

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:

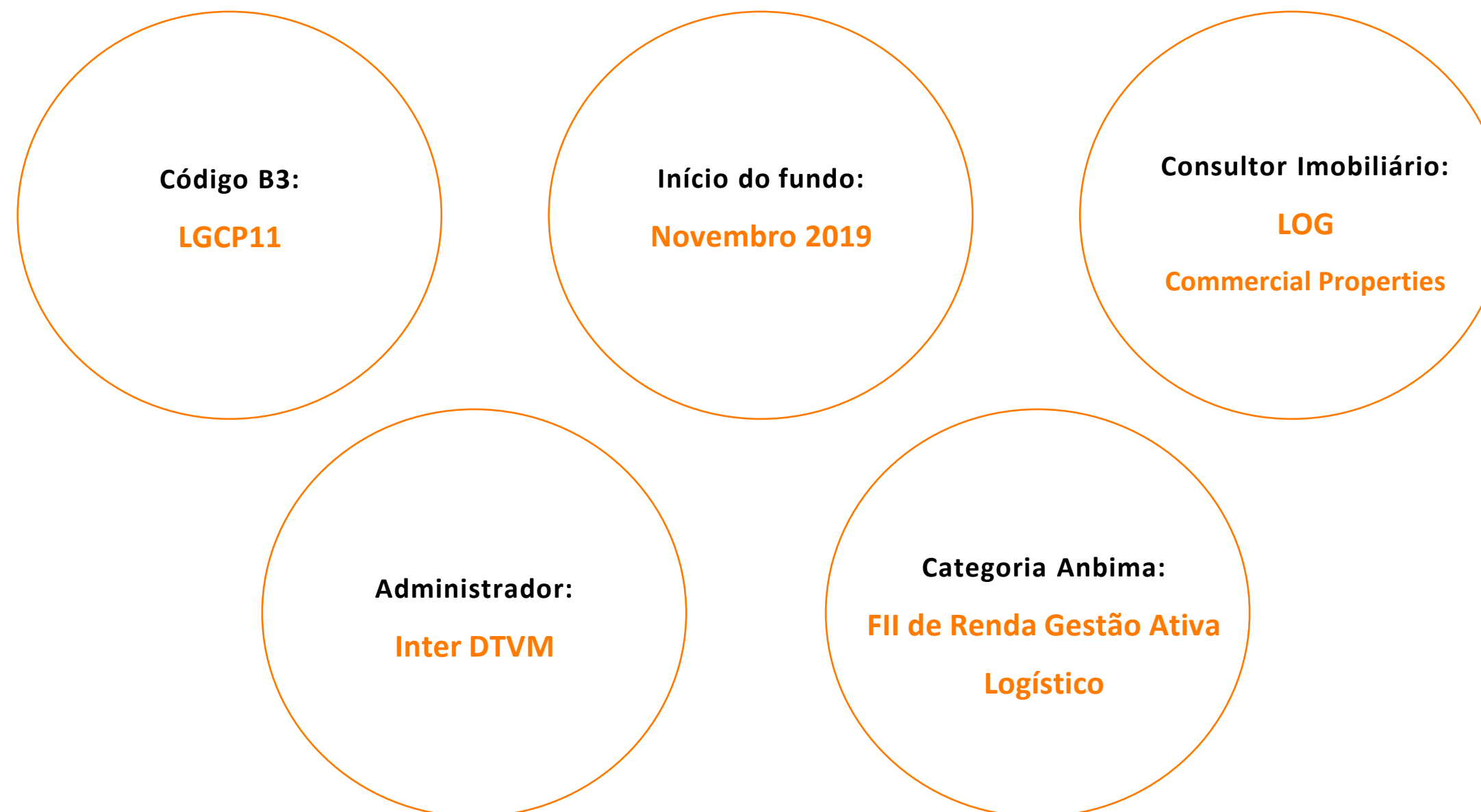
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de 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

