

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: Março 2021
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,55 por cota
- 📅 Pagamento: 15/04

Código B3:
LGCP11

Início do fundo:
Novembro
2019

Consultor Imobiliário:
LOG
Commercial Properties

Administrador:
Inter DTVM

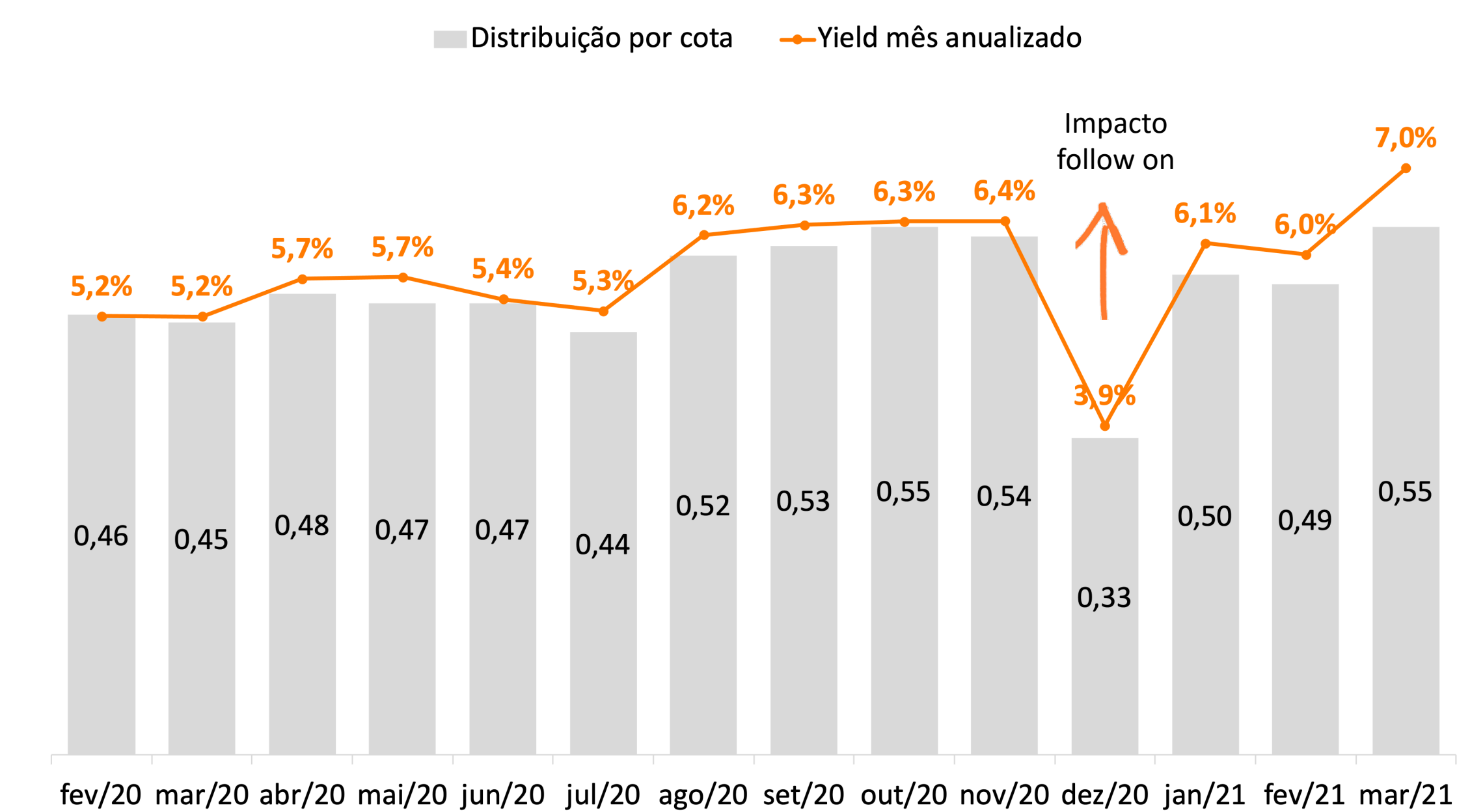
Categoria Anbima:
FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

Mensagem aos investidores

Neste mês, o fundo apresentou uma receita total de R\$ 1,57 milhão, o que resultou em um rendimento equivalente a R\$0,55 por cota, a ser pago no dia 15/04/2021. O que corresponde a um dividend yield anualizado de 7,0% em relação ao valor de mercado da cota no fechamento do mês.

No primeiro trimestre de 2021 tivemos um agravamento da pandemia, mas o setor de logística, assim como no ano passado, se mostrou resiliente, reforçando a estratégia assertiva do fundo. O LGCP11 continua tendo um bom desempenho e a nossa expectativa é que não teremos grandes impactos. Como prova, no mês de mar/21, além de reportar inadimplência de 0,0%, o fundo recuperou todos os saldos em abertos do mês anterior.

