

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: Novembro 2020
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,54 por cota
- 📌 Pagamento: 15/12

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

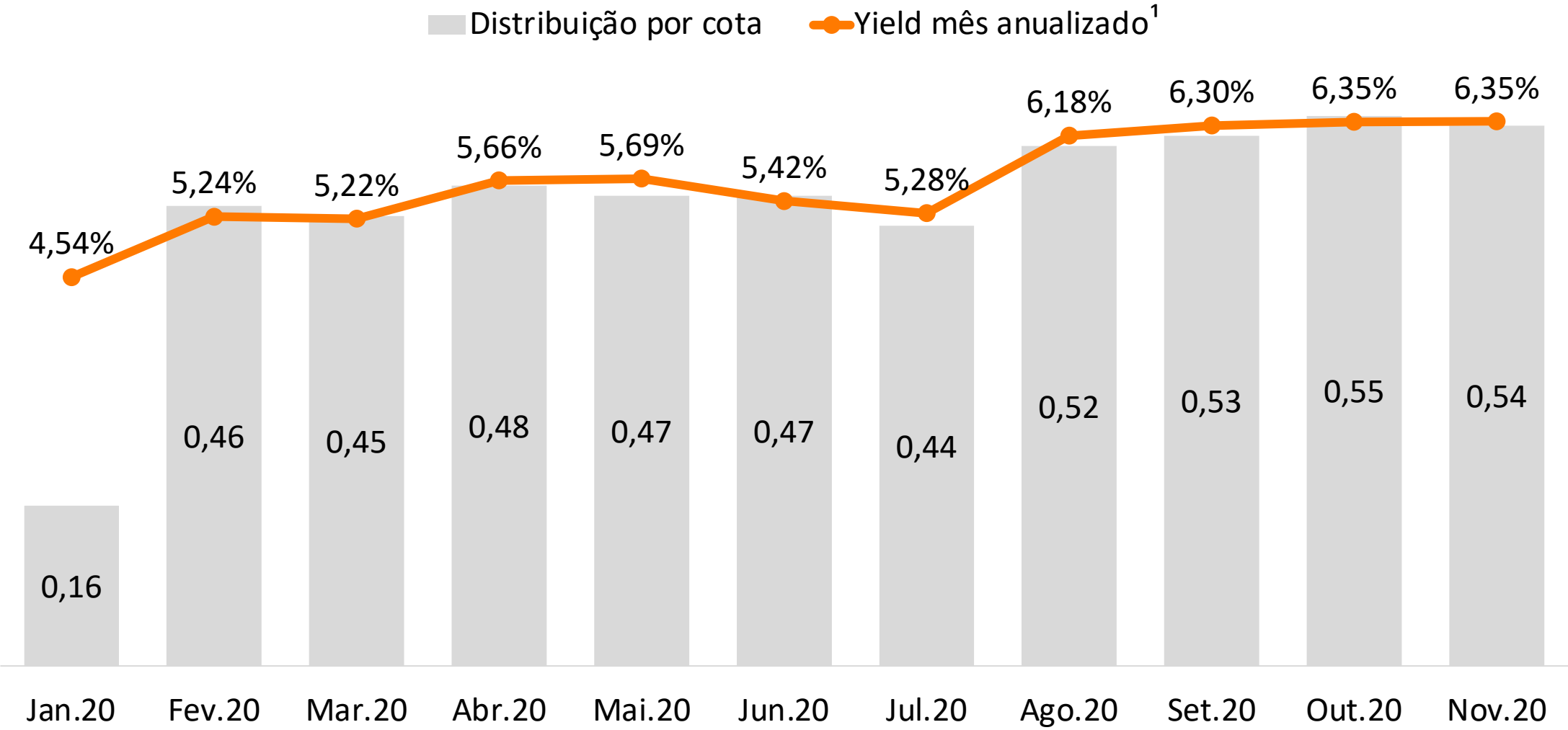
Em 30/11/2020 anunciamos um rendimento equivalente a R\$0,54 por cota, e distribuindo uma renda no segundo semestre de R\$2,58, o que equivale a 99% do resultado auferido até o momento. Nesse mês, mais um vez o Fundo manteve constantes suas receitas imobiliárias e indicadores operacionais, com destaque para a inadimplência de 0% e a vacância física abaixo de 2%, o que demonstra a resiliência e a qualidade dos ativos do portfólio.

Em relação à oferta, no dia 01/12/2020, após aprovação em assembleia, o fundo concluiu a aquisição das frações dos ativos LOG Contagem, Goiânia, Viana, que já faziam parte do portfólio do fundo, além de participações minoritárias de LOG Gaiolli e LOG Rio. Dessa forma, o ativo com a maior concentração de receita passa a ter cerca de 30% do total do fundo, sendo que o fundo aumentou sua diversificação geográfica com mais 2 estados, RJ e SP, que irão representar cerca de 21% da receita, além de ter cerca de 8% da receita total em contratos atípicos a partir destas novas aquisições.