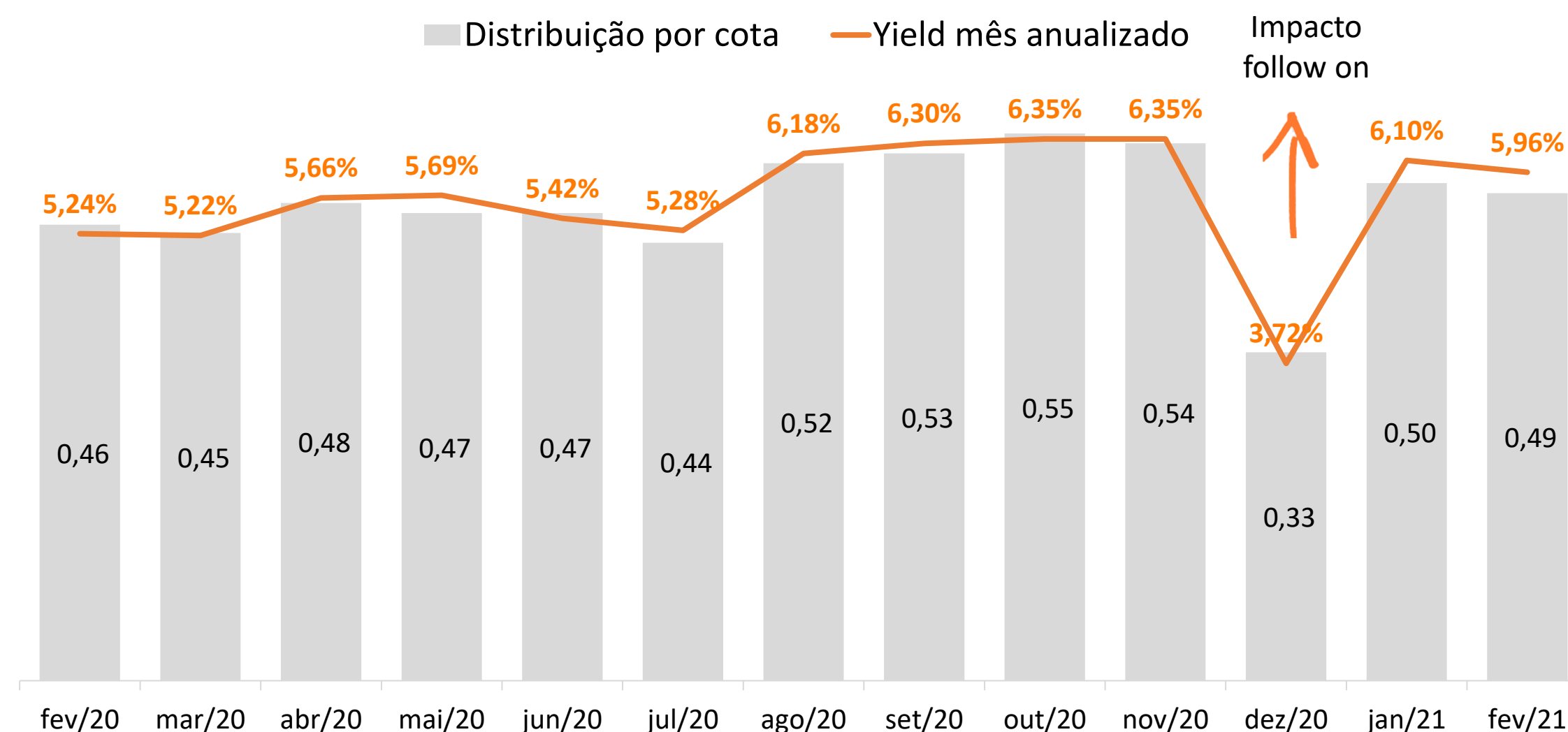
- 📌 Data Base: Fevereiro 2021
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,49 por cota
- 📌 Pagamento: 15/03



Mensagem aos investidores

Neste mês, o fundo apresentou uma **receita total de R\$1,4 milhão**, o que resultou em um rendimento equivalente a **R\$0,49 por cota**, a ser pago no dia 15/03/2021. Para os meses subsequentes esperamos um rendimento anualizado entre 6,93% e 6,56%, que corresponderá a um rendimento médio mensal a ser distribuído de aproximadamente **R\$0,55/cota**.