Evolução do rendimento



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

Highlights março

Cota Patrimonial:

R\$ 98,82

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 270,07

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,55

por cota

ABL:

80,5

Mil m²

Cota Mercado:

R\$ 94,50

por cota

Valor Mercado:

R\$ 258,26

milhões

Yield mês (%):

0,58%

Inadimplência (%):

0,0%

Número de
Cotistas:

8.378

Número de cotas:

2,73

milhão

Yield anualizado (%):

7,0%

Vacância (%):

0,0%

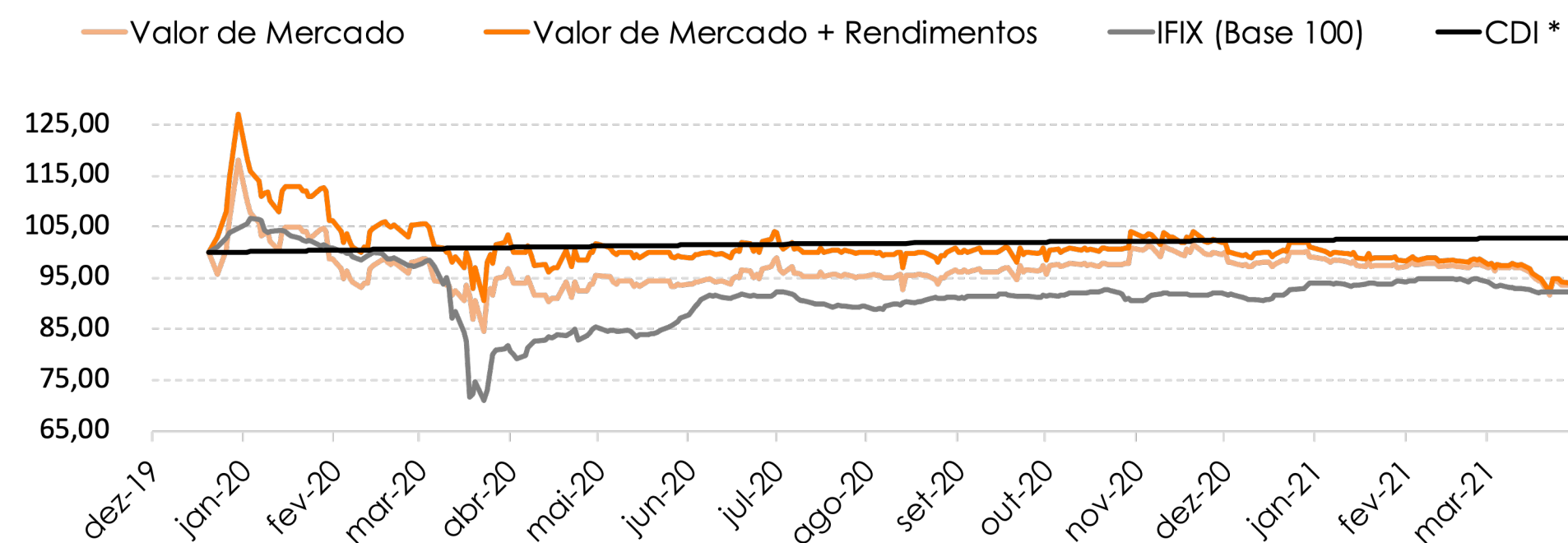
Demonstração de resultado

Fluxo Financeiro	1T20		2T20		3T20		4T20		jan/21		fev/21		mar/21		1T21	
Receitas de Locação	2.038.129		2.563.327		2.785.049		2.964.605		1.425.180		1.370.768		1.575.617		4.371.564	
Rendimento Mobiliário	3.077		-		-		-		-		-		-		-	
Total de Receitas	2.041.206		2.563.327		2.785.049		2.964.605		1.425.180		1.370.768		1.575.617		4.371.564	
Despesas Imobiliárias	-	-	53.653	-	64.808	-	24.575	-	7.924	-	7.412	-	5.771	-	21.107	
Despesas Operacionais	-	65.724	-	88.001	-	99.856	-	102.231	-	42.515	-	41.490	-	39.152	-	123.157
Total de Despesas	-	65.724	-	141.654	-	164.664	-	126.806	-	50.439	-	48.903	-	44.922	-	144.265
Resultado Caixa	1.975.482		2.421.673		2.620.385		2.837.799		1.374.741		1.321.865		1.530.694		4.227.300	
Reserva	91.756		276.427		9.749		22.457		8.311		-	17.236	27.621		18.695	
Rendimento Distribuído¹	1.874.617		2.503.237		2.626.636		2.823.342		1.366.430		1.339.101		1.503.073		4.208.604	
Distribuição por Cota	R\$	1,06	R\$	1,42	R\$	1,49	R\$	1,42	R\$	0,50	R\$	0,49	R\$	0,55	R\$	1,54

