

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: Janeiro 2021
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,50 por cota
- 📅 Pagamento: 12/02

Código B3:
LGCP11

Início do fundo:
Novembro
2019

Consultor Imobiliário:
LOG
Commercial Properties

Administrador:
Inter DTVM

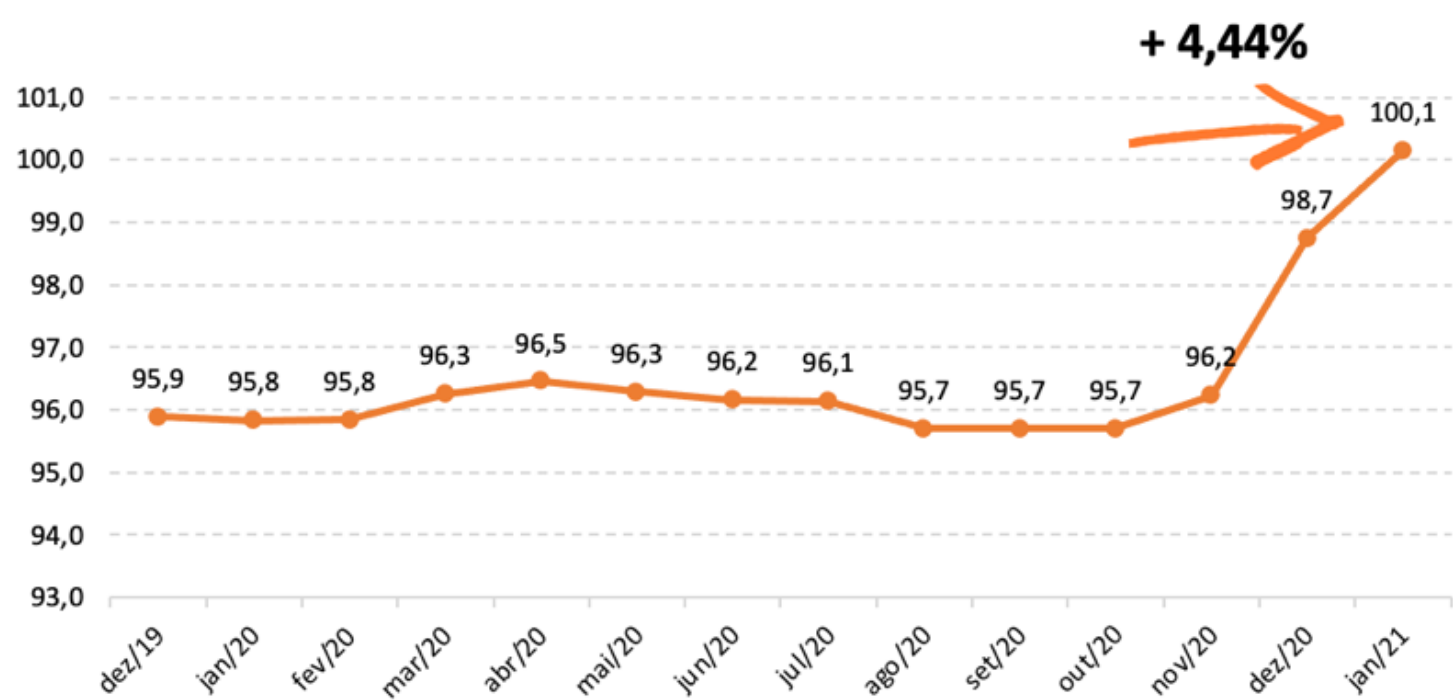
Categoria Anbima:
FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

Mensagem aos investidores

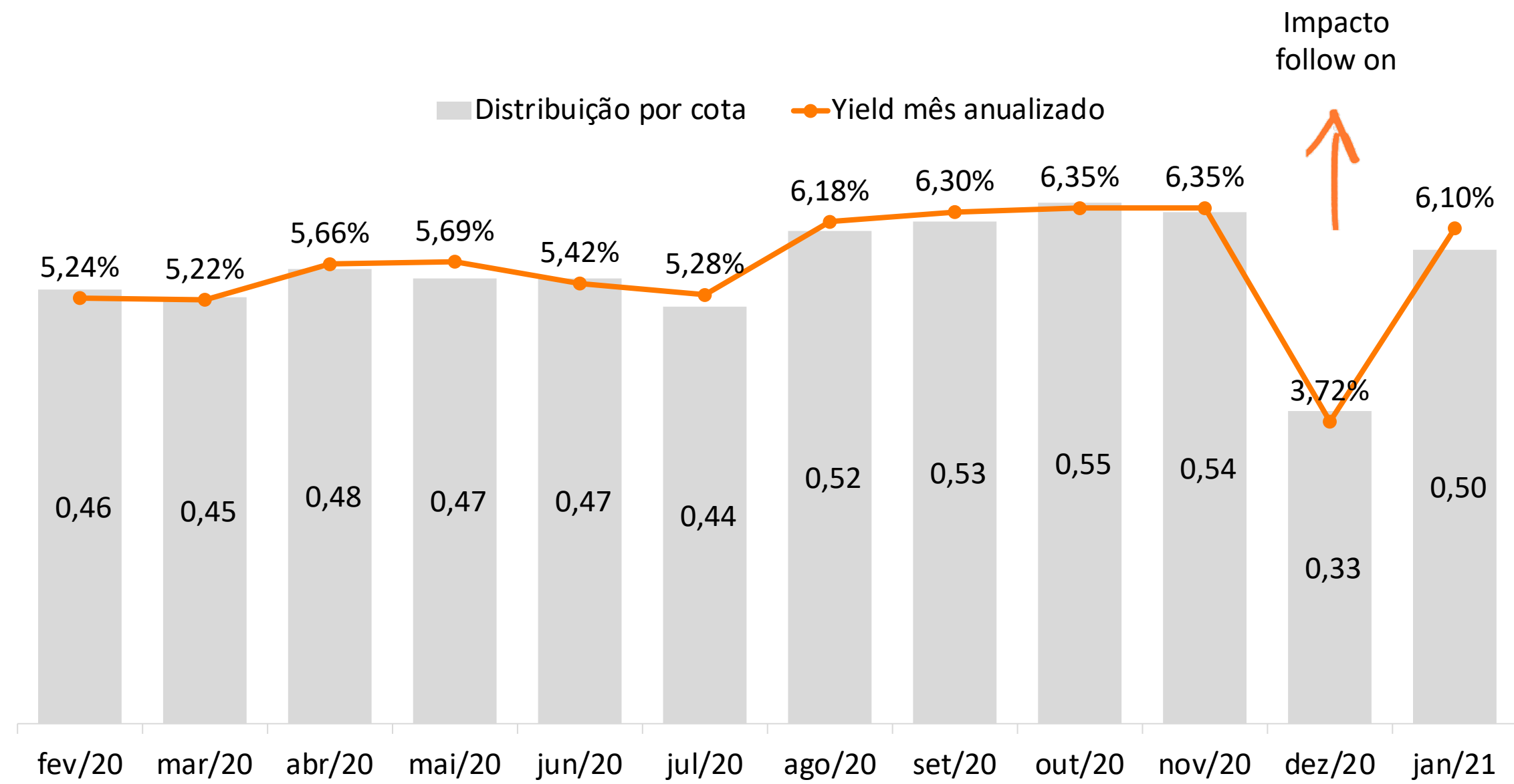
Em 29/01/2020 anunciamos um rendimento equivalente a **R\$0,50 por cota**, regularizando assim a distribuição de rendimentos como havíamos informado no último mês.