Evolução do rendimento



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

Highlights fevereiro



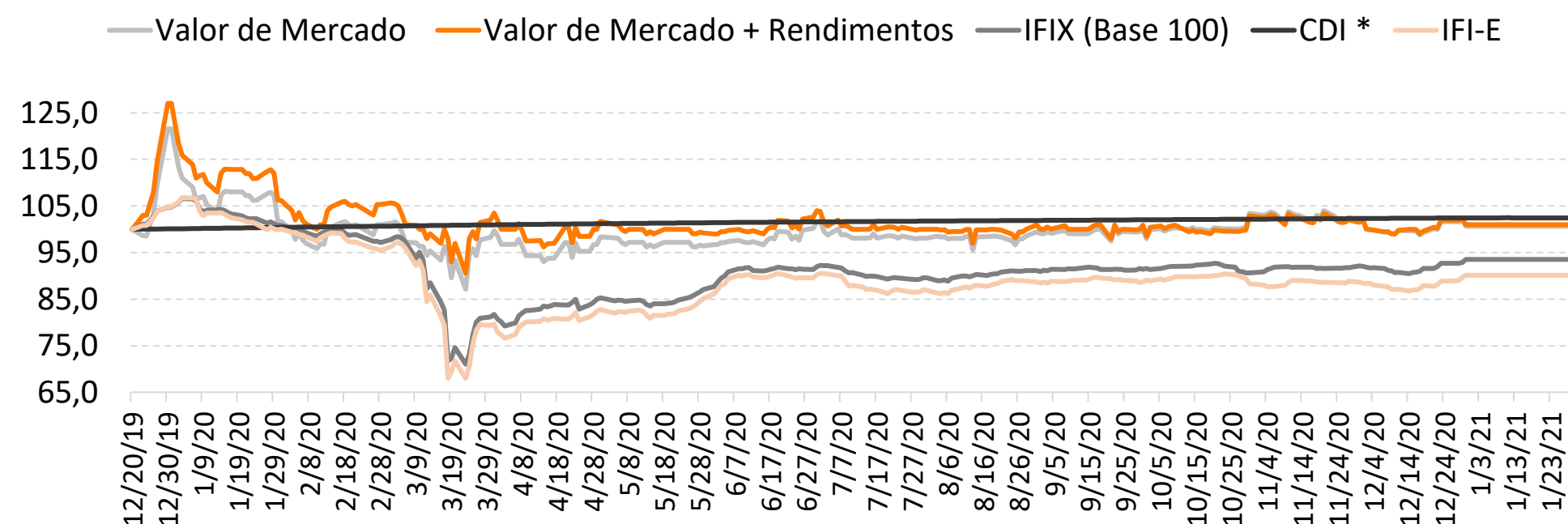
Demonstração de resultado

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	3T20	4T20	2020	jan/21	fev/21
Receitas de Locação	2.038.129	2.563.327	2.785.049	2.964.605	10.351.111	1.425.180	1.370.768
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	1.370.768
Despesas Imobiliárias	-	53.653	64.808	24.575	143.037	7.924	7.412
Despesas Operacionais	65.724	88.001	99.856	102.231	355.811	42.515	41.490
Total de Despesas	65.724	141.654	164.664	126.806	498.847	50.439	48.903
Resultado	1.975.483	2.421.673	2.620.385	2.837.800	9.855.340	1.374.741	1.321.865
Reserva	91.756	276.427	9.749	22.457	400.389	8.311	764
Rendimento Distribuído ¹	1.874.617	2.503.237	2.626.636	2.823.343	9.827.833	1.366.430	1.339.101
Distribuição por Cota	R\$ 1,06	R\$ 1,42	R\$ 1,49	R\$ 1,42	R\$ 5,39	R\$ 0,50	R\$ 0,49