A rápida aprovação e consequente aquisição dos ativos reforça a eficiência e o comprometimento da equipe de Gestão em gerar o melhor resultado para o cotista através de uma eficiente alocação dos recursos em bons ativos com alta capacidade de gerar renda de forma estável.

Histórico de Rendimento

Evolução do rendimento



¹ Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Highlights novembro

Cota Patrimonial:

R\$ 96,23

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 169,64

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,54

por cota

ABL:

50,9

Mil m²

Cota Mercado:

R\$ 102,00

por cota

Valor Mercado:

R\$ 179,8

milhões

Yield mês (%):

0,53%

Inadimplência (%):

0,0%

Número de
Cotistas:

6.473

Número de cotas:

1,76

milhão

Yield anualizado (%):

6,35%

Vacância (%):

1,6%

Demonstração de Resultado

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	3T20	nov/20	YTD20
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.327	4.601.456	2.785.049	988.382	9.388.387
Rendimento Mobiliário	3.077	-	3.077	-	-	3.077
Total de Receitas	2.041.207	2.563.327	4.604.534	2.785.049	988.382	9.391.464
Despesas Imobiliárias	-	(53.653)	(53.653)	(64.808)	(9.997)	(135.393)
Despesas Operacionais	(65.724)	(88.001)	(153.724)	(99.856)	(34.273)	(322.163)
Total de Despesas	(65.724)	(141.654)	(207.378)	(164.664)	(44.270)	(457.556)
Resultado	1.975.483	2.421.673	4.397.156	2.620.385	944.112	8.933.908
Reserva	91.756	(72.754)	19.302	(6.251)	(7.822)	7.919
Rendimento Distribuído	1.874.617	2.503.237	4.377.854	2.626.636	951.935	8.925.989
Distribuição por Cota	1,06	1,42	2,48	1,49	0,54	5,06

2º Emissão de Cotas

Conforme informado no relatório passado, foi encerrada a 2ª emissão de cotas com um montante captado de R\$ 93 milhões. Os recursos captados possibilitaram a conclusão, em 01/12, das seguintes aquisições dos ativos:

Gaiolli



- Fração ideal LGCP11: 19,80%
- Localizado em Guarulhos/SP
- ABL: 32.984,84 m²

Rio Campo Grande



- Fração ideal LGCP11: 22,10%
- Localizado em Rio de Janeiro/RJ
- ABL: 53.183,50 m²

Goiânia



- Fração ideal LGCP11: 5,5%
- Localizado em Goiânia/GO
- ABL: 78.072,45 m²
- Participação final pós 2º Emissão: 30%

Viana



- Fração ideal LGCP11: 6,4%
- Localizado em Viana/ES
- ABL: 61.774,04 m²
- Participação final pós 2º Emissão: 30%