¹ Rendimento Distribuído = Resultado + Não Distribuídos

Performance

Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)

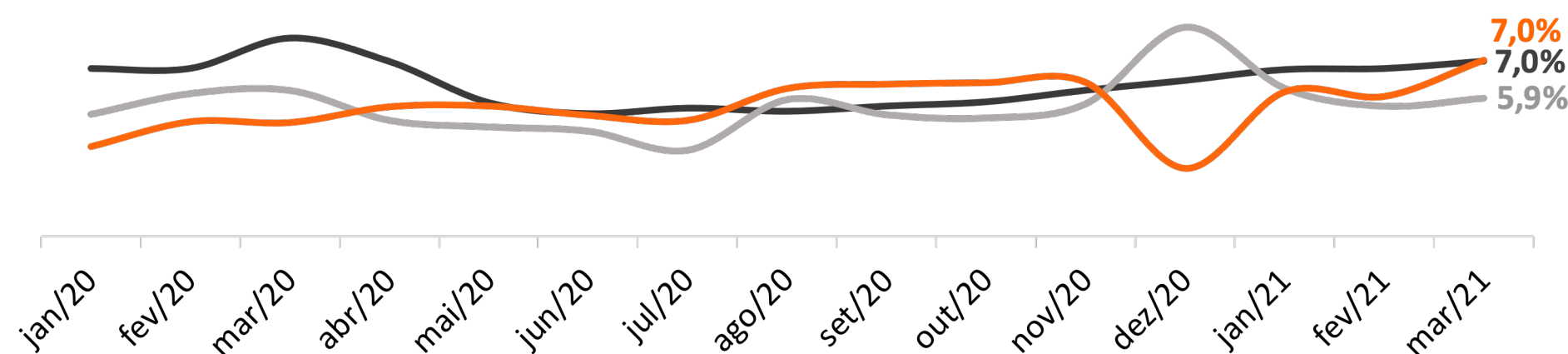


* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)

