



LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Código ISIN: BRLGCPCTF006
Código de negociação na B3: LGCP11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Logística

SOBRE O LGCP11

OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis, prontos ou em construção, para posterior locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, podendo ainda o Fundo realizar a alienação de tais bens, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Taxa de Administração	0,46% (quarenta e seis centésimos) por cento ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, 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 0,15% a.a. em 2021.
Taxa de Performance	Não há
Administrador	Inter DTVM Ltda.
Consultor Imobiliário	LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente de Negociação	As Cotas são registradas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

LOG INTER FII

PAGAMENTO DE PROVENTOS

- O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido semestralmente, apurado conforme regime de caixa.
- Data Base: último dia útil do mês
- Data de Pagamento: até o 10º dia útil do mês subsequente à Data Base.

OUTRAS INFORMAÇÕES

- Fundo iniciada em Novembro/2019
- 1.762.843 cotas emitidas
- Patrimônio Líquido: R\$ 169,5 milhões

ESTRATÉGIA DO FUNDO



GERAÇÃO DE VALOR



GESTÃO PROFISSIONAL



Consultoria imobiliária especialista no setor logístico, com mais de 12 anos de experiência e *track record* comprovado.



Relacionamento de longo prazo com os locatários



Capital autorizado de 1 bilhão



Adicionar ativos com as mesmas características



Gestão ativa do portfólio



DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

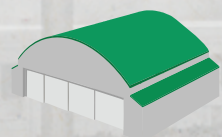


Diversificação Geográfica / Ativos



Diversificação Carteira

- Base de clientes diversificada, com baixa concentração, tanto por cliente quanto por segmento industrial.
- Capacidade de atender diversos tipos de locatários, desde multinacionais até players locais.