Uma das vantagens dos fundos de tijolo é o ganho patrimonial e o LGCP11, desde o seu IPO já teve um crescimento de quase 5% em sua cota patrimonial. Proporcionando assim, além do ganho patrimonial, um rendimento acima do potencial para os fundos de tijolo, é de 5,5% ¹ considerando o valor médio do mercado.

Evolução da Cota Patrimonial (R\$)

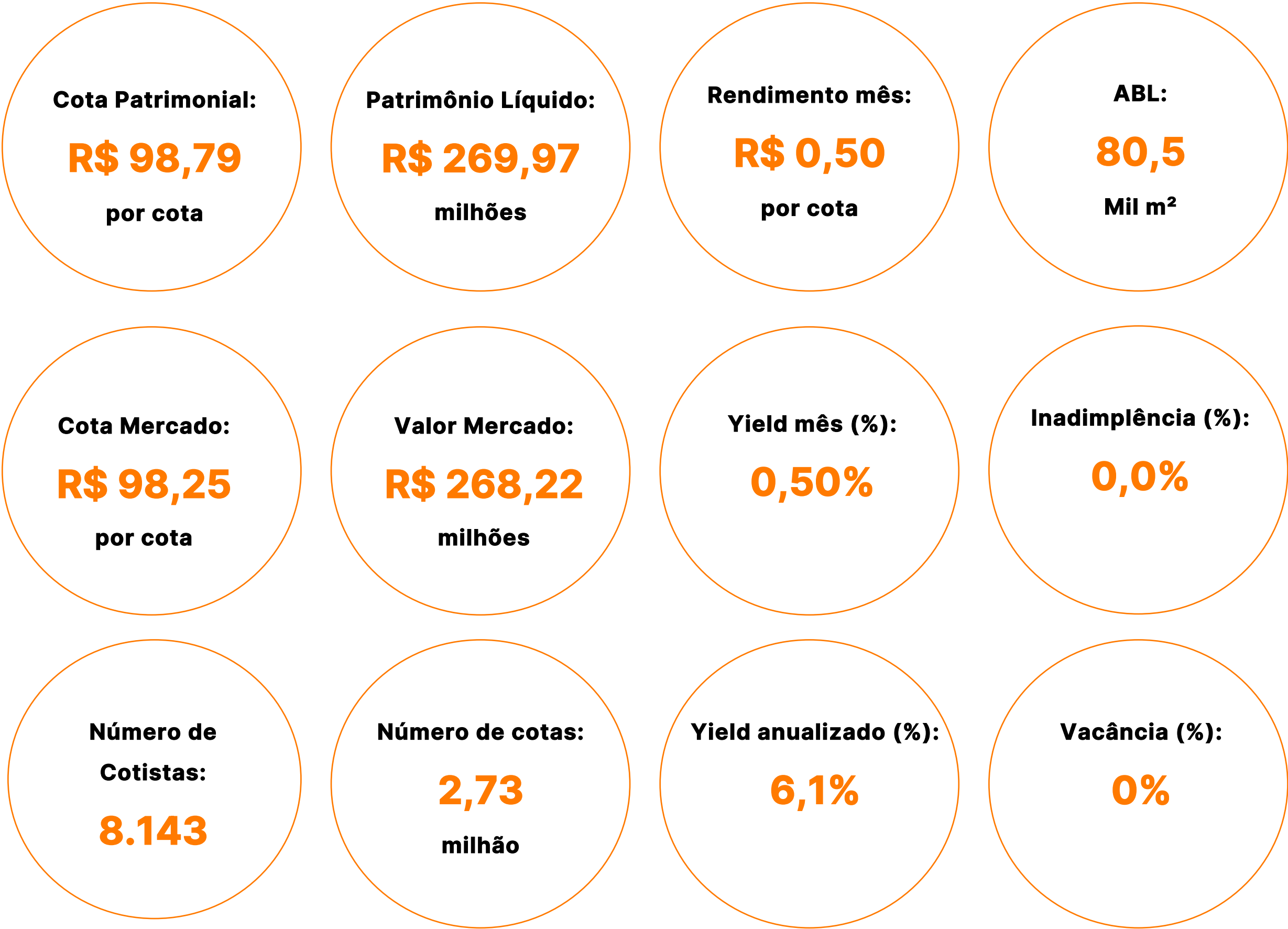


Evolução do rendimento



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

Highlights janeiro

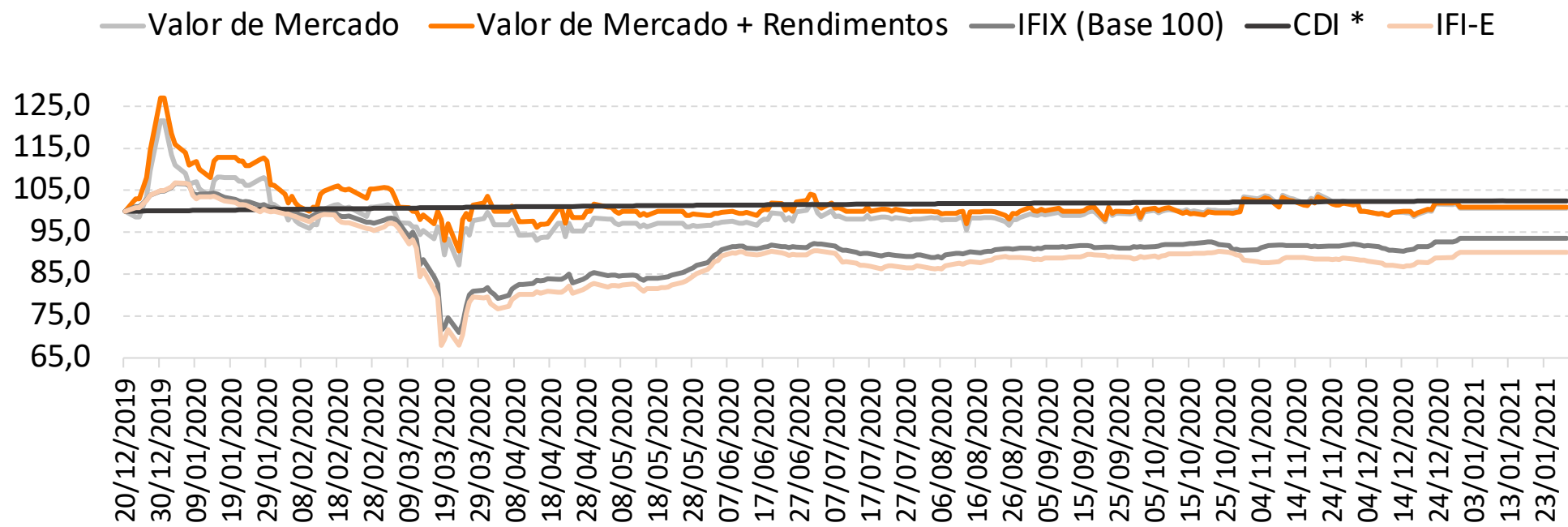


Demonstração de resultado

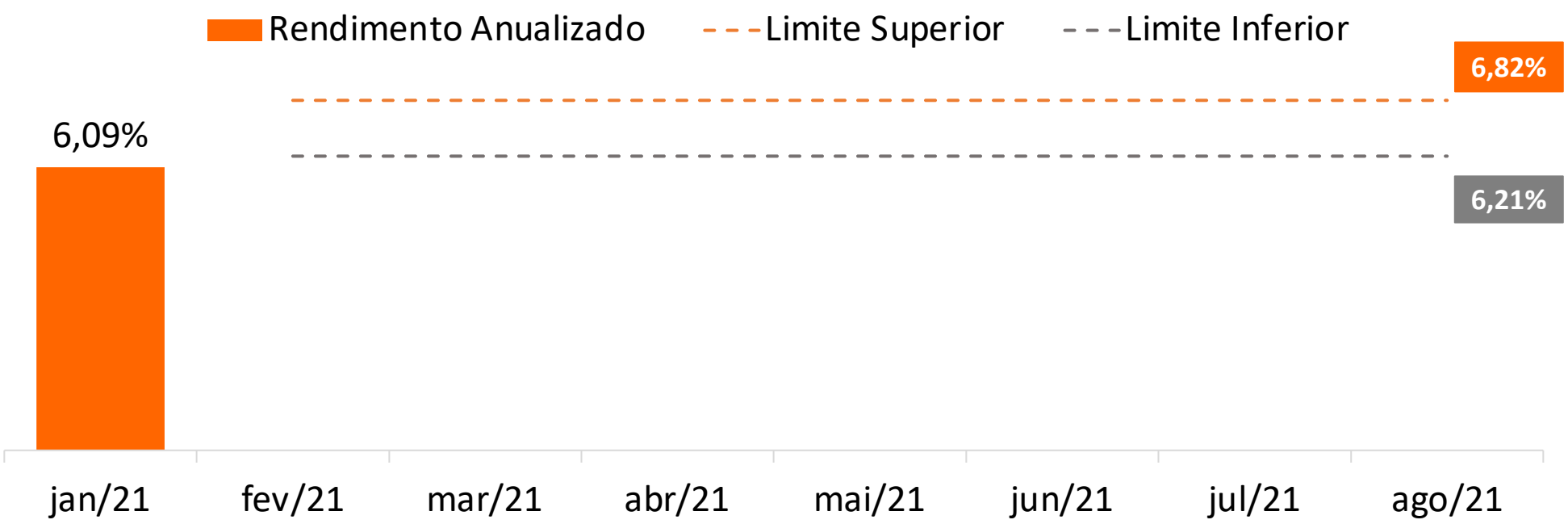
Fluxo Financeiro	1T20		2T20		3T20		4T20		2020		jan/21	
Receitas de Locação	2.038.129		2.563.327		2.785.049		2.964.605		10.351.111		1.425.180	
Rendimento Mobiliário	3.077		-		-		-		3.077		-	
Total de Receitas	2.041.207		2.563.327		2.785.049		2.964.605		10.354.188		1.425.180	
Despesas Imobiliárias	-	-	53.653	-	64.808	-	24.575	-	143.037	-	7.924	
Despesas Operacionais	-	65.724	-	88.001	-	99.856	-	102.231	-	355.811	-	42.515
Total de Despesas	-	65.724	-	141.654	-	164.664	-	126.806	-	498.847	-	50.439
Resultado	1.975.483		2.421.673		2.620.385		2.837.800		9.855.340		1.374.741	
Reserva	91.756		276.427		9.749		22.457		400.389		8.311	
Rendimento Distribuído	1.874.617		2.503.237		2.626.636		2.823.343		9.827.833		1.366.430	
Distribuição por Cota	R\$	1,06	R\$	1,42	R\$	1,49	R\$	1,42	R\$	5,39	R\$	0,50