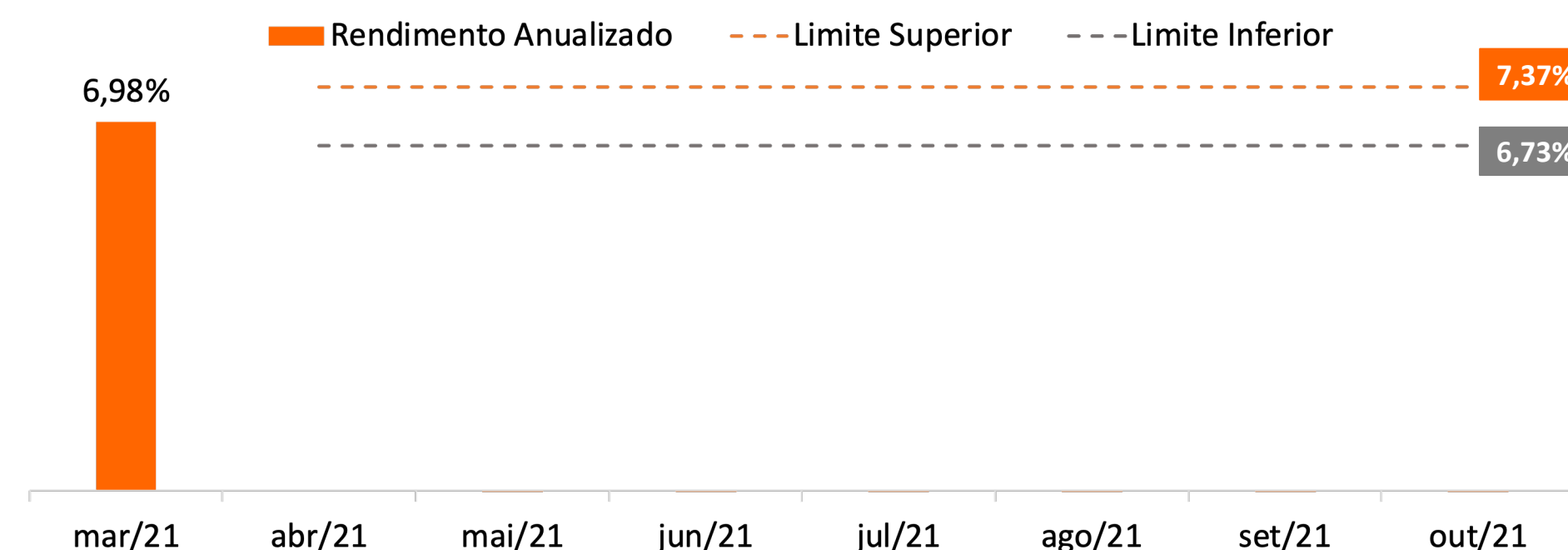
— IFIX — FII Logística¹ — LGCP11



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

* Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística

Estimativa de Rendimentos*



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

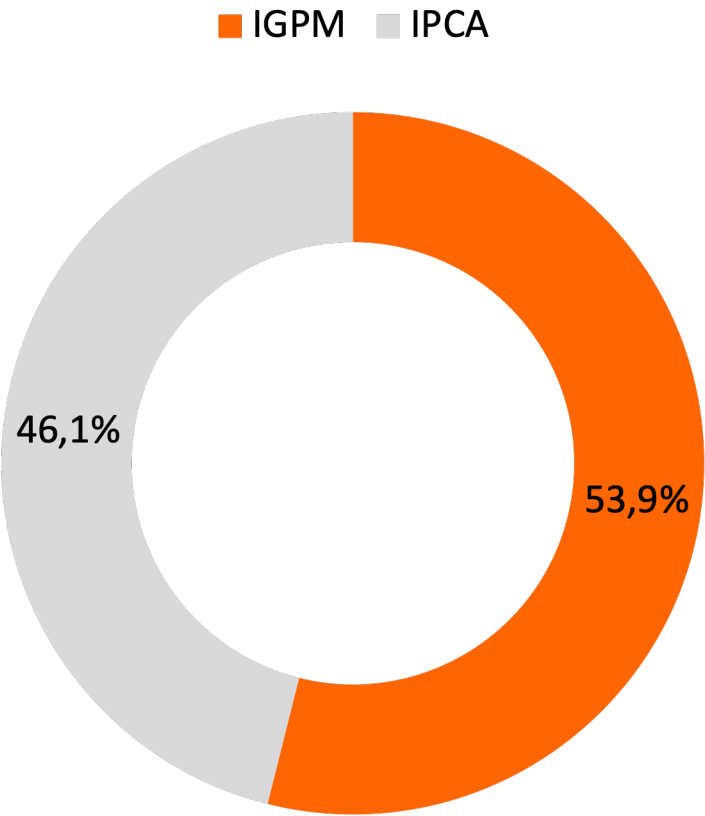
Considerando o atual portfólio do Fundo, estimamos que, para o ano de 2021, o rendimento mensal médio a ser distribuído se situe **próximo aos R\$ 0,55/cota**, que poderá ser incrementado à medida que sejam pagos os aluguéis dos novos ativos, pagamentos de locatários em carência e reajustes dos aluguéis. 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.

Entregamos um DY Anualizado em Março.21 acima do fechamento IFIX, e comparado à cesta dos maiores FIIs de logística, o LGCP11 obteve um resultado ainda mais competitivo.

Correção dos Contratos (% ativos)