IMÓVEIS MADUROS
CLASSE A

Modular – Permite a diversificação da carteira

Aproveitar a tendência *Flight to Quality*

Histórico de alta ocupação e baixa inadimplência

Boa relação risco X retorno



IMÓVEIS CLASSE A



CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS CLASSE A



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

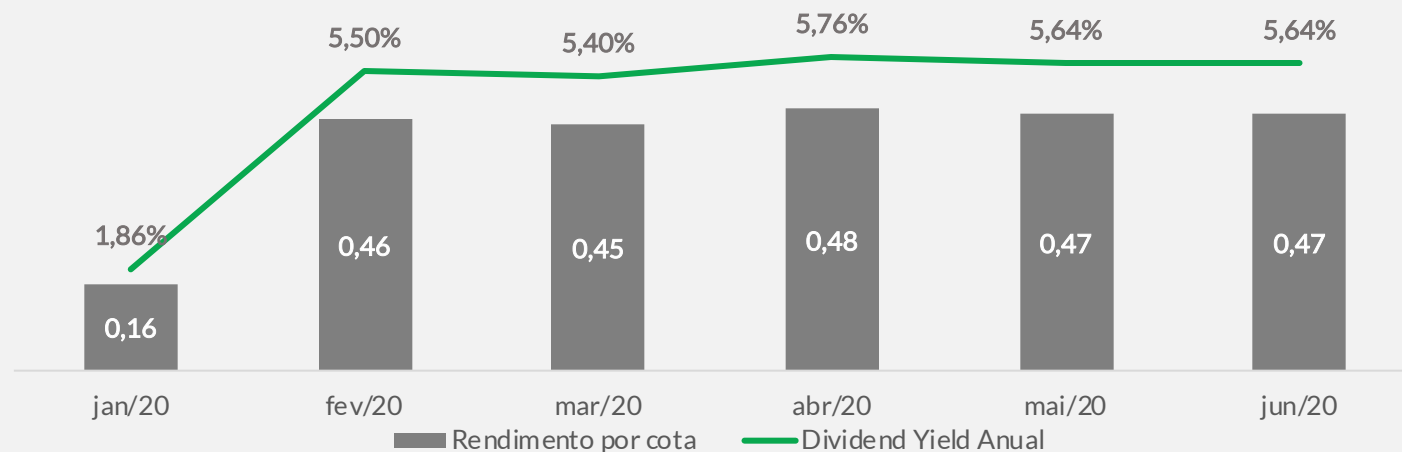


Base de Apoio

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

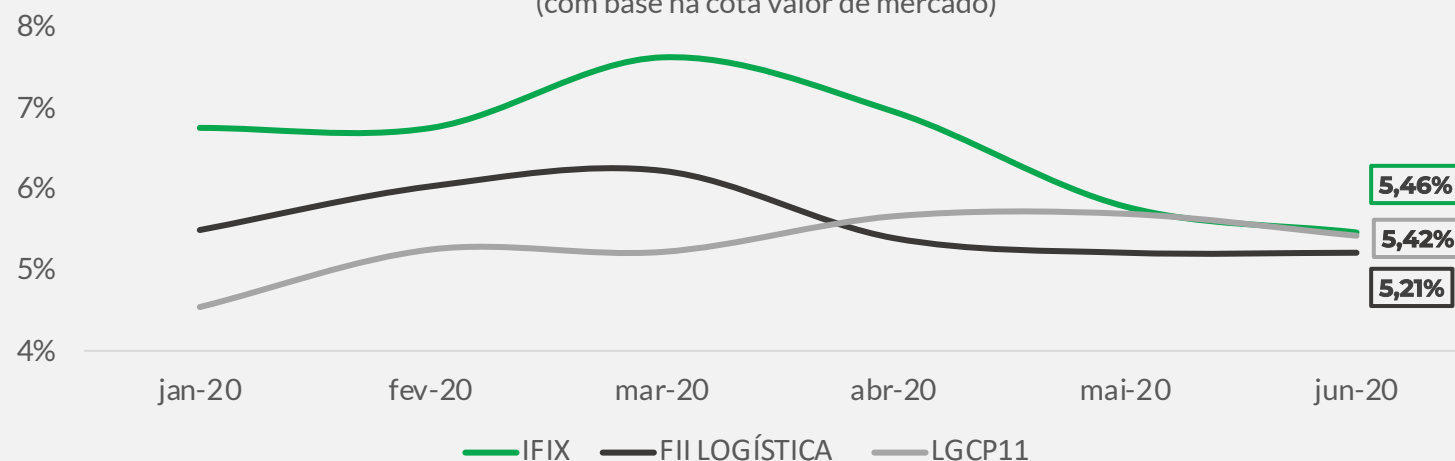
RENDIMENTO HISTÓRICO LGCP11¹

(com base no valor da 1a Emissão de Cota - R\$ 100,00)



YIELD ANUALIZADO

IFIX x FII LOGÍSTICA² x LGCP11
(com base na cota valor de mercado)