Contagem I

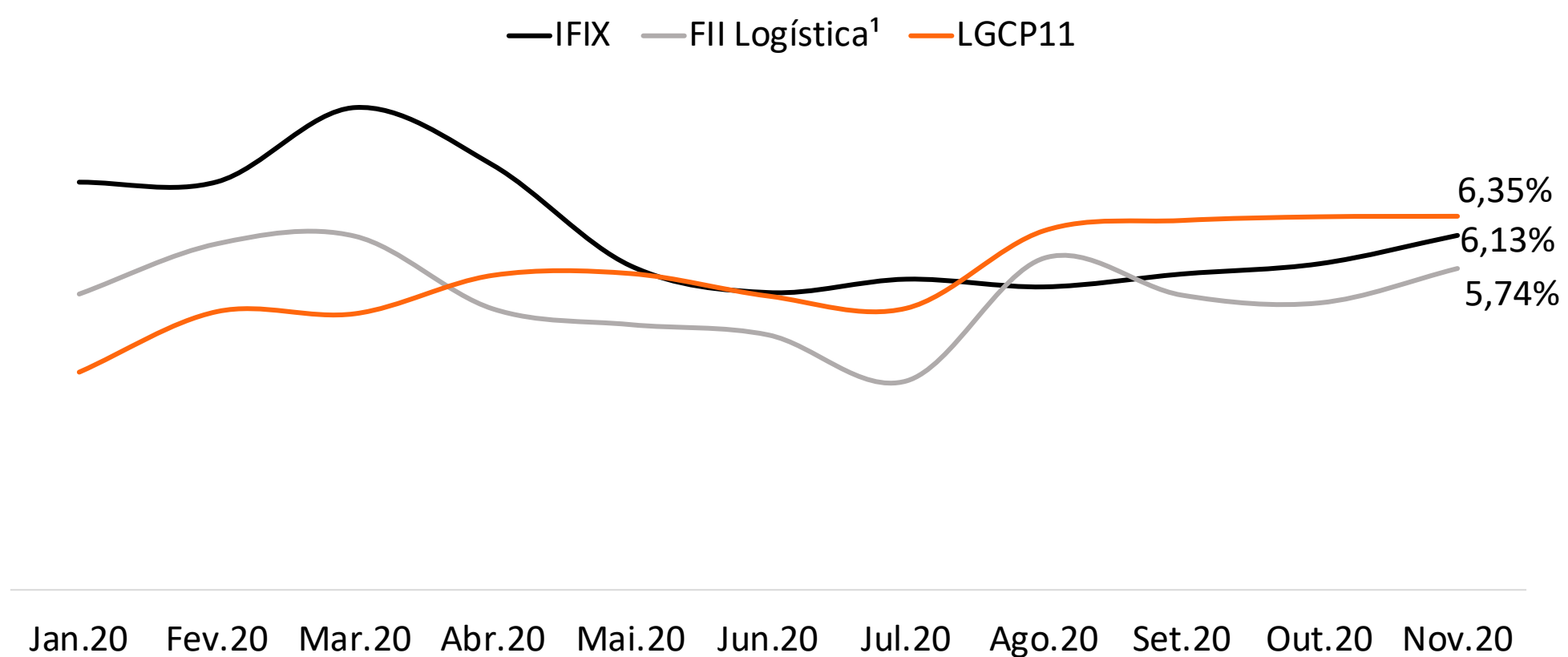


- Fração ideal LGCP11: 5,5%
- Localizado em Contagem/MG
- ABL: 58.627,55 m²
- Participação final pós 2º Emissão: 30%

Performance

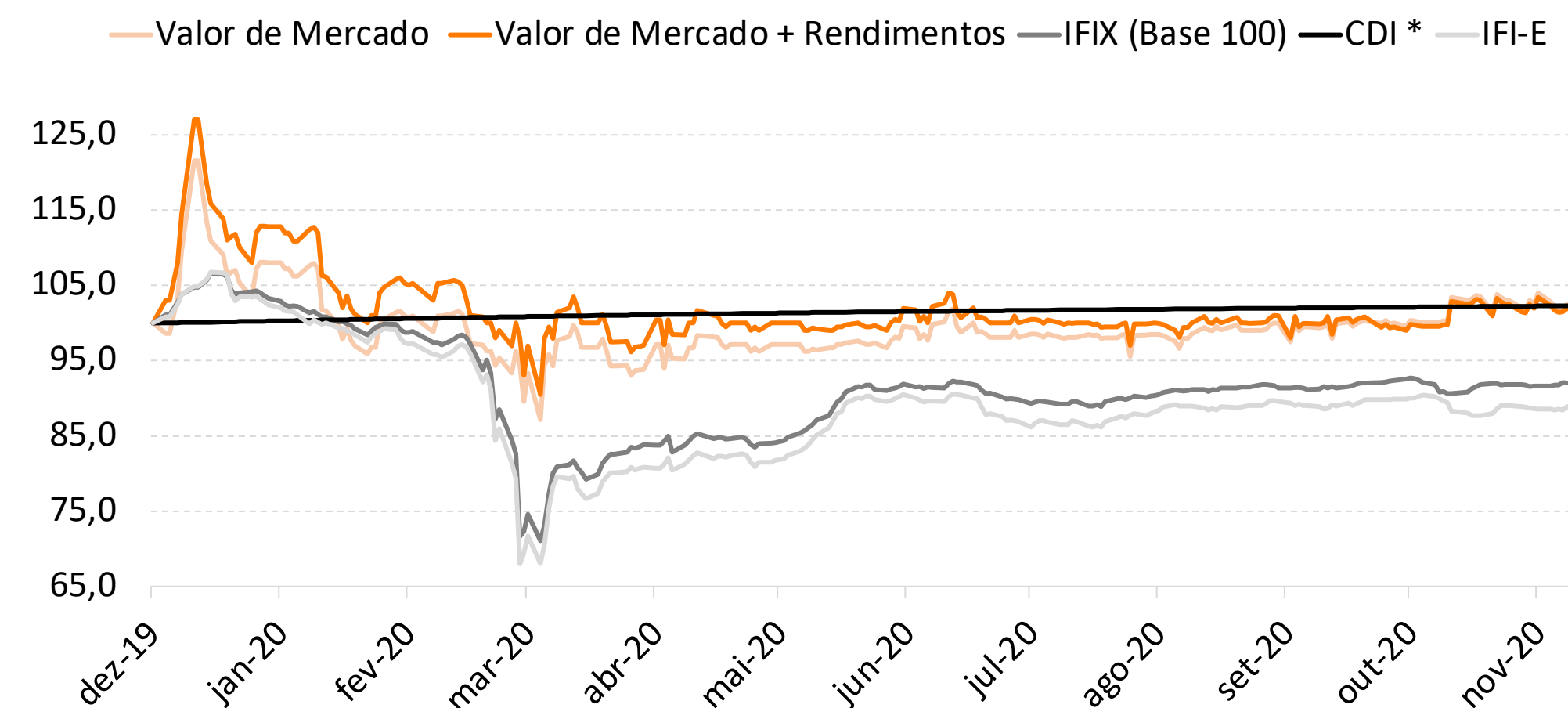
Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRGO11, HGLG11