Performance

Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)



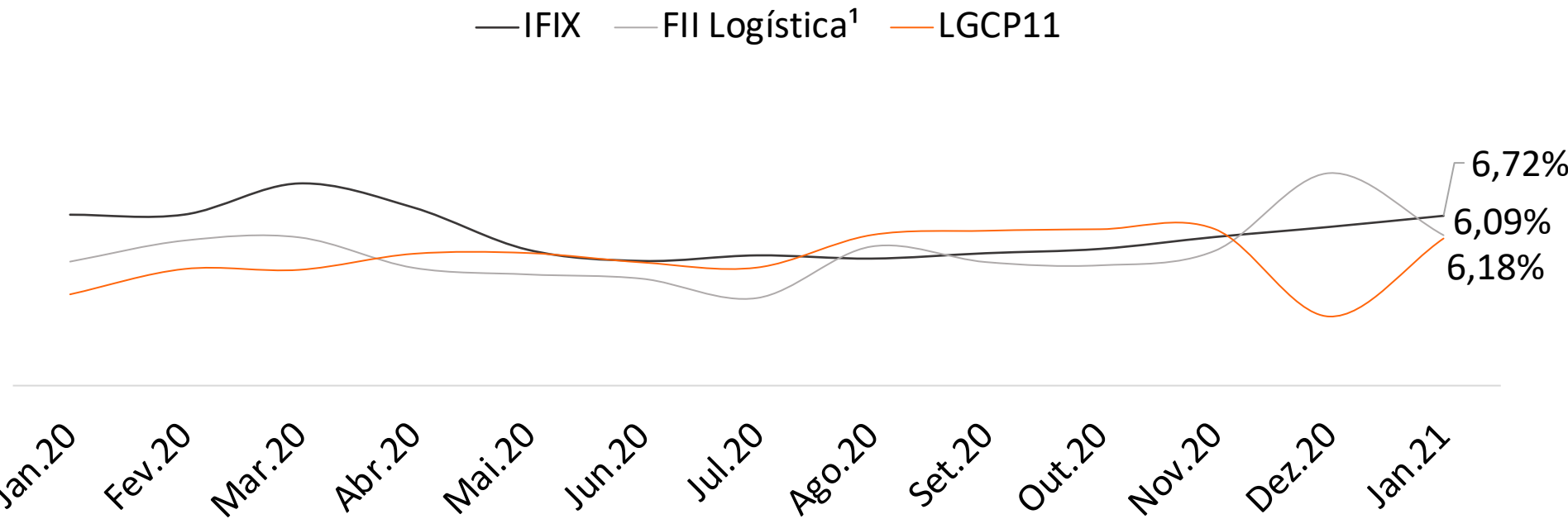
Estimativa de Rendimentos*



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

Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



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.

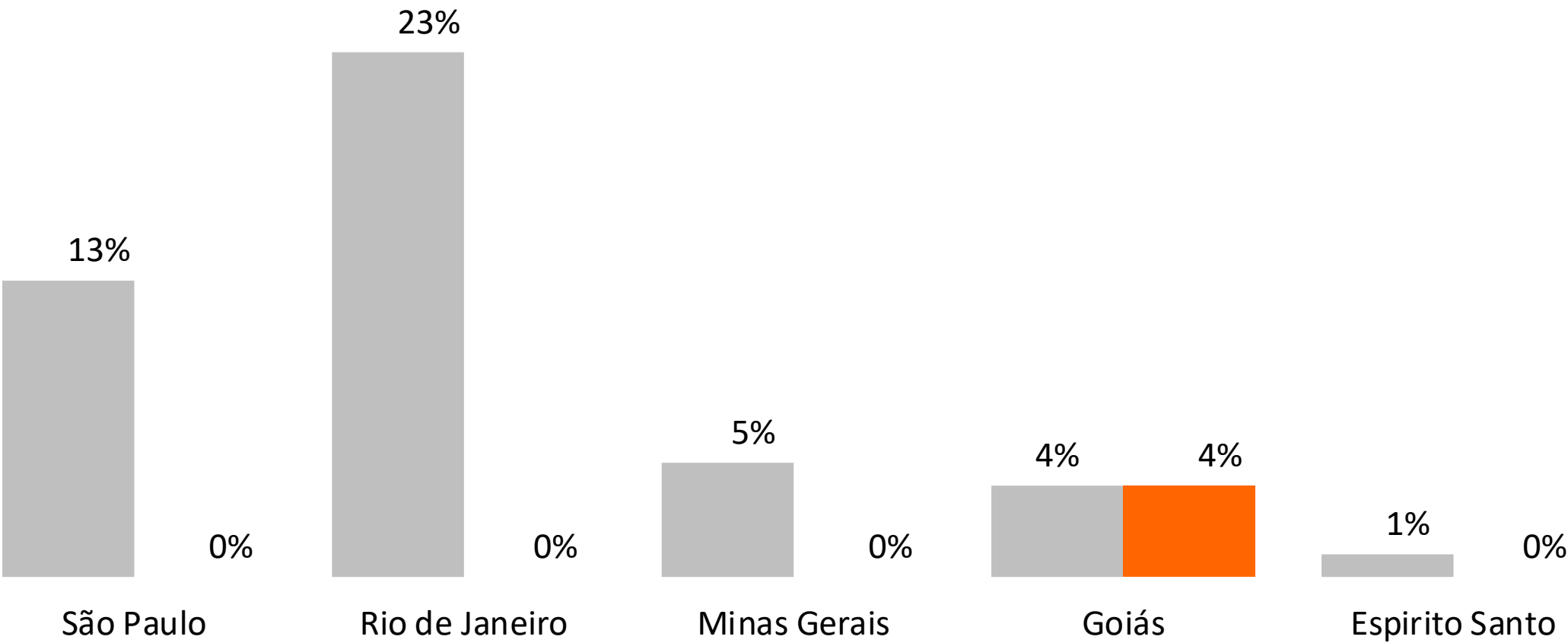
¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCO11, HGLG11