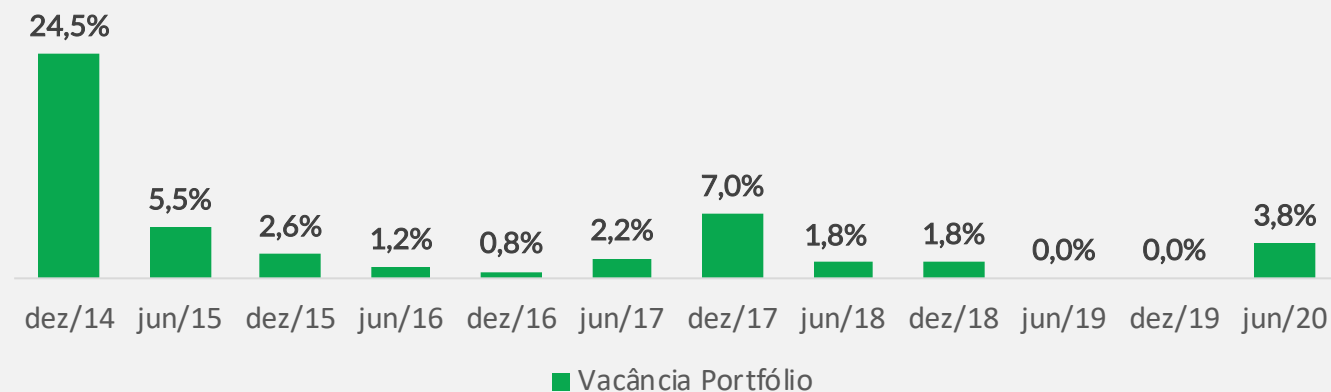
Nota: Data Base junho 2020

1. Dividend Yield Anualizado: calculado com base no valor da última emissão de cotas (R\$100,00)

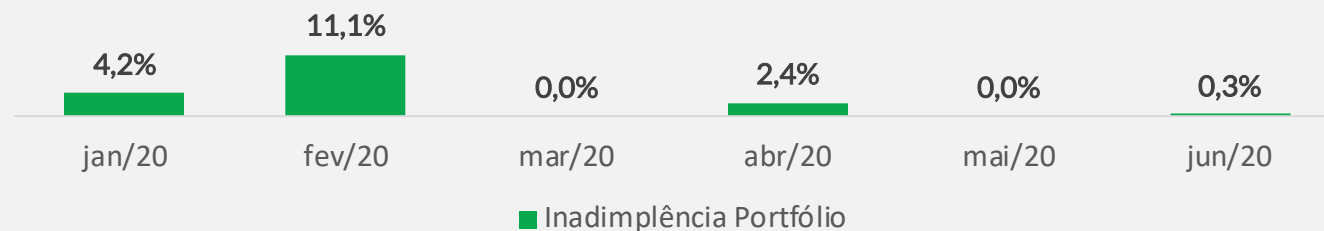
2. Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística.

Cesta dos fundos logísticos considerados: HGLG11, GRLV11, SDIL11, VILG11, XPLG11, FFB11, LVBI11