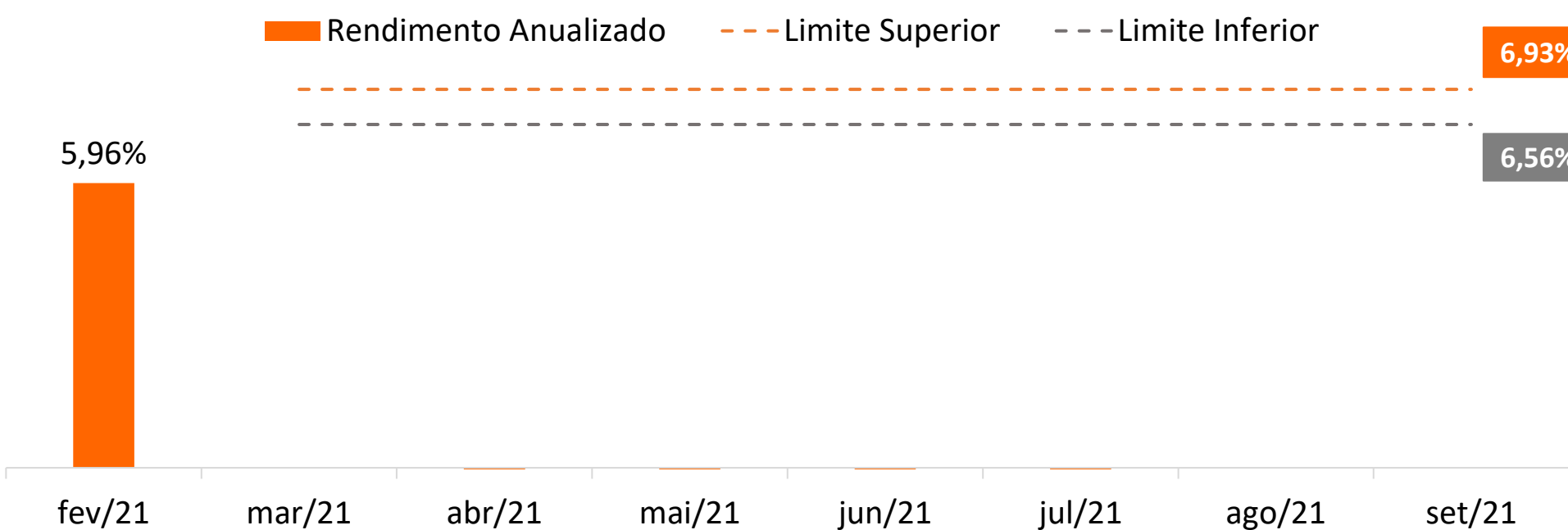
¹ Rendimento Distribuído = Resultado + Não Distribuídos

Performance

Comparativo IFIX, IFIE e CDI (Base 100)



Estimativa de Rendimentos*

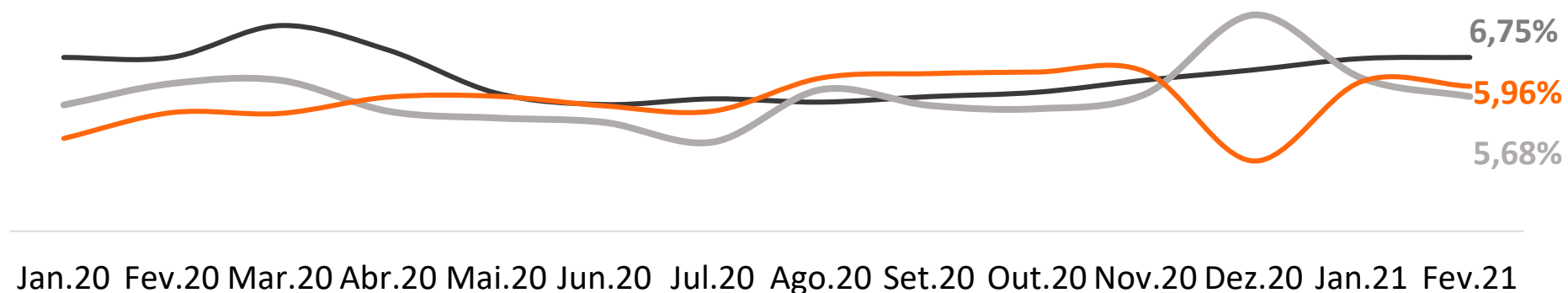


* Rendimento anualizado com base na cota de fechamento em Fevereiro/21

Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)

Legend: IFIX (black), FII Logística¹ (grey), LGCP11 (orange)