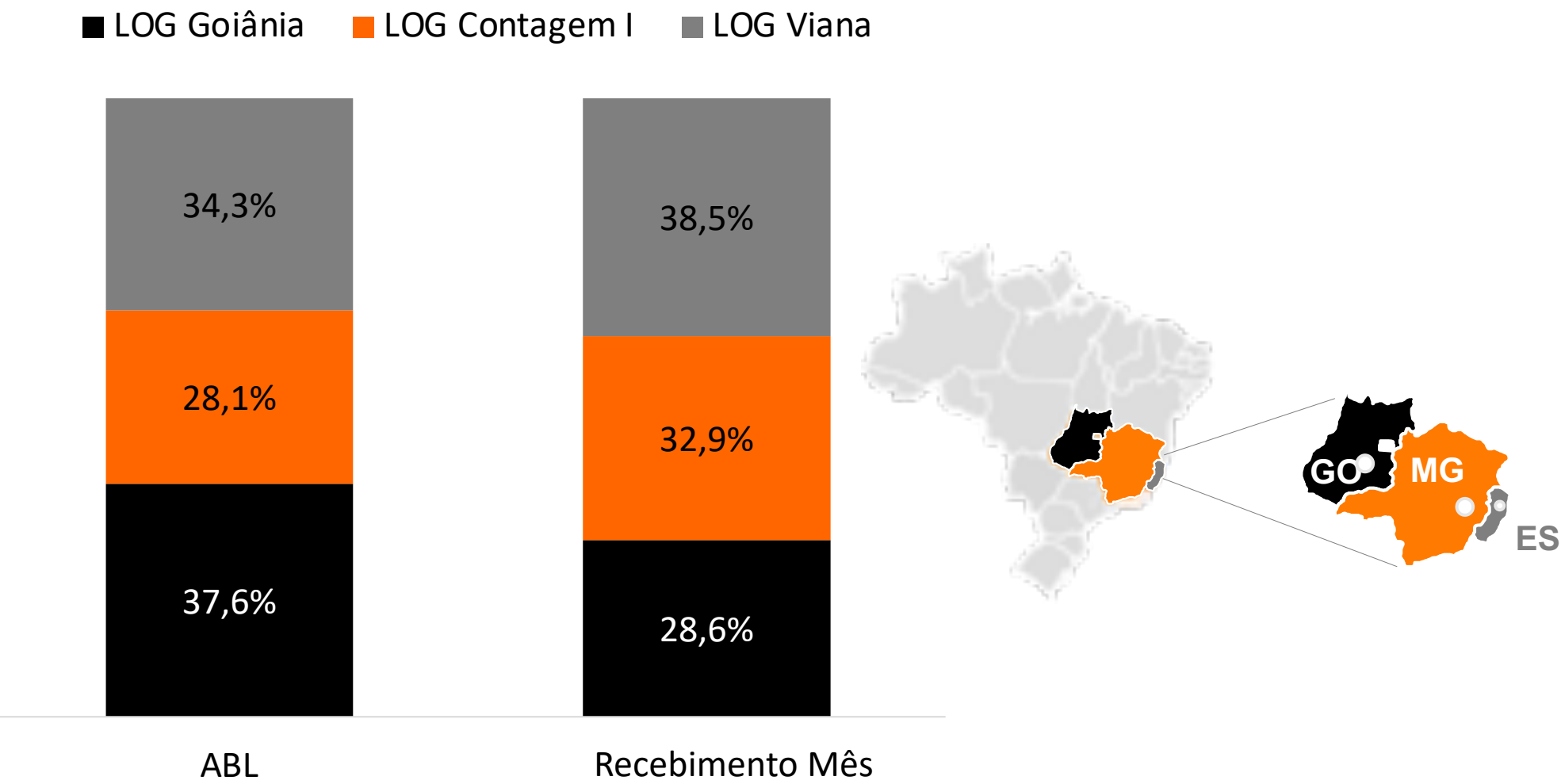
Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)