HISTÓRICO DE VACÂNCIA DO PORTFÓLIO



HISTÓRICO DE INADIMPLÊNCIA DO PORTFÓLIO



CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS CLASSE A



Metragem Adequada

Locação de galpões a partir de 1.000 m²



Pé direito diferenciado

Até 12 metros



Piso nivelado a laser

Reduz o desgaste com empilhadeiras e resiste até 6 toneladas/m²

DIVERSIFICAÇÃO



DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



Diversificação Geográfica

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



Localização Estratégica

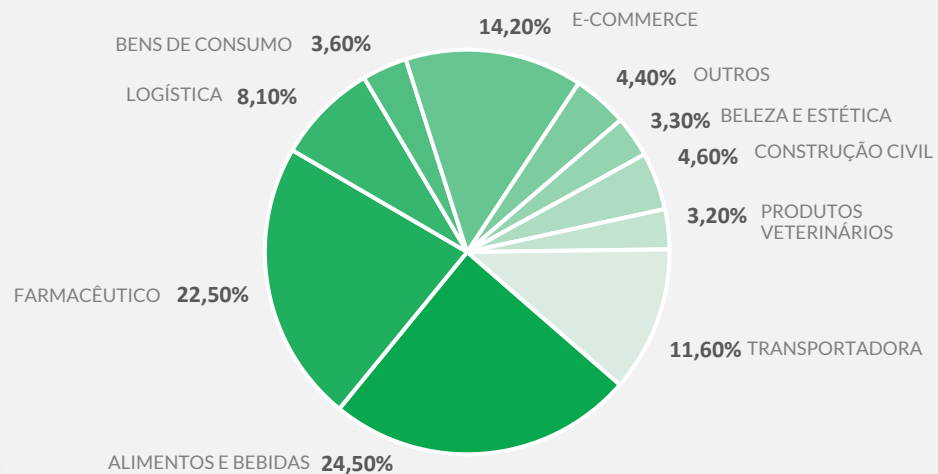
Presente em 3 cidades e 3 estados



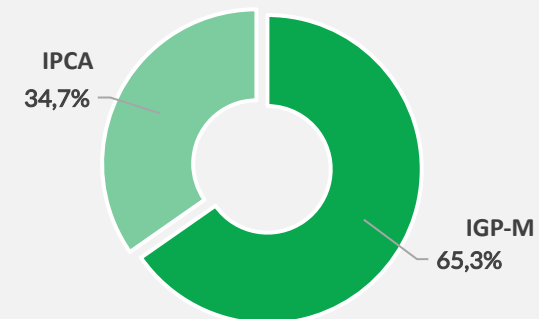
Base diferenciada de clientes

Clientes de alta relevância

COMPOSIÇÃO CARTEIRA DO PORTFÓLIO

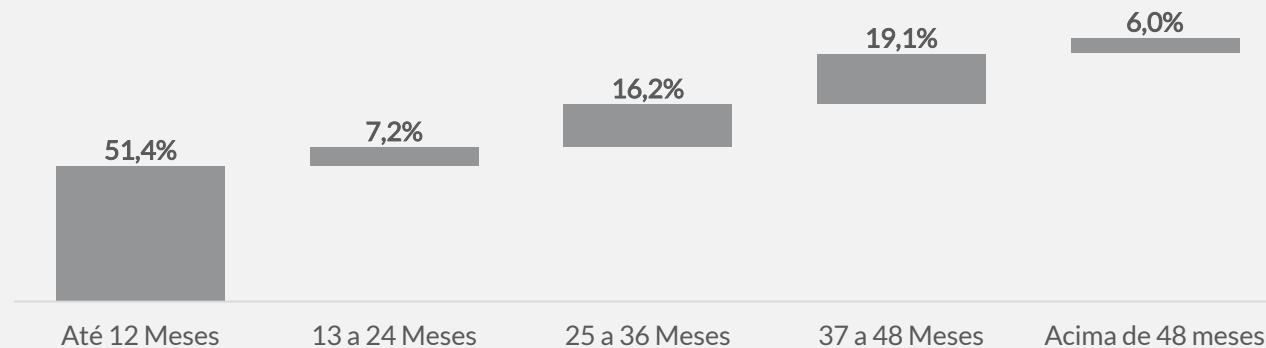


INDEXADORES DOS CONTRATOS



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS

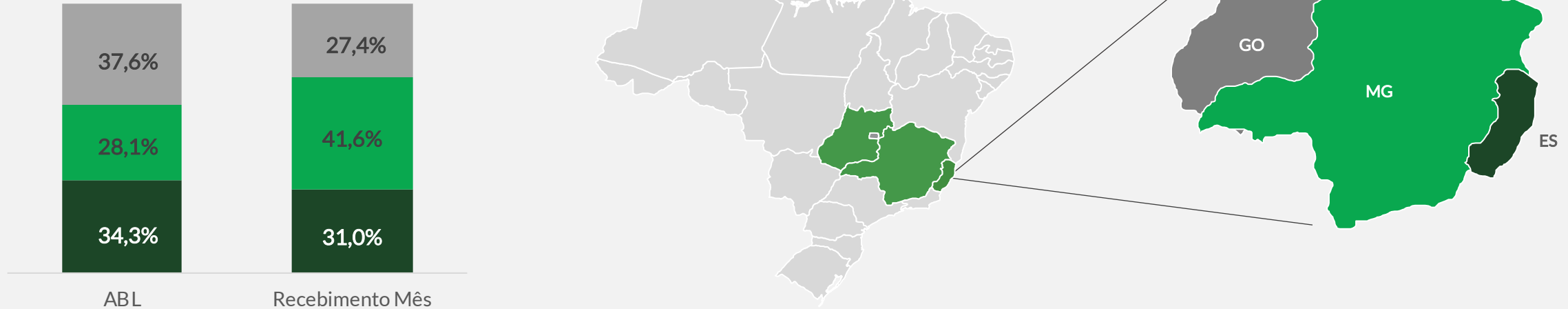
% DA RECEITA



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

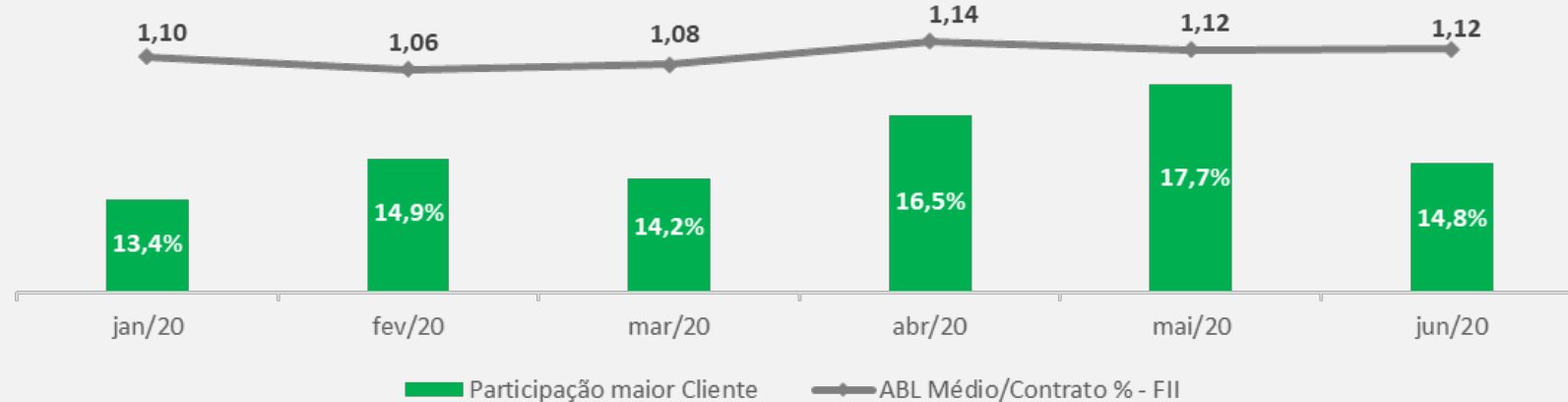
MIL m² de ABL e R\$ MIL

■ Log Viana ■ Log Contageml ■ Log Goiania



PARTICIPAÇÃO DO MAIOR CLIENTE POR RECEITA BRUTA E POR ABL MÉDIO/CONTRATO%

MIL m² de ABL



LOG VIANA



10 Clientes ativos
7 Setores de atuação
4 Galpões
21 Módulos
472 vagas de estacionamento
Conclusão do parque em **setembro/2014**



17.442 M²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL

0%¹
INADIMPLÊNCIA
LÍQUIDA

28,6%
PARTICIPAÇÃO DO
FUNDO

100%²
DE OCUPAÇÃO

Nota: Data Base Junho 2020

1- Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores.

2- Ocupação por ABL

14.312 M²

ÁREA BRUTA LOCÁVEL

0%¹

INADIMPLÊNCIA
LÍQUIDA

24,5%

PARTICIPAÇÃO
DO FUNDO

100%²

DE OCUPAÇÃO

LOG CONTAGEM I

9 Clientes Ativos