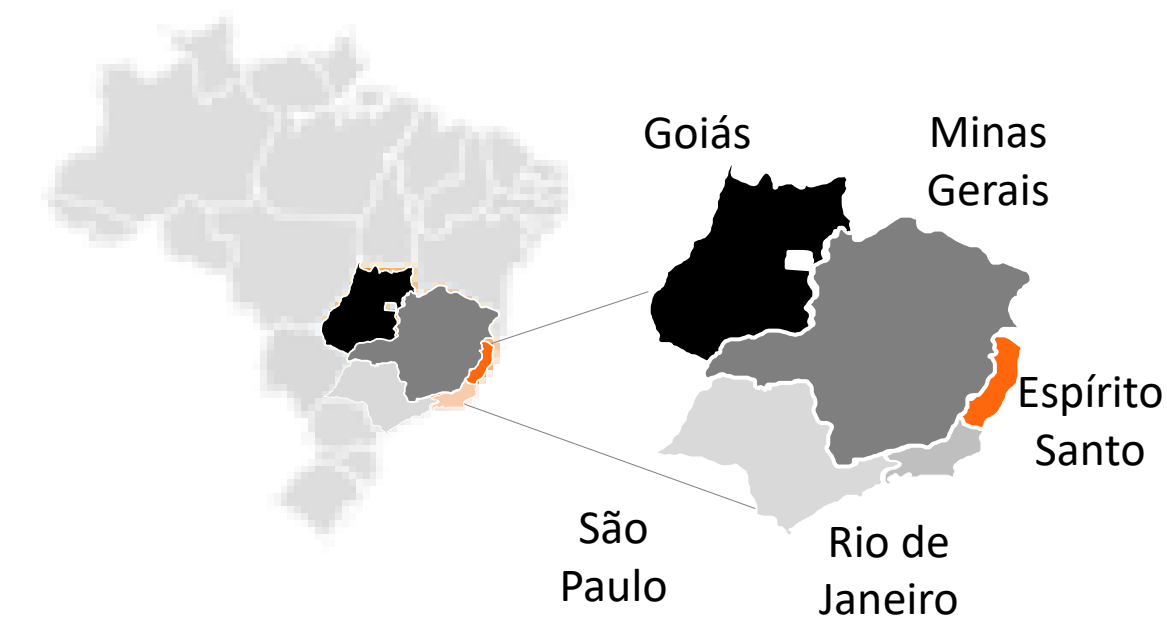
Considerando o atual portfólio do Fundo, estimamos que, para o ano de 2021, o rendimento mensal médio a ser distribuído se situe próximo aos **R\$ 0,55/cota**, que poderá ser incrementado à medida que sejam pagos os aluguéis dos novos ativos, pagamentos de locatários em carência e reajustes dos aluguéis.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

Destaques operacionais

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

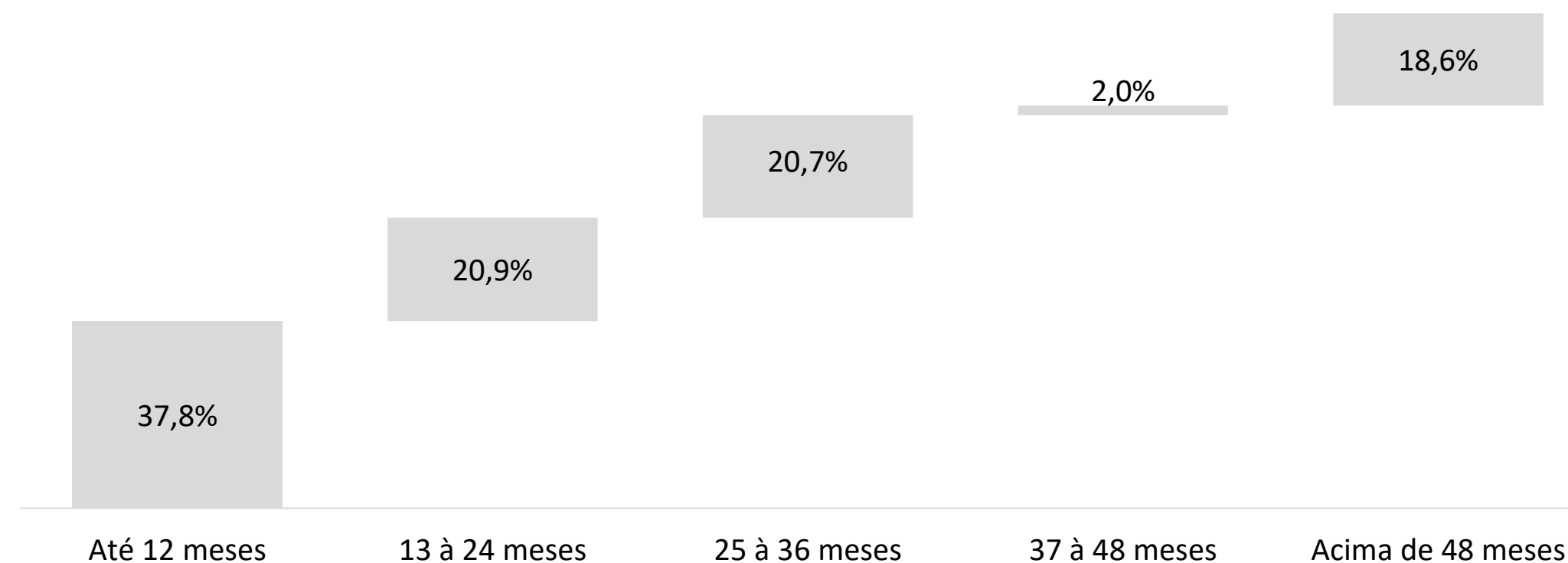
■ LOG Goiânia ■ LOG Contagem I ■ LOG Viana ■ LOG Gaiolli ■ LOG Rio Campo Grande