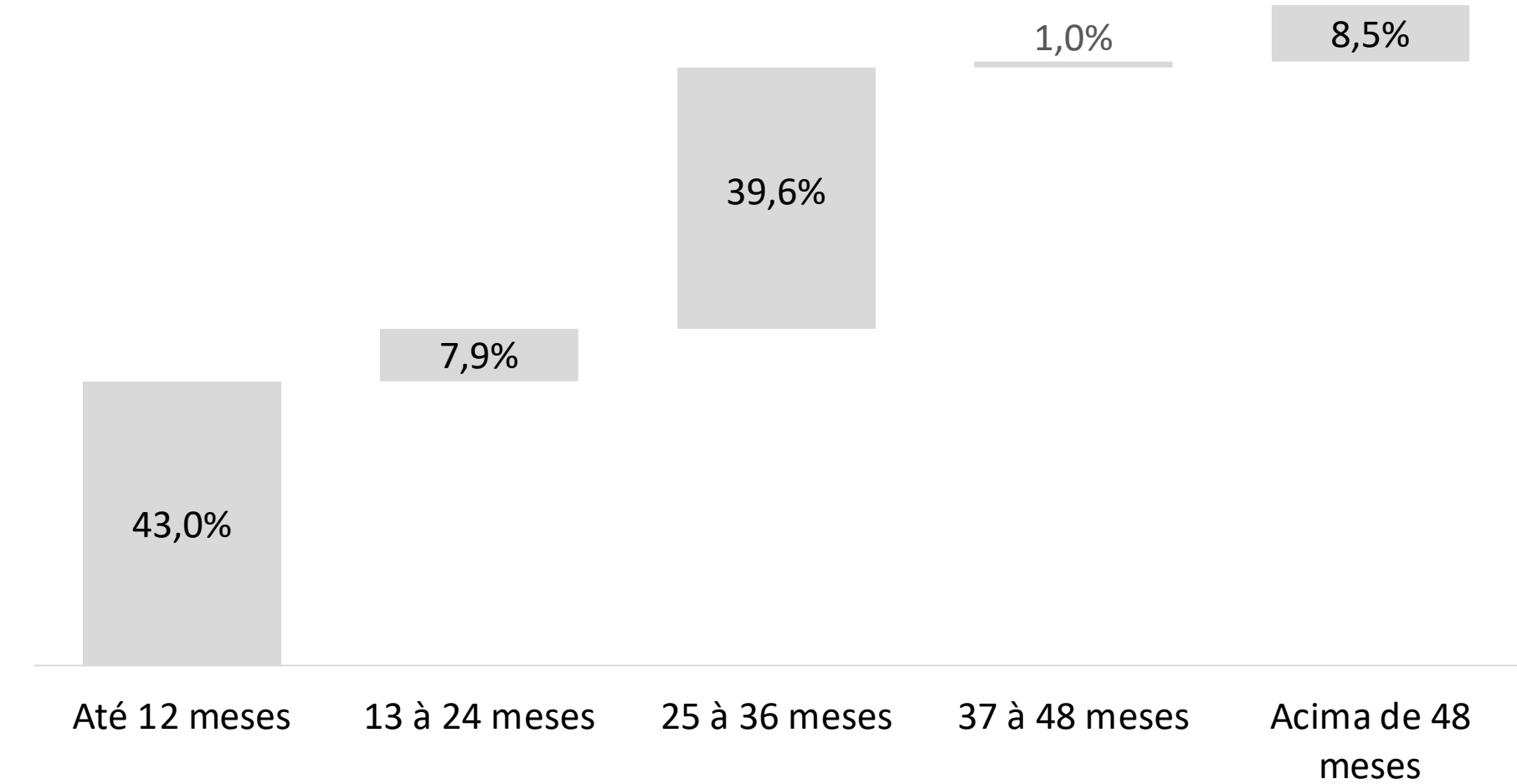
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Destques Operacionais