Zoom no mercado

A partir de uma pesquisa realizada por uma consultoria independente e especializada no mercado de galpões logísticos, constatamos que os ativos do LGCP11 têm uma melhor ocupação se comparado com o indicadores dos mercados em que estamos.

Vacância 4T20 (%)

■ Vacância ■ Vacância LGCP11

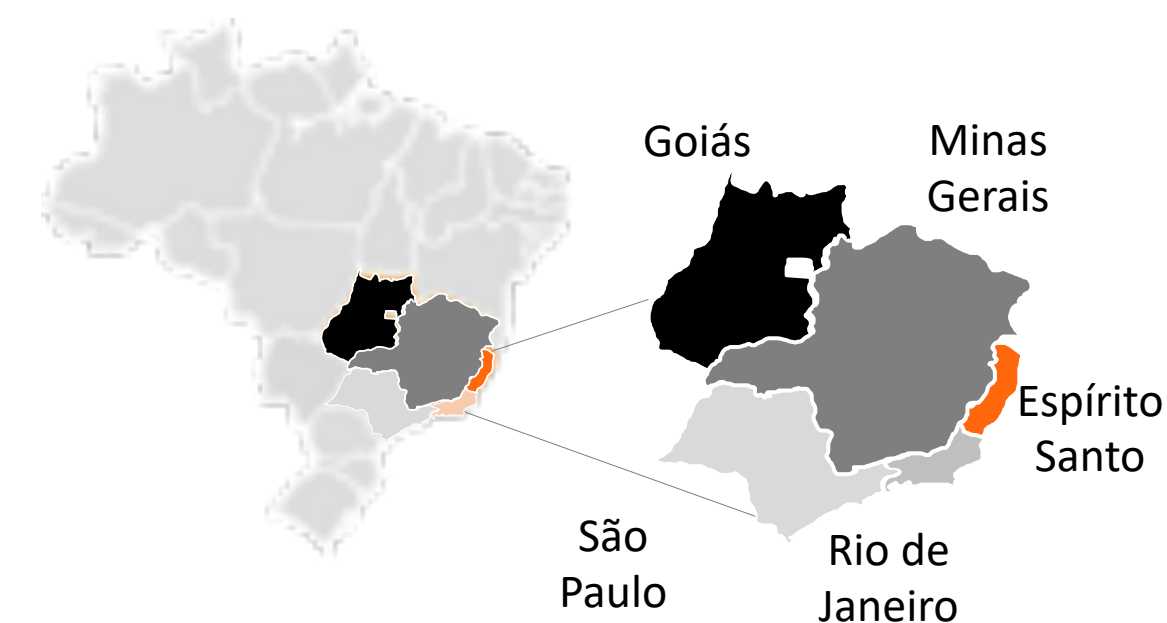
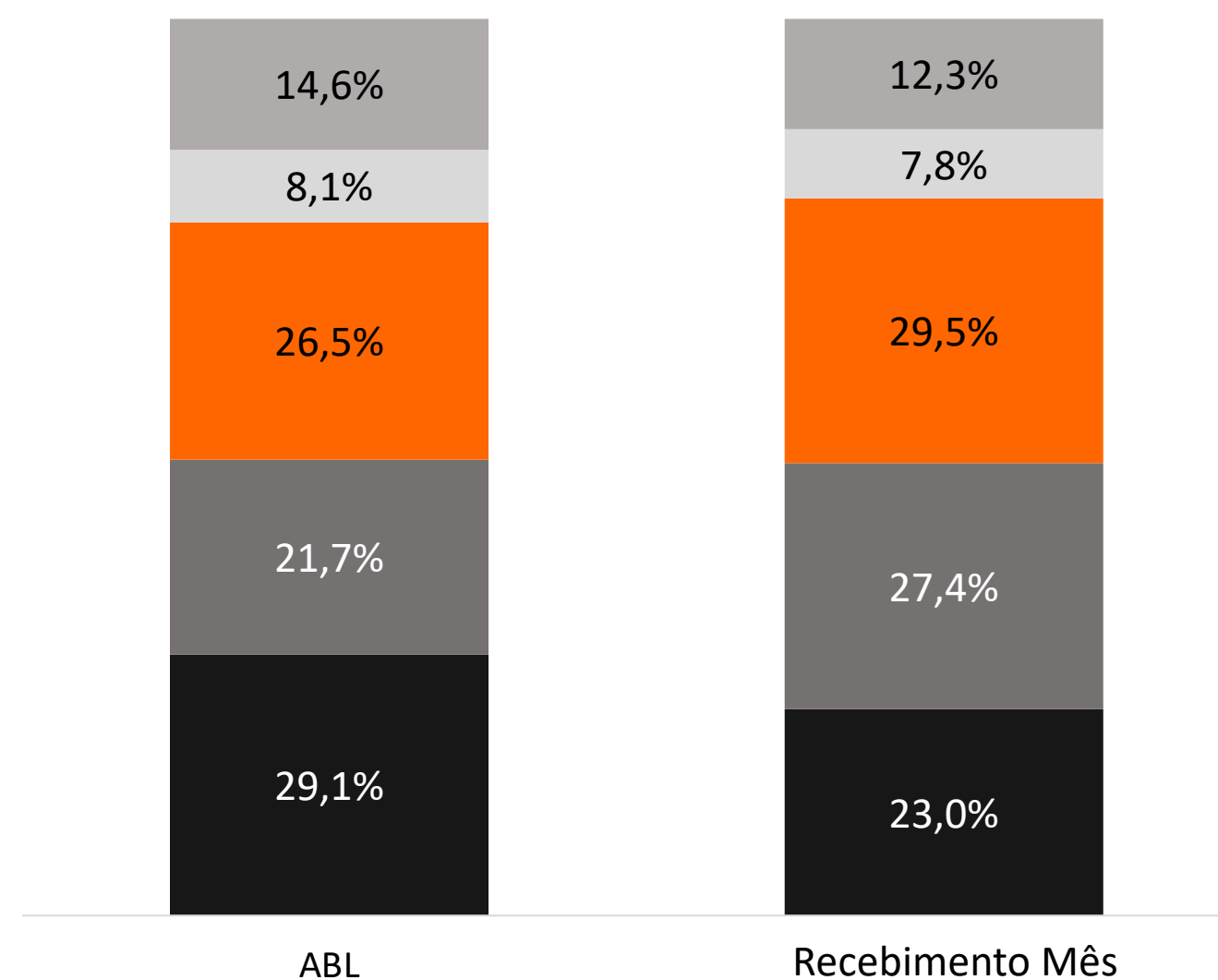