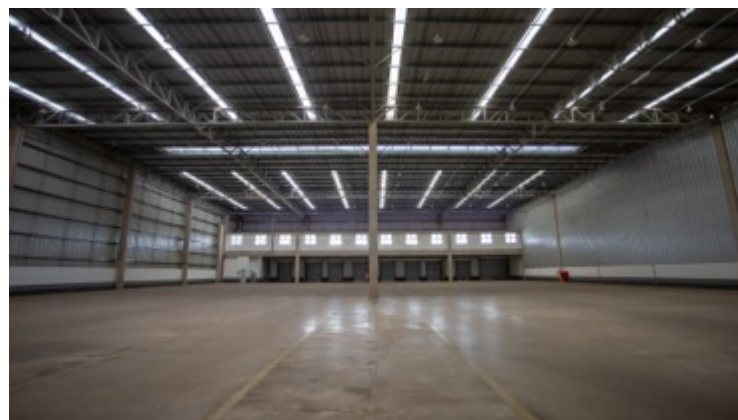
4 Setores de atuação

6 Galpões

16 Módulos

717 vagas de estacionamento

Conclusão do parque em fevereiro/2011



Nota: Data Base Junho 2020

1- Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores.

2- Ocupação por ABL

LOG GOIÂNIA



23 Clientes ativos
11 Setores de atuação
9 Galpões
40 Módulos
673 vagas de estacionamento
Conclusão do parque em **dezembro/2019**



19.163 M²

ÁREA BRUTA LOCÁVEL

0,3%¹

INADIMPLÊNCIA
LÍQUIDA

24,5%

PARTICIPAÇÃO DO
FUNDO

89%²

DE OCUPAÇÃO

Nota: Data Base Junho 2020

1- Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores.

2- Ocupação por ABL

GESTÃO PROFISSIONAL

Log
commercial
properties

LGCP11

interdtvm

Log
commercial
properties

ADMINISTRADORA



A Inter DTVM possui *expertise* e tradição no setor imobiliário. Estruturada como uma plataforma aberta, permite ampliar possibilidades de investimentos para os nossos clientes.



Fundada em 2013, a Inter DTVM possui sob administração aproximadamente **R\$1,4 bilhão em ativos mobiliários e imobiliários**.



A administração de fundos imobiliários está dividido em diversos ativos mobiliários e nos segmentos do setor imobiliário, como **residencial, galpões logísticos, shopping centers e projetos em desenvolvimento**.



No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a Inter DTVM realiza a gestão do BICR11, LUGG11 e LGCP11. Somados, esses fundos possuem **valor de mercado de R\$ 333 milhões** em 30/06/2020.



CONSULTOR IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIO

1

PRESENÇA NACIONAL

Localização privilegiada e estratégica

- Presente em 29 cidades e 11 estados
- Localização estratégica, próximo dos grandes centros urbanos nacionais.