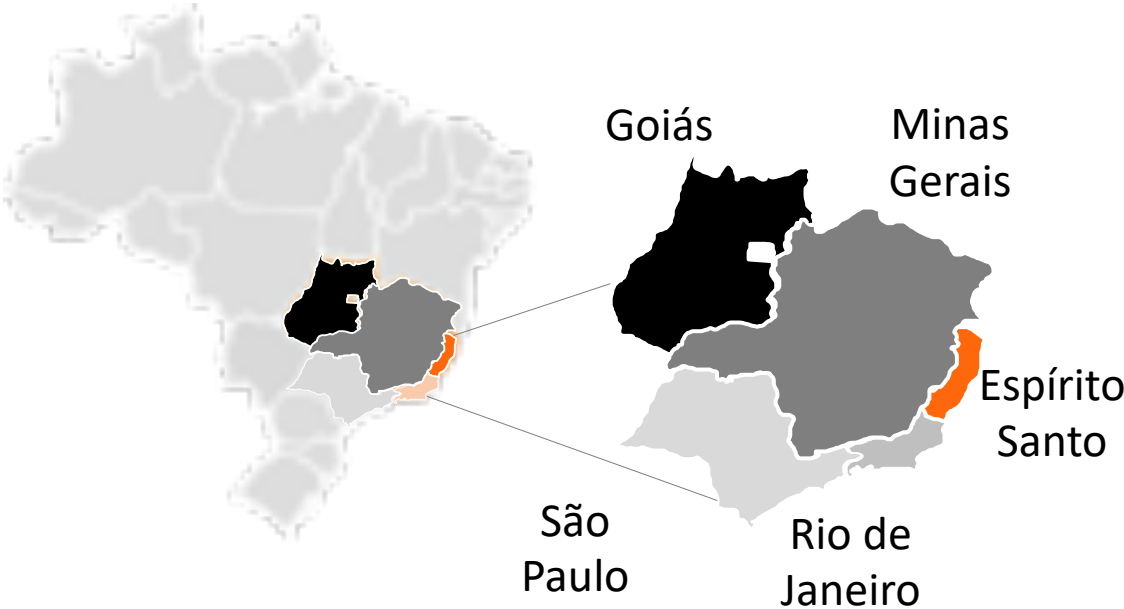
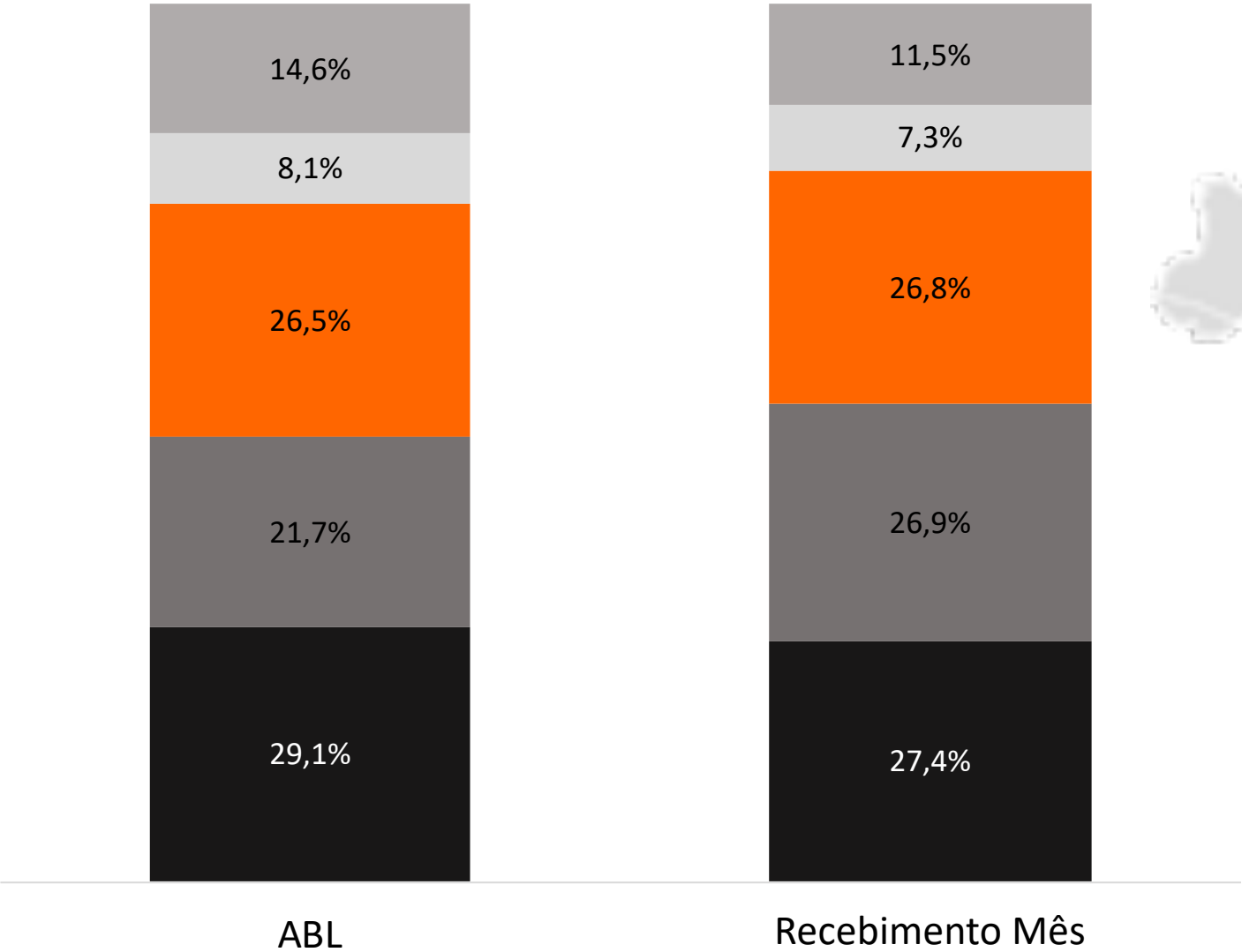
O alto patamar do IGP-M observado nos últimos meses tem gerado solicitações de negociações por parte de alguns Clientes. Sendo que no primeiro trimestre de 2021 o reajuste foi de 18,19%.

É importante reforçar que os pedidos de negociação estão sendo analisados caso a caso, levando em consideração as particularidades de cada um e de suas operações.