Destques operacionais

Ao longo do mês de janeiro, recebemos pela primeira vez os aluguéis referente ao mês de dezembro de 2020, dos ativos LOG Gaiolli e LOG Rio Campo Grande que adquirimos no dia 01/dezembro. Com isso, esses dois novos ativos **representam 20,1% da receita recebida no mês e 22,7% da ABL total do LGCP11**. Vale ainda ressaltar, que essas novas aquisições agregaram **contratos atípicos à base**, que atualmente representam 8,5% da receita contratada.

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

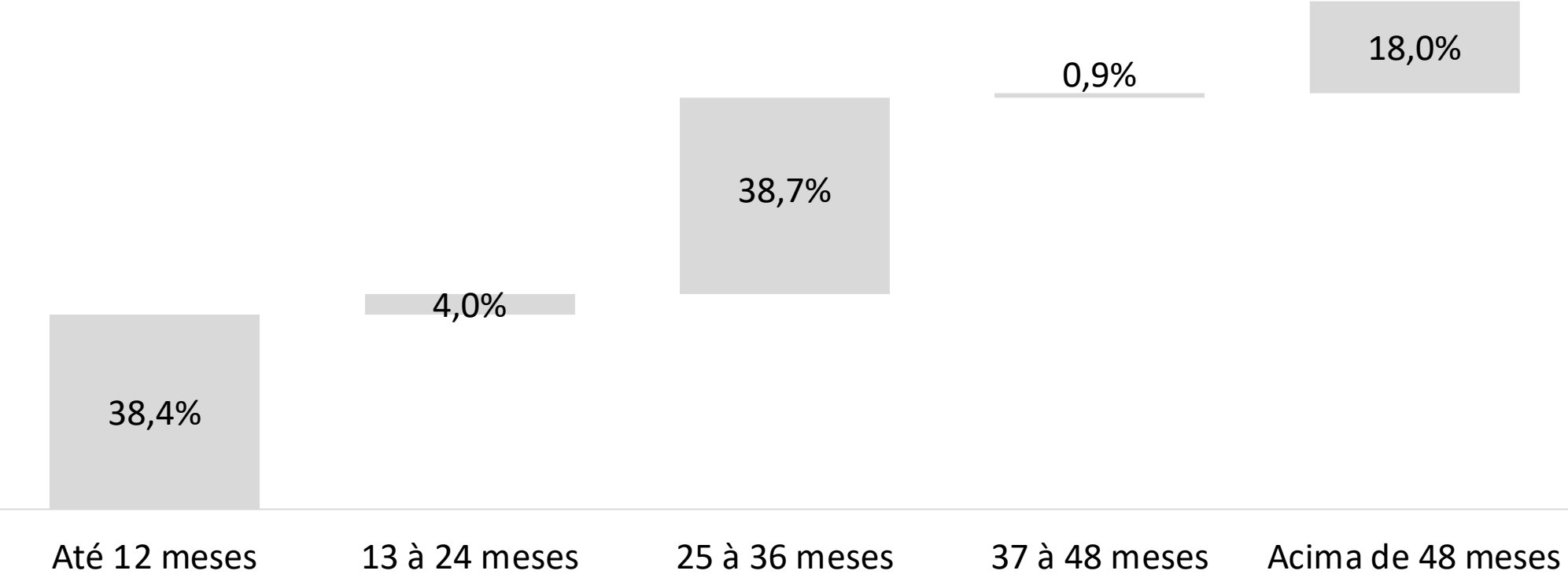
■ LOG Goiânia ■ LOG Contagem I ■ LOG Viana ■ LOG Gaiolli ■ LOG Rio Campo Grande