2

BAIXO CUSTO

Expertise na gestão de obras

- Velocidade de construção por time experiente
- Padronização dos projetos permite maiores ganhos de produtividade
- Ganhos de escala na compra de materiais

3

ESTRATÉGIA COMERCIAL

Capacidade para atender todo tipo de demanda:

- Tamanho da ocupação por flexibilidade dos módulos
- Velocidade de locação

4

RISCO DE CARTEIRA

Base diversificada de clientes

- Baixa concentração no faturamento, seja de clientes ou indústria.
- Carteira de qualidade com players líderes em seus segmentos

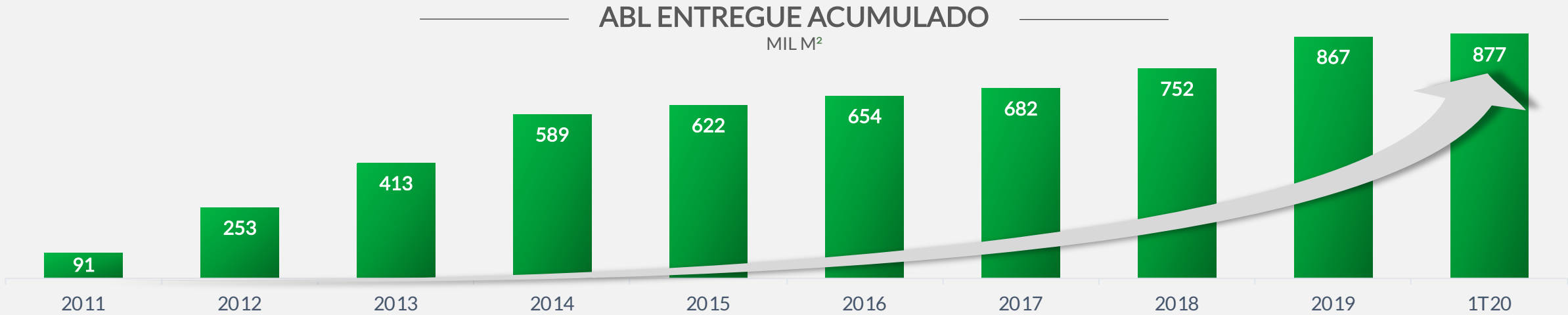


CONSULTOR IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO

Expertise na construção e administração que se traduz em uma sólida e crescente plataforma de negócios

	2011 Primeiro galpão logístico é entregue fora de MG (Jundiaí-SP) Primeira rodada de Equity de R\$250mm pelo Starwood	2012 Companhia muda o nome para LOG Commercial Properties e Participações S.A. LOG Sumaré e LOG Hortolândia são entregues, total de 86 mil m² de ABL	2013 Companhia inicia operações no Nordeste, Sul e RJ Segunda rodada de Equity de R\$128mm pelo FIP Multisetorial - Bradesco	2014 A Companhia atinge a marca de 589 mil m² de ABL entregues	2015 A Companhia loca um total de 151 mil m² de ABL	2016 A Companhia loca um total de 110 mil m² de ABL Aumento de Capital de R\$250mm na LOG pelos acionistas	2017 LOG assina seu maior contrato com, aproximadamente, 32 mil m² de ABL Aumento de Capital de R\$308mm na LOG pelos acionistas	2018 A Companhia tem uma absorção bruta de 354 ¹ mil m² de ABL em 2018 Início da negociação da LOG na B3 no Novo Mercado – ticker LOGG3	2019 Entrega de mais de 167 mil m² de ABL e reciclagem de cerca de 54 mil m², atingindo 867 mil m² de ABL (próprio) em dezembro/19. Captação de R\$ 638 milhões em emissões de novas ações em out/19.	1T20 Entrega de mais 10 mil m² de ABL e aquisição de mais de 140 mil m² em terrenos, atingindo 1.554 mil m² de ABL potencial (próprio) em março/20.
Área locada por ano (mil m²)	63	177	132	231	151	110	184	246	255	94

