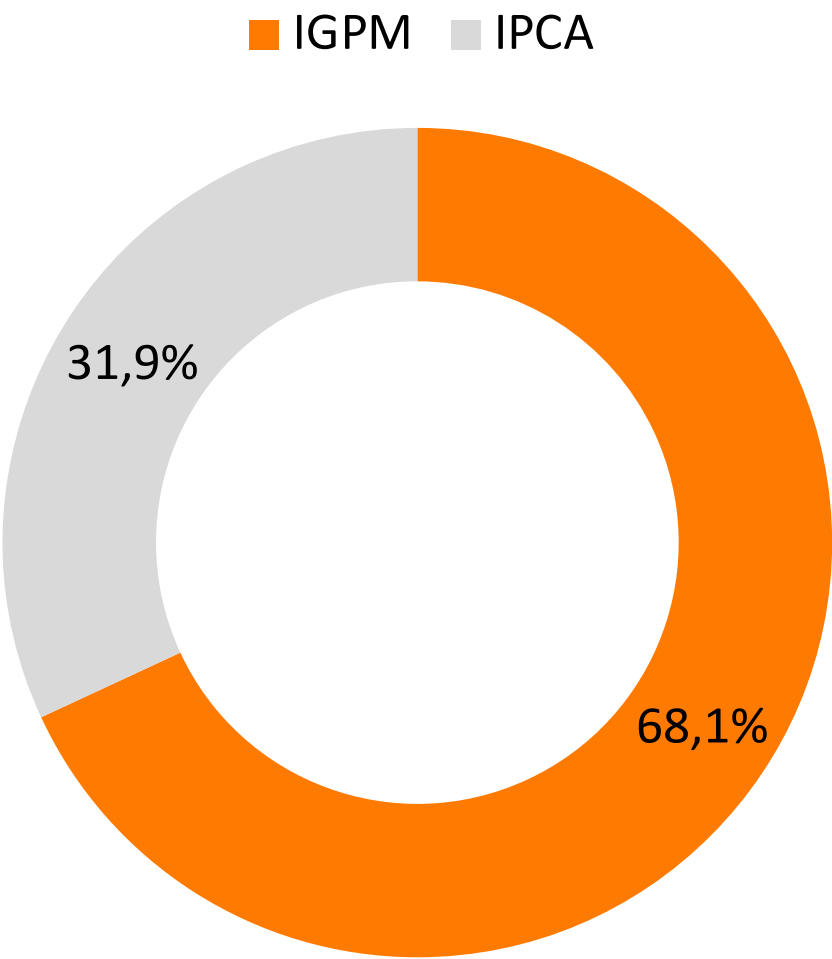
Mondelēz
International

Setor de Atuação dos Locatários (% ABL)

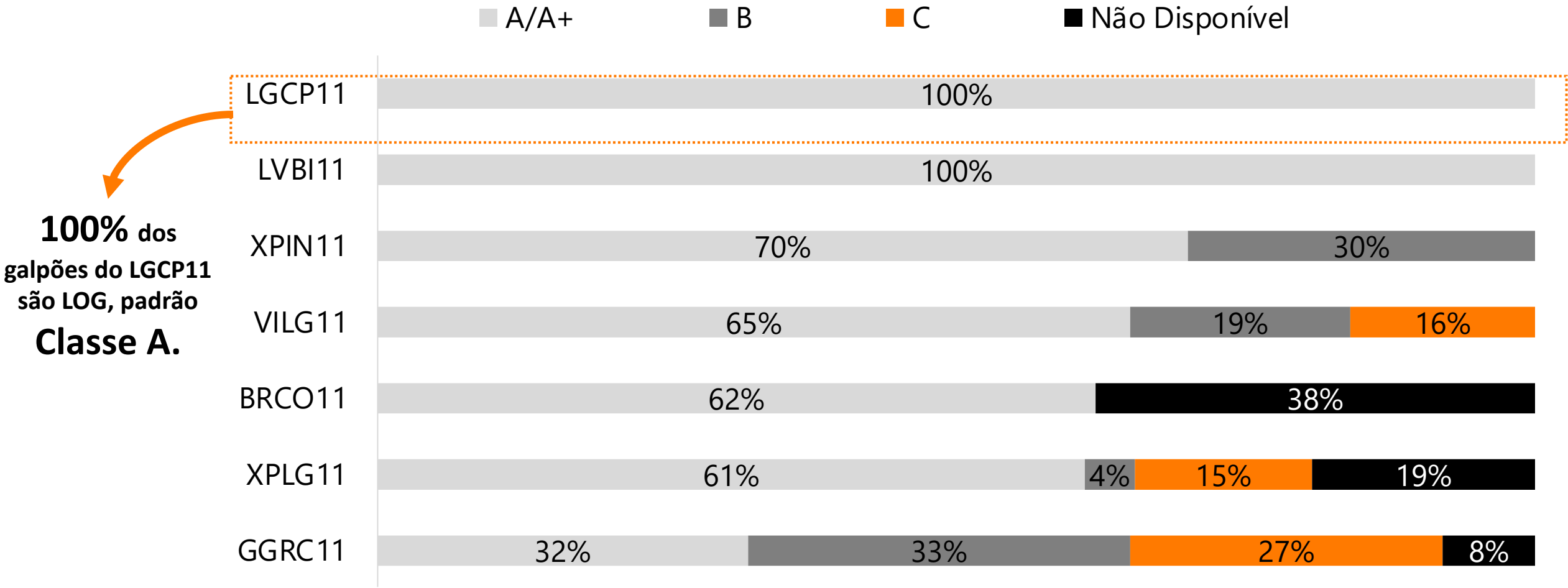


Ativos

Correção dos Contratos (% ativos)