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

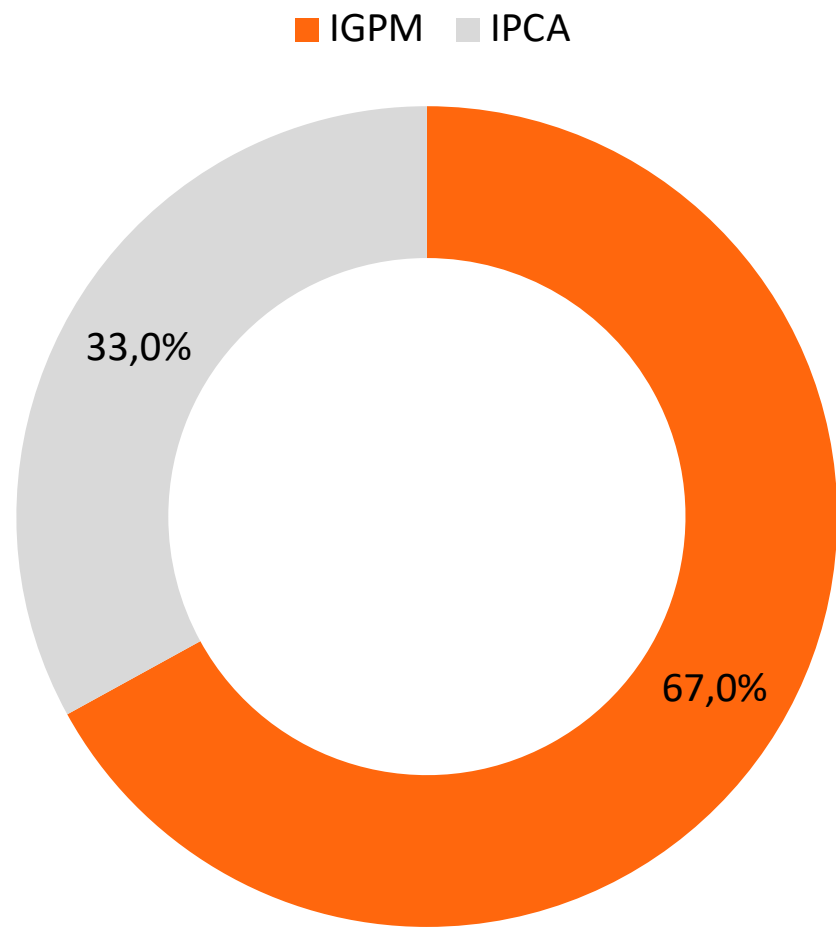


Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)

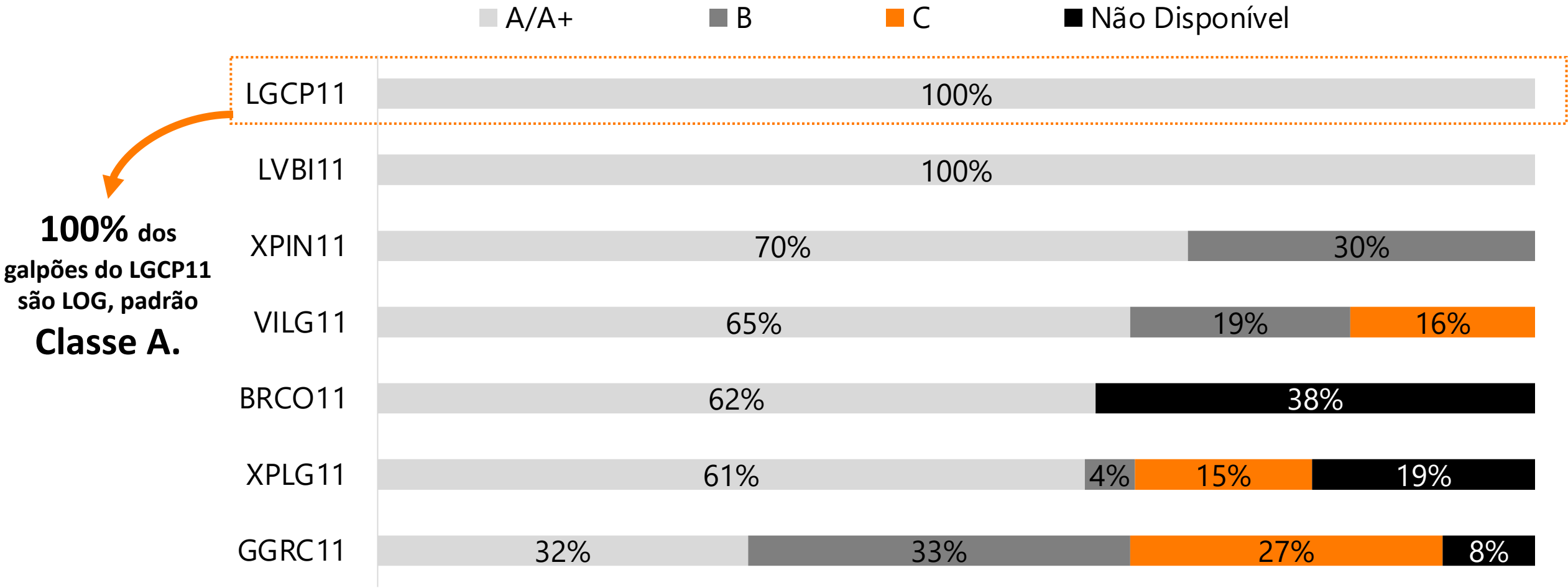


Ativos

Correção dos Contratos (% ativos)