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

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

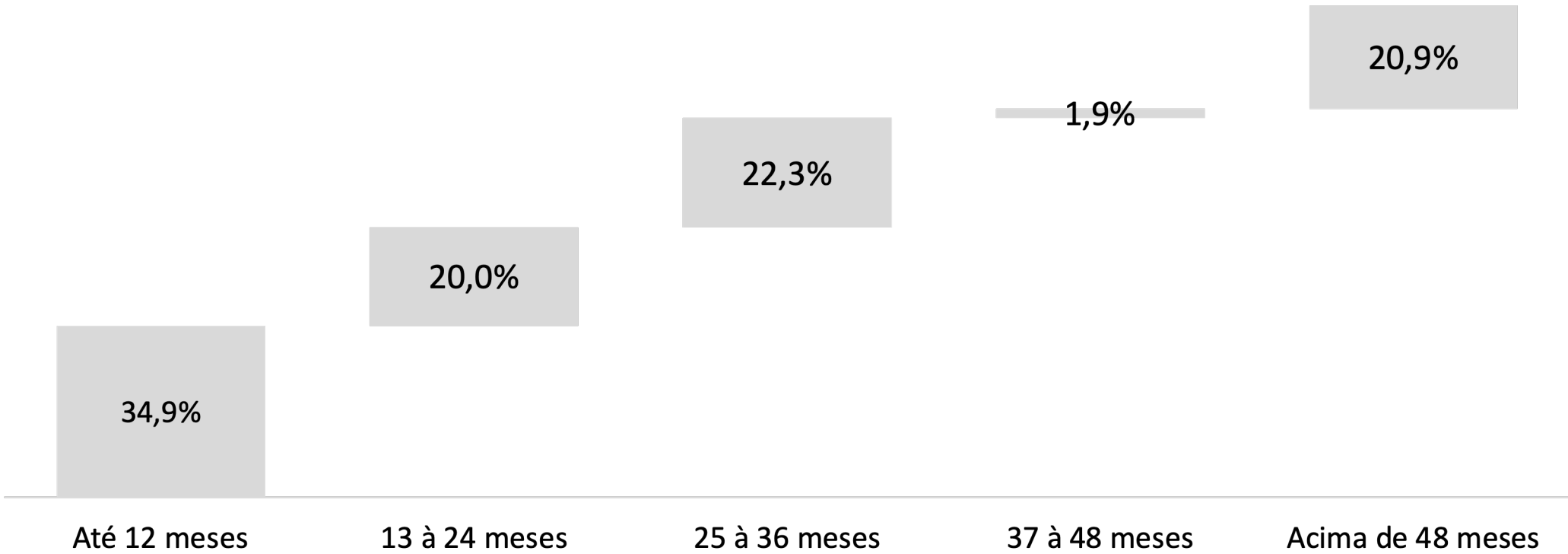


Ativos

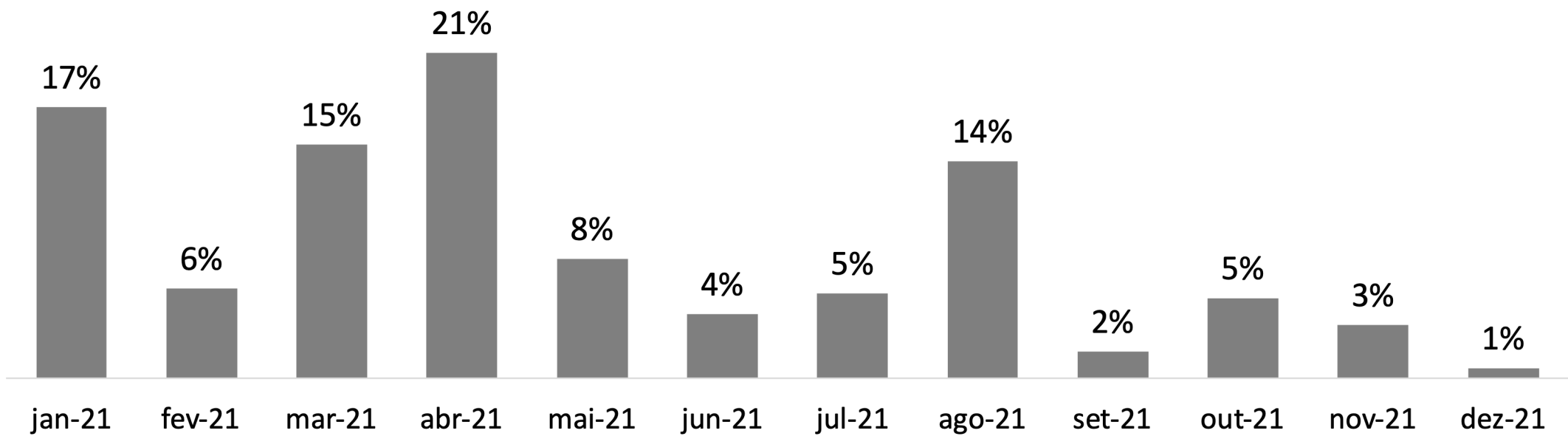
A Consultora Imobiliária tem trabalhado ativamente para renovar os contratos com vencimento nos próximos meses. Desde o início do fundo, o time comercial da LOG já fez mais de 10,5 mil m² de ABL de renovações e 8,4 mil m² de novas locações, e em momento algum tivemos impactos relevantes nas distribuições em função da rotatividade. **Em Março.21, todos os ativos do fundo estão 100% locados.**