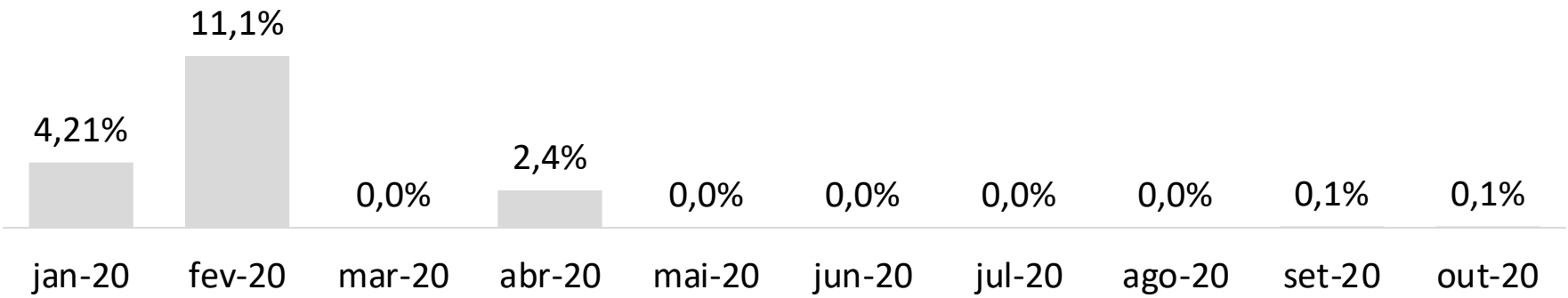


Qualidade dos Ativos (% ativos)

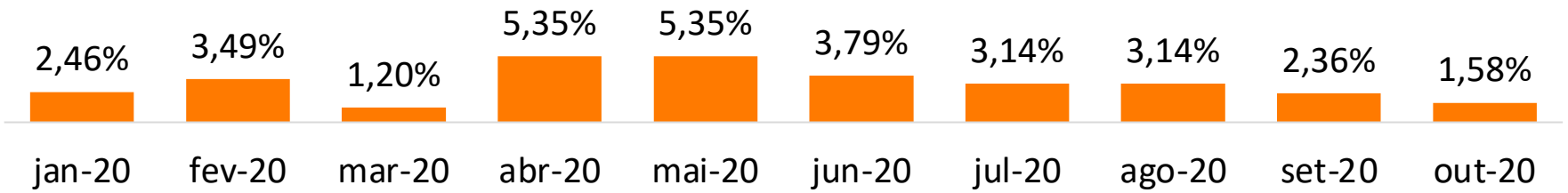


Inadimplência, **vacância** e contratos

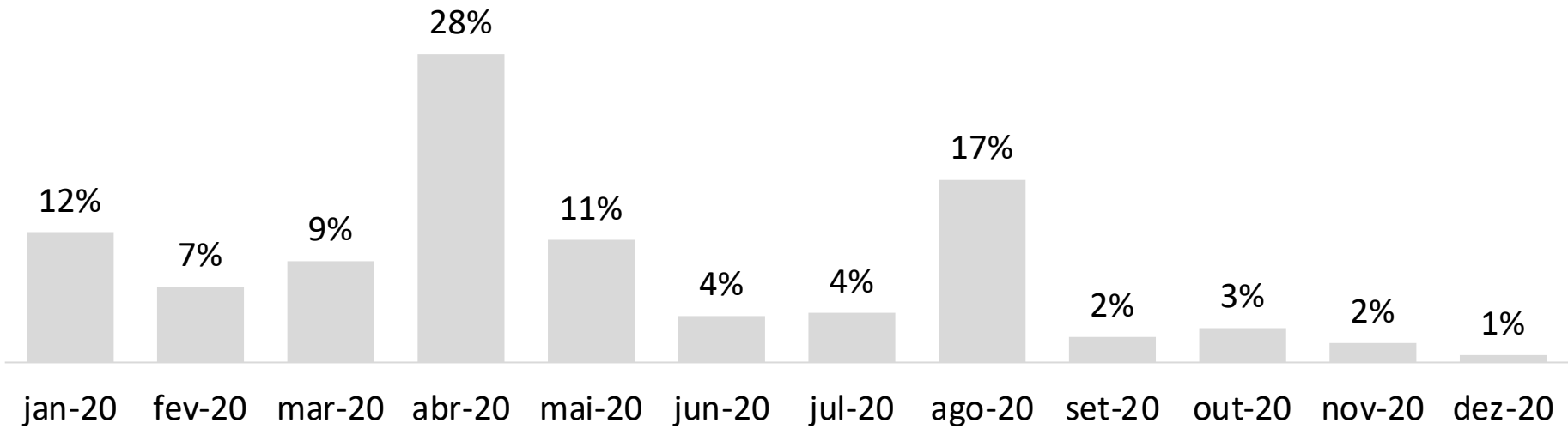
Evolução **de Inadimplência (%)**



Evolução **da Vacância Física (%)**



Mês **de Atualização do Contratos (% Receita)**



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
- ✚ Ticket médio por m²: R\$ 20,02
- ✚ 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
- ✚ Ticket médio por m²: R\$ 21,21
- ✚ 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
- ✚ 23 locatários
- ✚ Ticket médio por m²: R\$ 16,27
- ✚ 0% de inadimplência líquida ¹

¹ Dados referentes aos últimos 12 meses

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 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 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