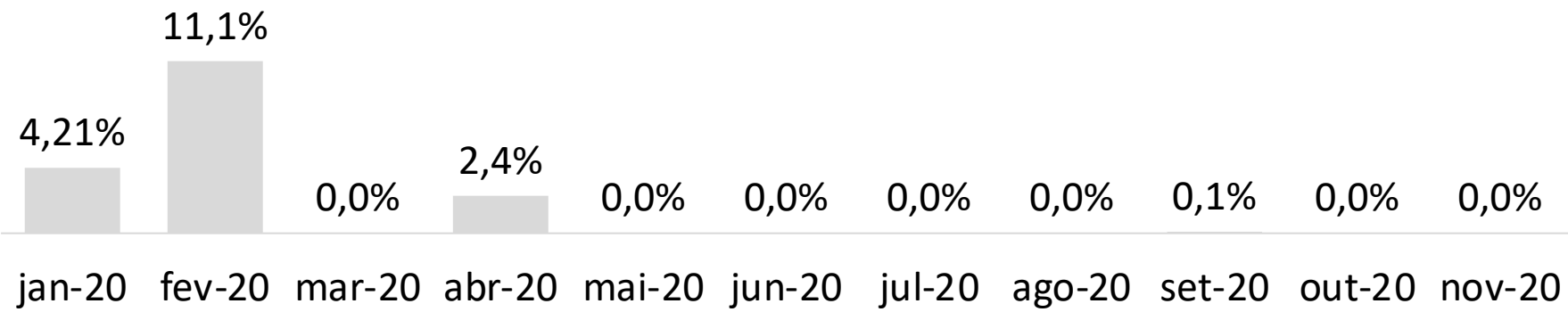
Qualidade dos Ativos (% ativos)