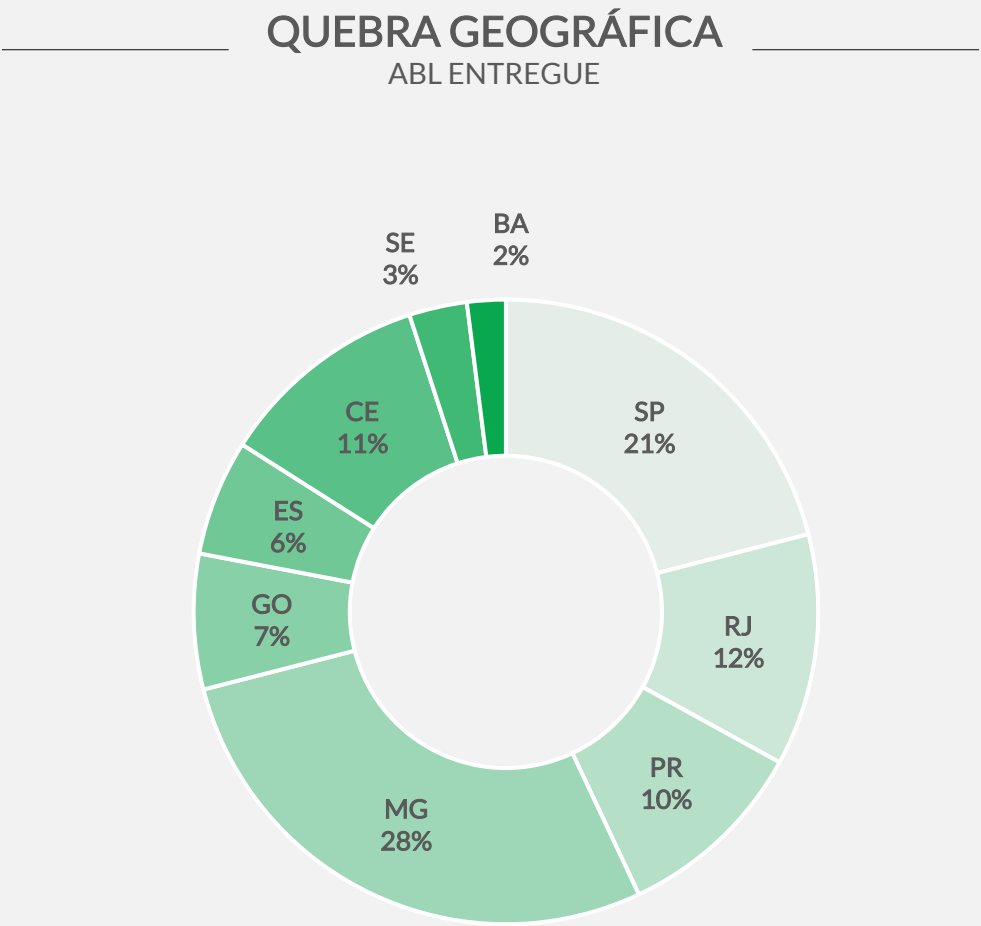
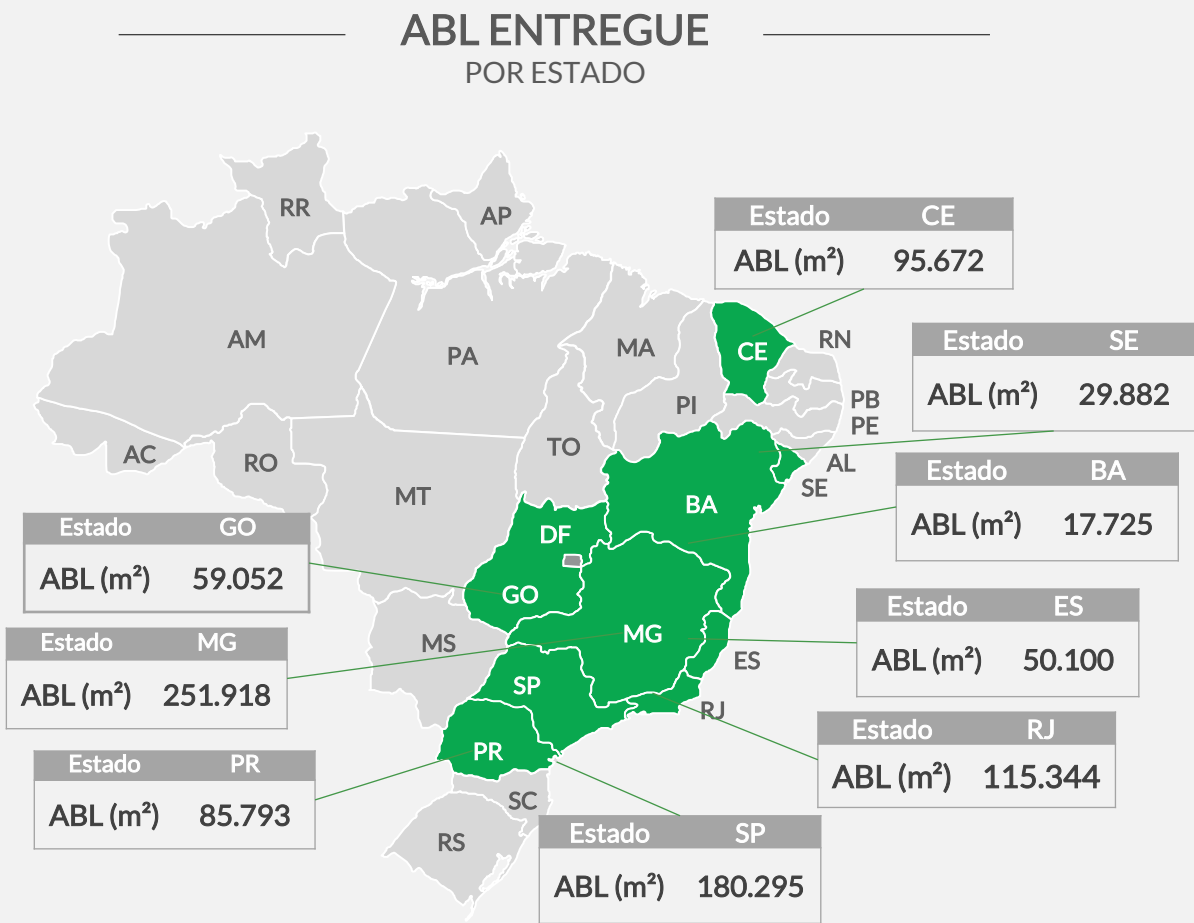