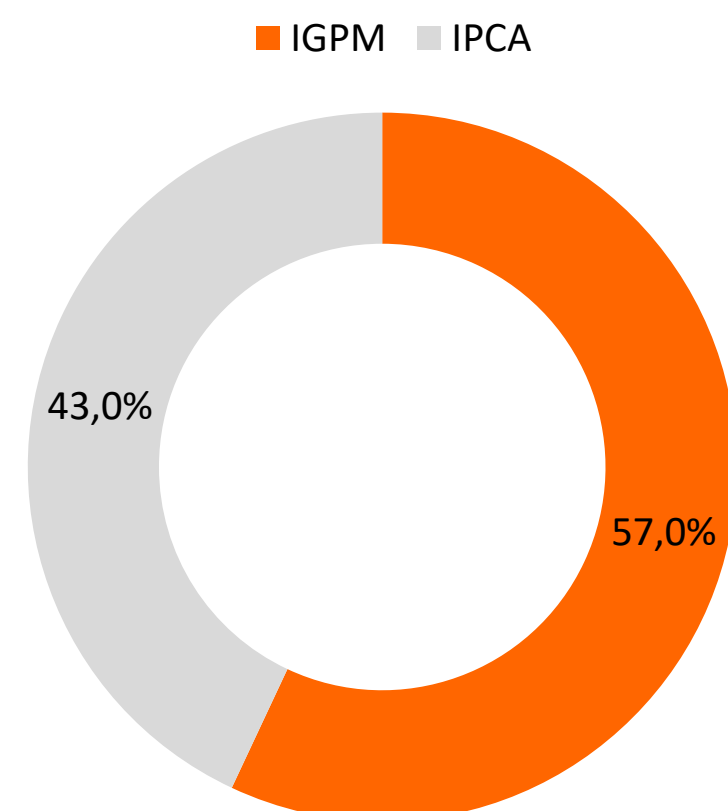
Ativos

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. Em fevereiro 2021, tivemos a renovação de 1.000 m² e uma devolução de 728 m² de ABL, que já será ocupado por um novo locatário no final de mar/21, o contrato de locação já foi assinado.

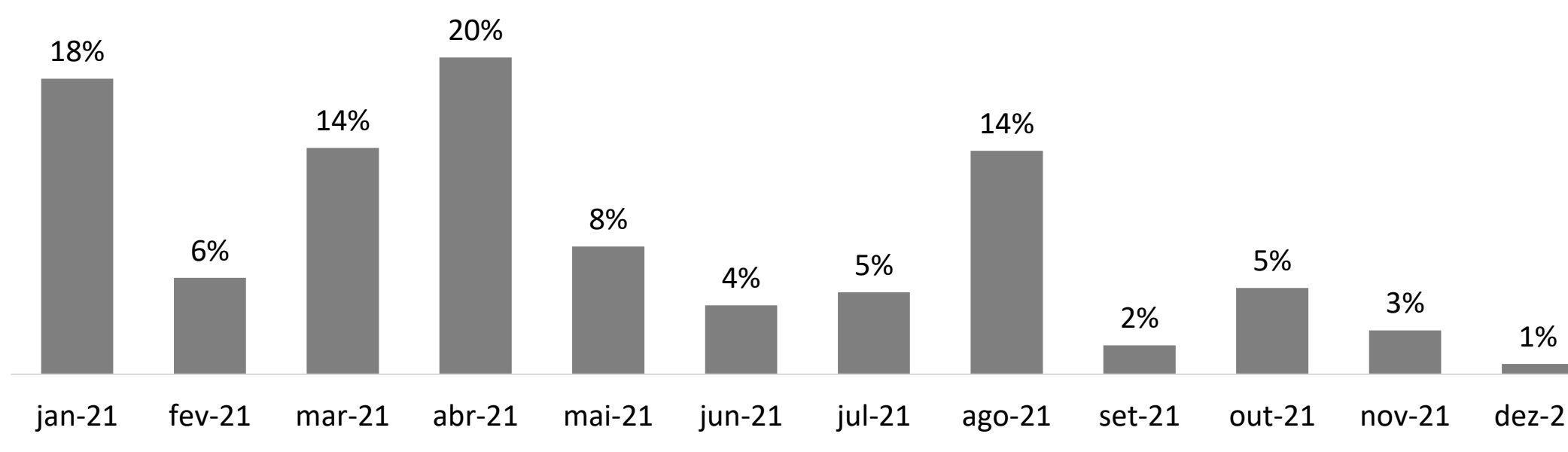
Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Correção dos Contratos (% ativos)