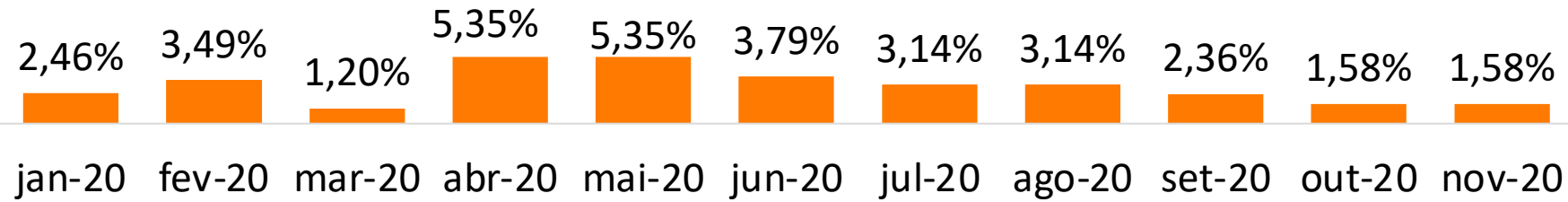
Fonte: Cushman & Building – jun/20

Inadimplência, **vacância** e contratos

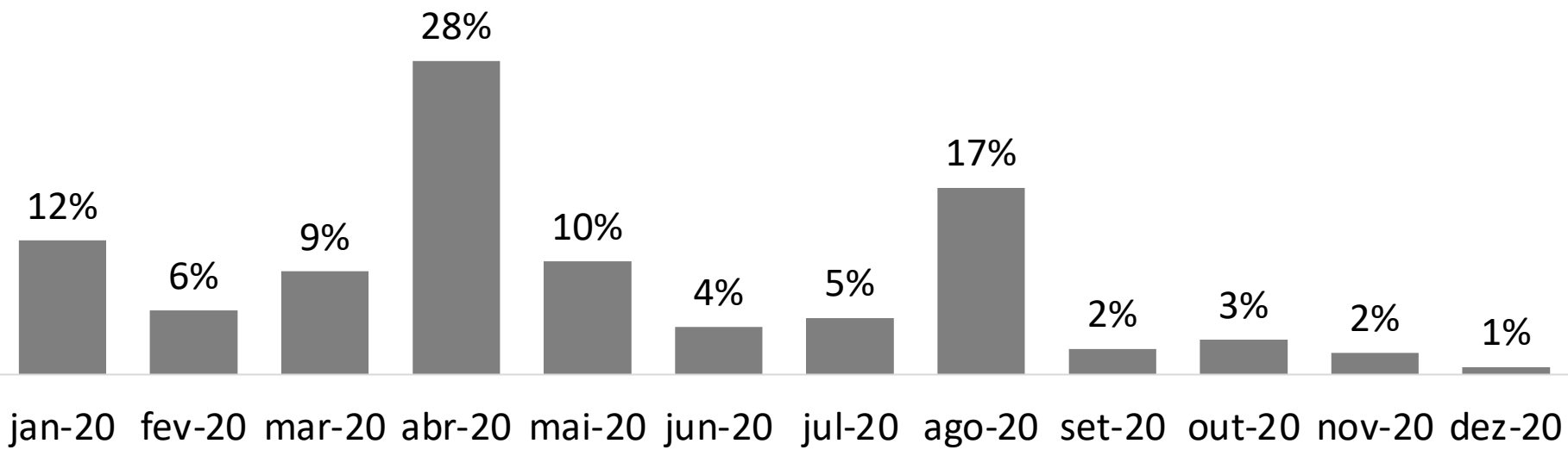
Evolução **de Inadimplência (%)**



Evolução **da Vacância Física (%)**



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



Atuação dos locatários

Principais clientes

itambé

Pague Menos

PEPSICO

suzano

NOVAFARMA
INDÚSTRIA FARMACÊUTICA

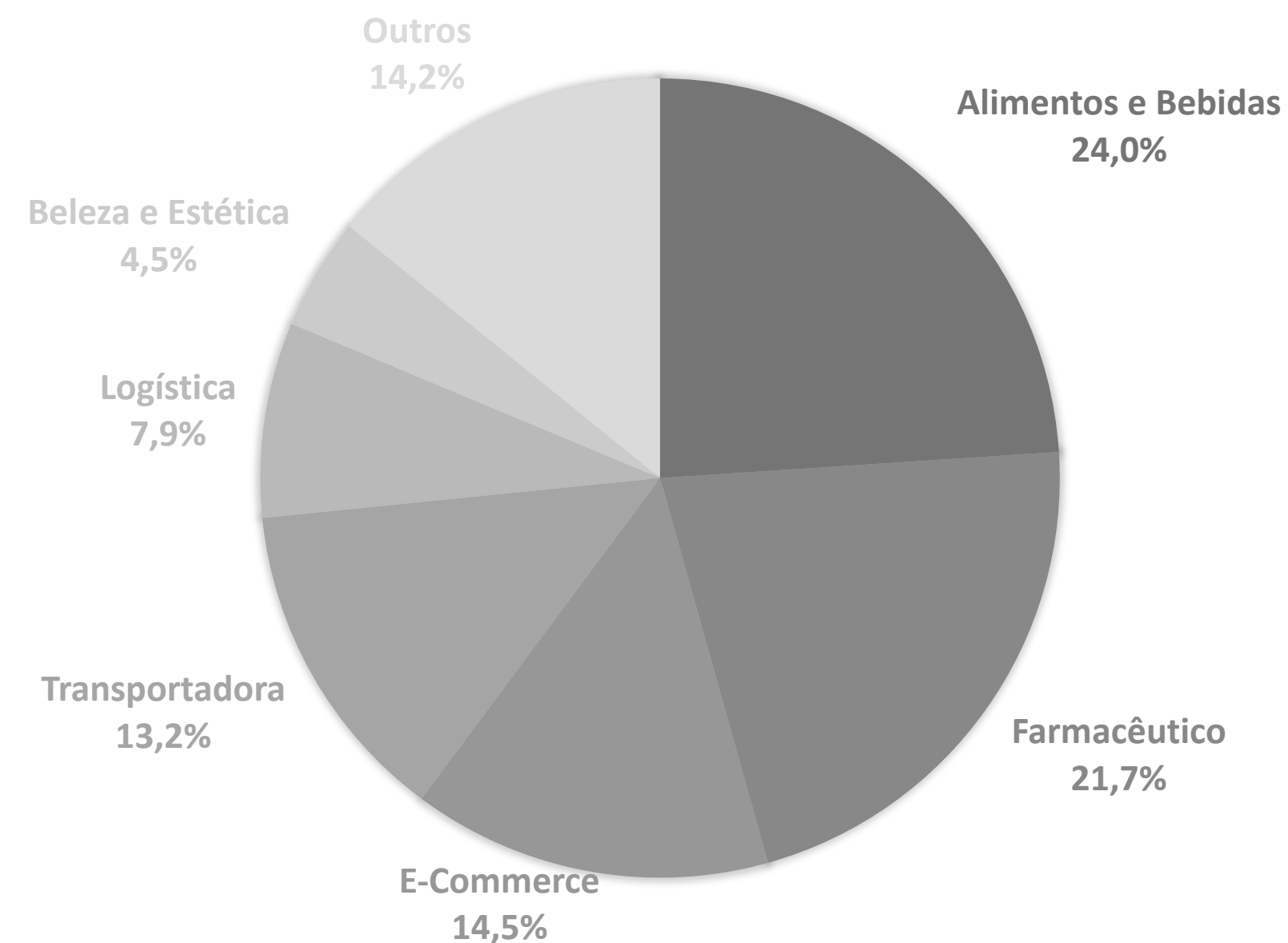
KaBuM!
www.kabum.com.br

LINEA

PORT

Mondelēz
International

Setor de Atuação dos Locatários (% ABL)



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