Nota: Data Base Junho 2020

¹ Novas locações + renovações

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

PRESENÇA NACIONAL



CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O FUNDO LGCP11 REPLICA A EXPERTISE DA LOG CP

QUALIDADE E FLEXIBILIDADE



Única empresa com escala nacional e capacidade de atender a todas as faixas do mercado, aliando produto de qualidade e alto retorno.

Base de clientes diversificada, com baixa concentração, tanto por cliente quanto por segmento industrial.

- Pequena chance de crescimento
- Baixa demanda
- Concentração geográfica
- Baixo retorno
- **4,6 mil m²** de ABL médio por contrato
- **7,7%** é participação do maior cliente sobre a receita bruta
- **Baixa taxa de inadimplência** (1,22% acumulada dos últimos 12 meses)
- **Alta Rentabilidade** (Margem EBITDA Ajustada 1T20 de 78,3%)
- **Baixa taxa de vacância estabilizada** (4,5% em Mar/20)
- **64%** em contratos indexados ao IPCA e **36%** ao IGPM
- Grande oportunidade de crescimento
- Alta demanda
- Diversificação geográfica
- Alto retorno

GERAÇÃO DE VALOR

LGCP11

interdtvm



GESTÃO ATIVA



PATRIMONIAL

- Análise de benfeitorias que possam proporcionar **melhoria operacional dos ativos**, a fim de oferecer uma melhor experiência aos locatários;
- Produção de laudos técnicos para identificar a necessidade de obras corretivas e preventivas para **preservar o bom estado dos imóveis investidos**;

OPERACIONAL

- **Gestão profissionalizada** dos ativos;
- **Análises recorrentes** com os sócios e administradores dos empreendimentos do portfólio;
- *Benchmarking* entre os administradores dos empreendimentos do portfólio.

OPORTUNÍSTICA

- Análise ativa do potencial para **desenvolvimento de novos empreendimentos a serem acrescidos no portfólio do fundo**;
- Análise para **redirecionamentos estratégicos**;
- Os empreendimentos constituintes da carteira são **estudados e desenvolvidos para propósito do Fundo**.

GOVERNANÇA

- **Participação dinâmica** por meio de visitas *in loco*, discussão de premissas e diligência;
- **Transparência com o cotista** através da área de Relações com Investidores;
- Foco na participação Minoritária para alinhamento do interesses.

CRESCIMENTO

- O Fundo possui **capital pré-aprovado de R\$ 1 bilhão**.

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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DO 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