Os contratos com vencimento em até 12 meses representam 34,9% da receita do Fundo. É importante ressaltar que este percentual é composto por 23 clientes que estão distribuídos por todos nossos empreendimentos, e em sua maioria, estes clientes possuem contratos ativos na Consultora Imobiliária há mais de 5 anos. Além disso, os clientes dentro desta análise estão segregados em diversos ramos de atuação considerados essenciais, como por exemplo - alimentos e bebidas, transporte e farmacêutico. No 1T21, dos 4 clientes com vencimento previsto, conseguimos renovar com todos eles por, pelo menos, mais 12 meses, 100% de sucesso.

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)

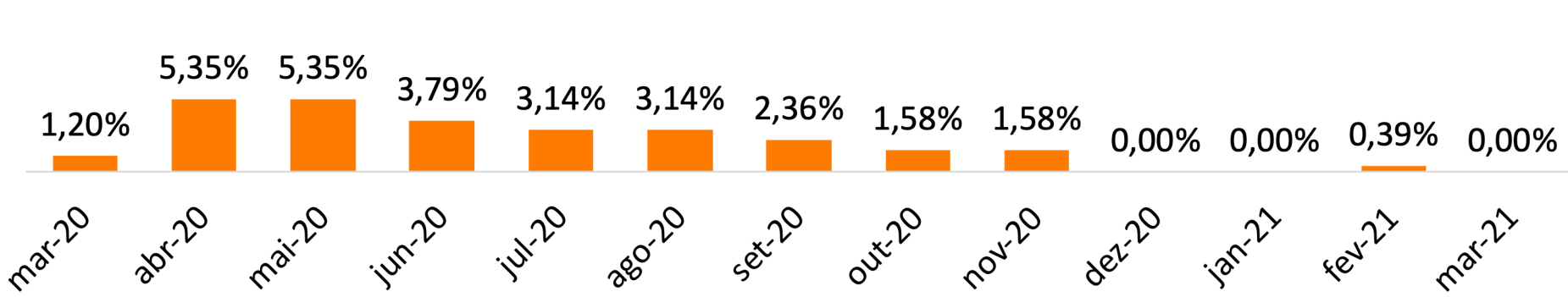


Mês de Atualização do Contratos (% Receita)

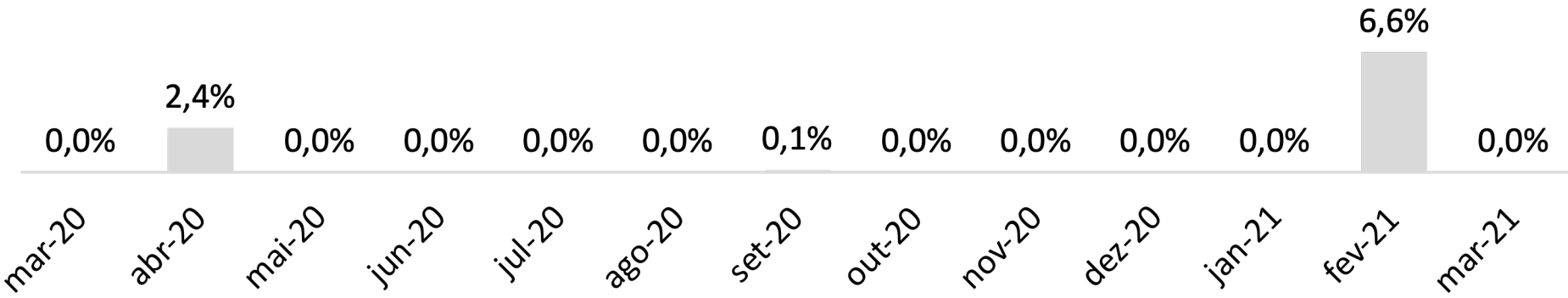


Vacância e Inadimplência

Evolução da Vacância Física (%)