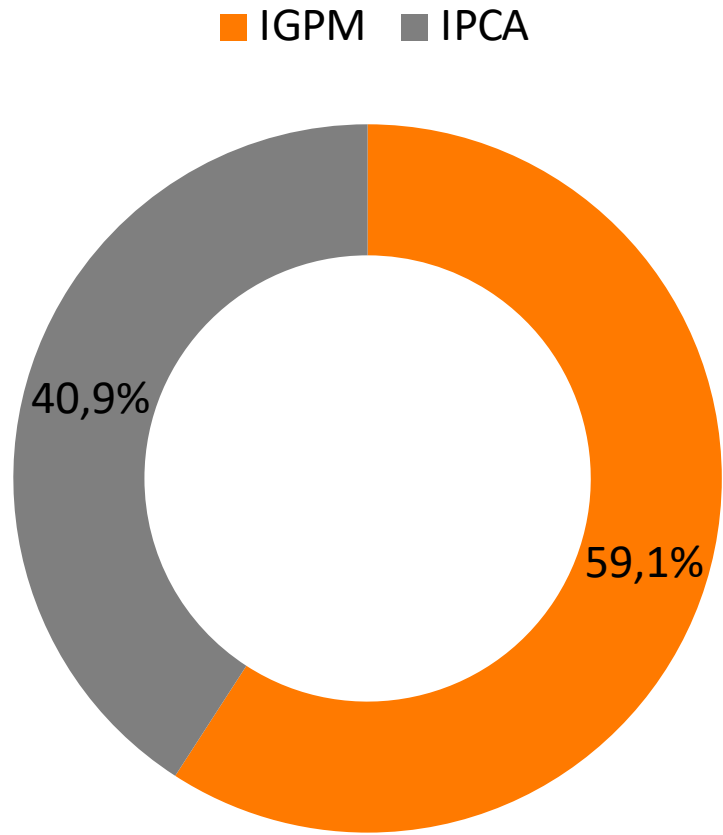
Ativos

A Consultora Imobiliária tem trabalhado **ativamente** para renovar os contratos com vencimento nos próximos meses e o entendimento é que o LGCP11 **não sofrerá** grandes impactos nos indicadores de vacância. O mercado aquecido nas praças de atuação do fundo, o relacionamento de longos anos e o histórico de renovações recentes com alguns dos locatários que têm vencimento recente, são componentes que favorecem a renovação e reforçam a **confiança de que teremos sucesso nessas negociações**.

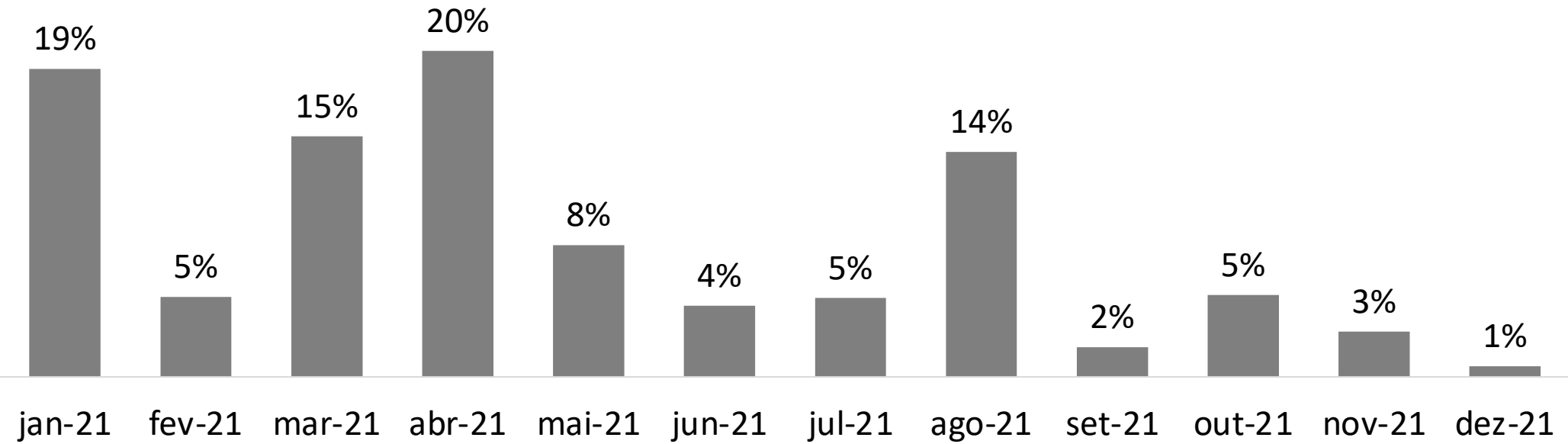
Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Correção dos Contratos (% ativos)

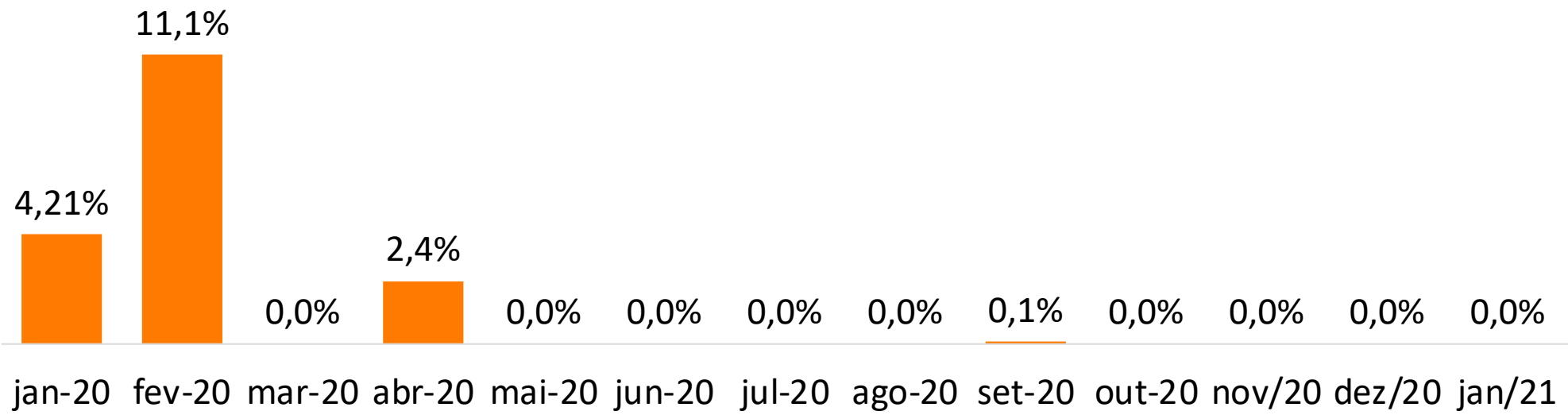


Mês de Atualização do Contratos (% Receita)