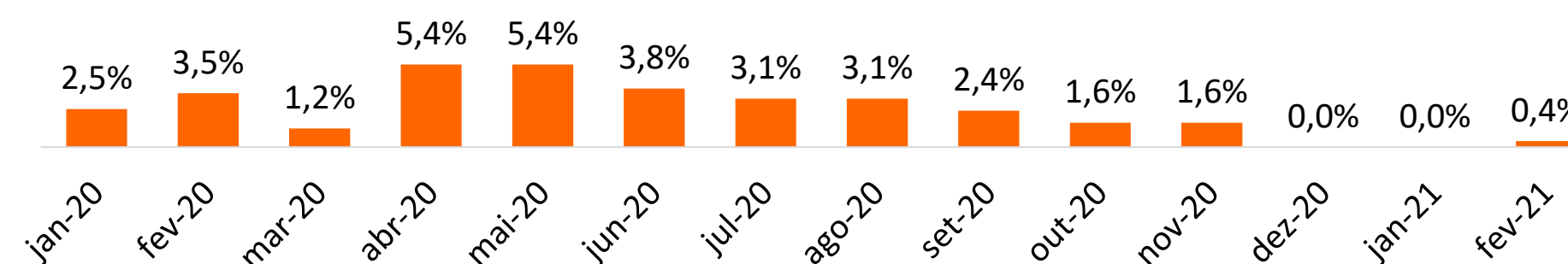
Mês de Atualização do Contratos (% Receita)



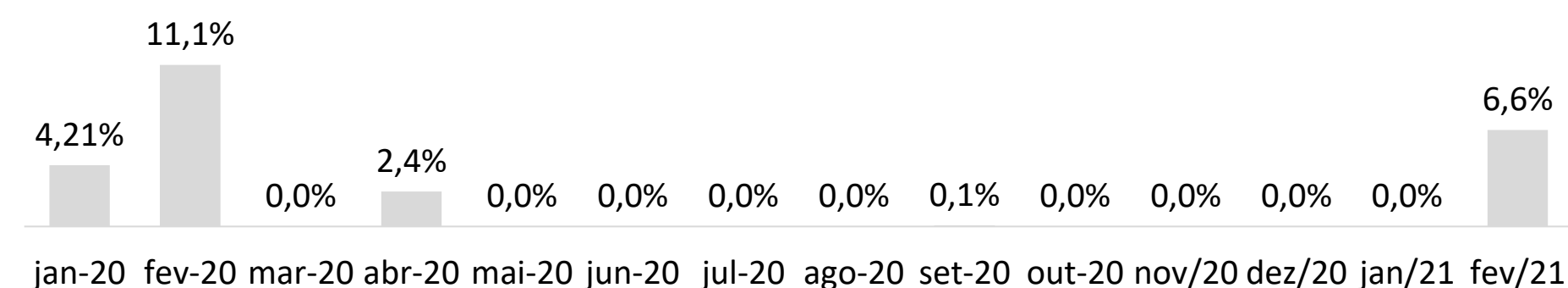
Ativos

A pequena inadimplência apresentada em fev/21, vem sendo regularizada em período subsequente. O relacionamento de longos anos com os clientes e o ótimo trabalho comercial, são componentes que favorecem a renovação e reforçam a confiança de que teremos sucesso nessas negociações, assim como histórico do fundo vem demonstrando. Desde jan/20, o time comercial já fez **mais de 9 mil m² de ABL** de renovações e **7,6 mil m² de novas locações**, e em momento algum tivemos impactos relevantes nas distribuições em função da rotatividade de clientes, que é natural no nosso modelo de negócio.