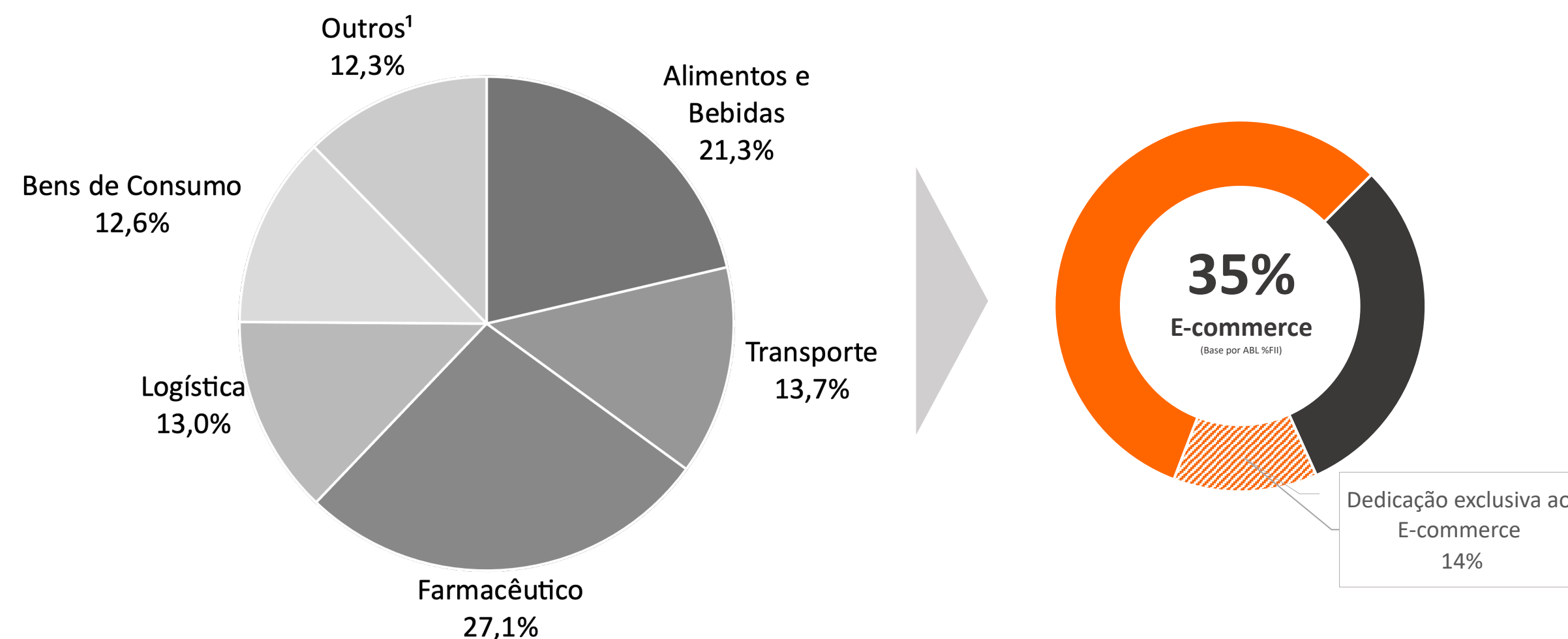
Evolução de Inadimplência (%)



Atuação dos locatários

Nossos locatários se dividem em diversas áreas de atuação, e, em sua maioria, são **áreas essenciais**, como por exemplo - Farmacêutico, alimentos e bebidas, transportes e logística -. Além disso, **35% do ABL** entregue do fundo recebe **operações parcial ou exclusivamente dedicadas ao e-commerce** através desses locatários, sendo que **14% do ABL é ocupado por plataformas online totalmente dedicadas**.

Setor de Atuação dos Locatários (% ABL)



Zoom dos Ativos



Ativo	Classe	Cidade	Estado	% Atual do Ativo	Data de Aquisição	ABL (m²)	Conclusão do Imóvel	Quant. de Clientes	% da Receita	Principais Inquilinos		
Contagem I	A	Contagem	MG	30,00%	19/12/2019	58.417	fev/11	9	26,9%	itambé paguemenos PEPSICO suzanc NOVAFARMA KaBum! LINEA PORT Mondelēz International		
Goiânia	A	Goiânia	GO	30,00%	19/12/2019	78.214	dez/19	26	27,4%			
Viana	A	Viana	ES	35,00%	19/12/2019	60.987	set/14	10	26,8%			
Rio Campo Grande	A	Rio de Janeiro	RJ	22,10%	01/12/2020	53.184	mar/20	7	11,5%			
Gaiolli	A	Guarulhos	SP	19,80%	01/12/2020	32.988	mar/12	4	7,3%			

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