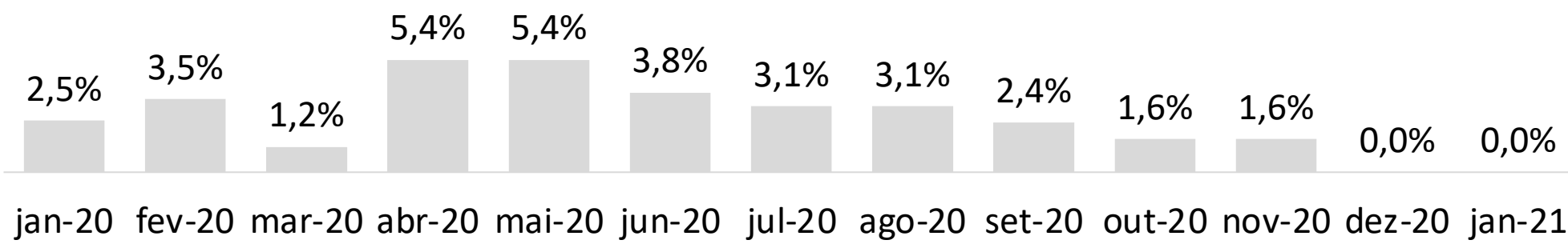


Ativos

Evolução de Inadimplência (%)



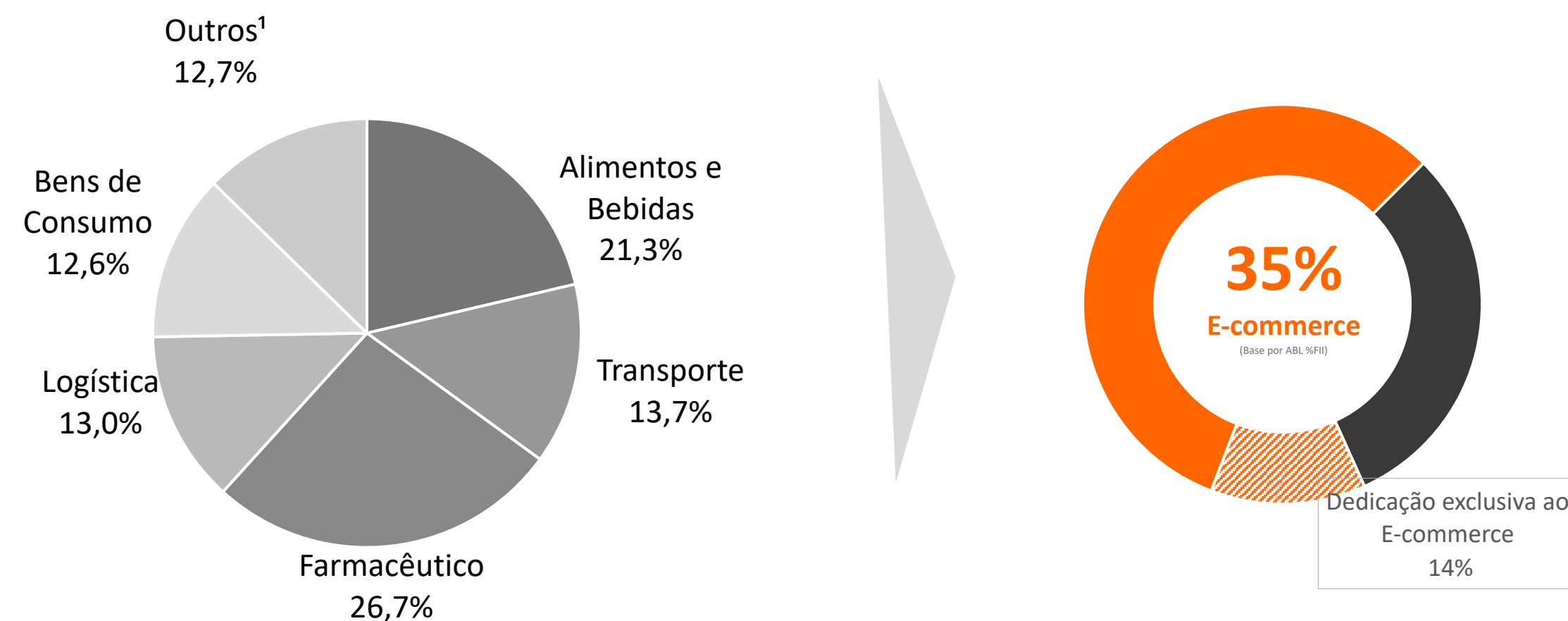
Evolução da Vacância Física (%)



Atuação dos locatários

Atualmente **35% do ABL entregue** do fundo recebe operações parcial ou exclusivamente dedicadas ao e-commerce, sendo que 14% do ABL é ocupado por plataformas online totalmente dedicadas. O que reforça a **qualidade da carteira e dos ativos** que já são totalmente preparados para atender ao crescimento do e-commerce no Brasil, que em 2021, prevê um crescimento de 26%, segundo pesquisa da Ebit|Nielsen¹.

Setor de Atuação dos Locatários (% ABL)



¹Fonte: <https://canaltech.com.br/e-commerce/e-commerce-brasil-deve-crescer-26-em-2021-preve-ebit-nielsen-176430/>

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	27,4%	itambé paguemenos PEPSICO suzanc NOVAFARMA KaBuM! LINEA PORT Mondelēz International		
Goiânia	A	Goiânia	GO	30,00%	19/12/2019	78.214	dez/19	25	23,0%			
Viana	A	Viana	ES	35,00%	19/12/2019	60.987	set/14	8	29,5%			
Rio Campo Grande	A	Rio de Janeiro	RJ	22,10%	01/12/2020	53.184	mar/20	7	12,3%			
Gaiolli	A	Guarulhos	SP	19,80%	01/12/2020	32.988	mar/12	4	7,8%			

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 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.

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