Evolução da Vacância Física (%)



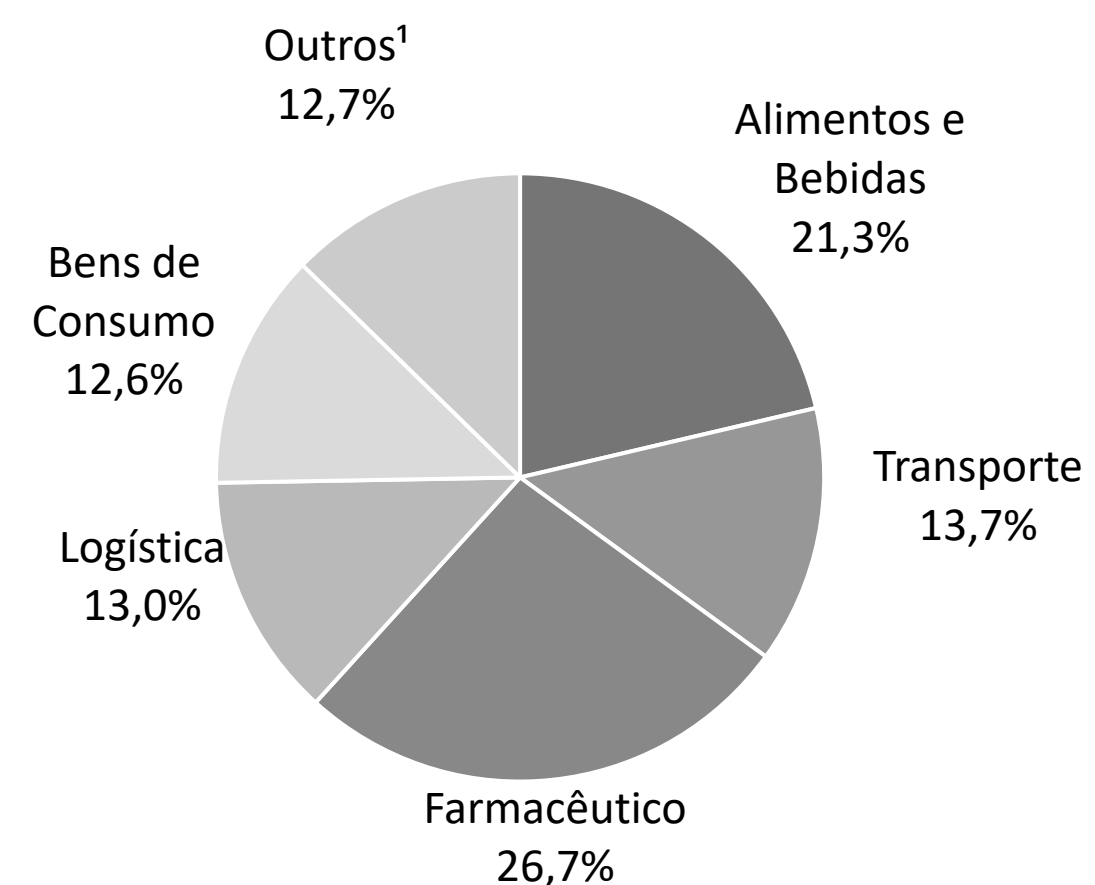
Evolução de Inadimplência (%)



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)



¹ Papelaria e informática, Guarda documental, Material de Construção, Agropecuário, Beleza e Estética, Distribuidora, Varejo, Energia e Cosméticos

Zoom dos Ativos



Ativo	Classe	Cidade	Estado	% Atual do Ativo	Data de Aquisição	ABL (m ²)	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	29,7%	  
Goiânia	A	Goiânia	GO	30,00%	19/12/2019	78.214	dez/19	25	16,9%	  
Viana	A	Viana	ES	35,00%	19/12/2019	60.987	set/14	10	30,7%	  
Rio Campo Grande	A	Rio de Janeiro	RJ	22,10%	01/12/2020	53.184	mar/20	7	13,0%	
Gaiolli	A	Guarulhos	SP	19,80%	01/12/2020	32.988	mar/12	4	9,8%	

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.

interdtvm

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