

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: Maio 2021
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,54 por cota
- 📅 Pagamento: 15/06

Código B3:
LGCP11

Início do fundo:
Novembro
2019

Consultor Imobiliário:
LOG
Commercial Properties

Administrador:
Inter DTVM

Categoria Anbima:
FII de Renda Gestão
Ativa Logístico

Highlights maio

Cota Patrimonial:

R\$ 98,80

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 270,01

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,54

por cota

ABL:

80,6

Mil m²

Cota Mercado:

R\$ 93,94

por cota

Valor Mercado:

R\$ 256,72

milhões

Yield mês (%):

0,57%

Yield anualizado (%):

6,90%

**Número de
Cotistas:**

9.733

Número de cotas:

2.732.860

Inadimplência (%):

0,5%

Vacância (%):

0,0%

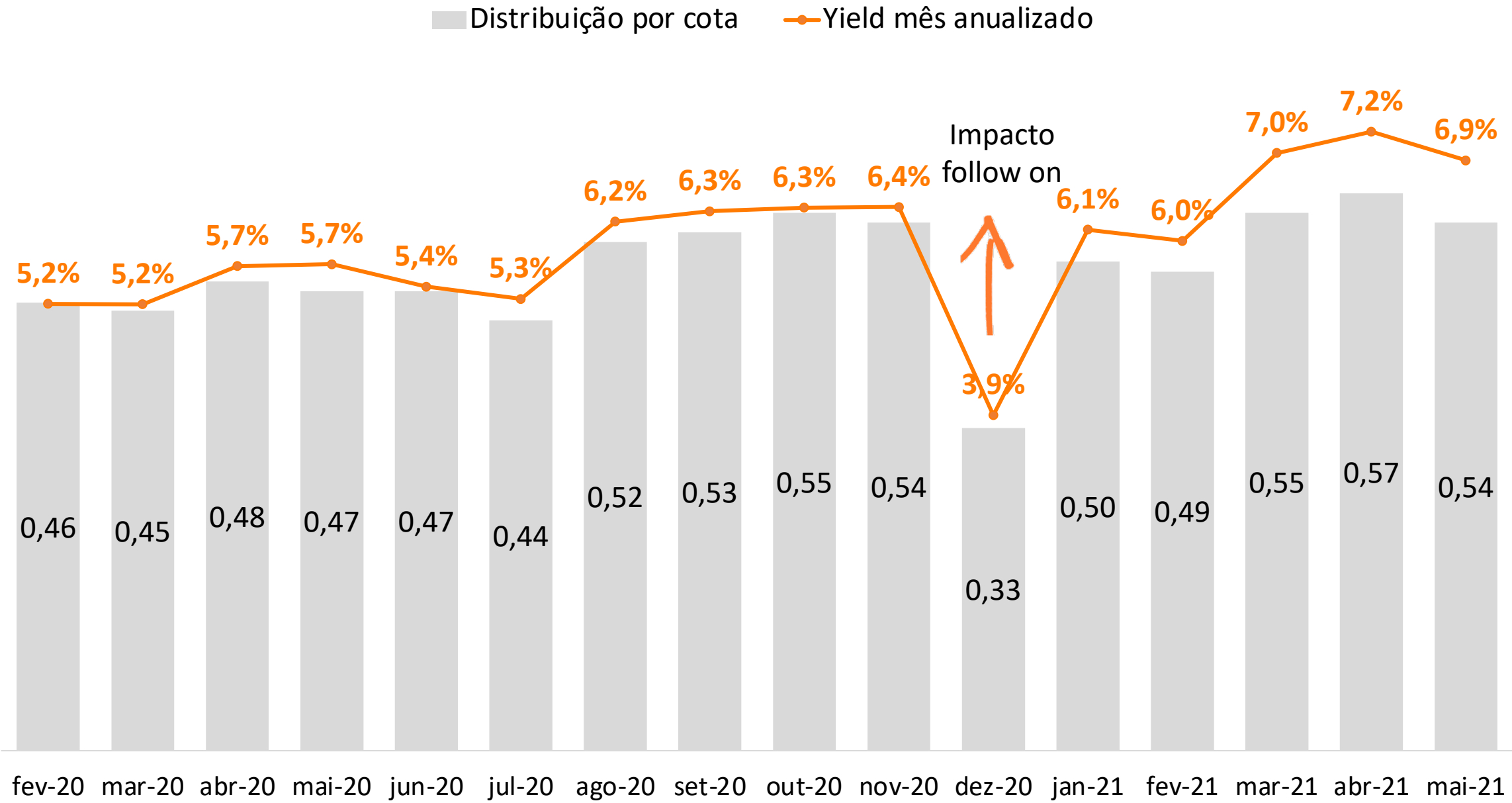
Mensagem aos investidores

Neste mês, o fundo apresentou uma receita total de R\$ 1,50 milhão, o que resultou em um rendimento equivalente a R\$0,54 por cota, a ser pago no dia 15/06/2021.

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, e a rentabilidade esperada entre **7,41% e 7,03% de dividend yield para os próximos 6 meses.**

Essa projeção 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.

Evolução do rendimento



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

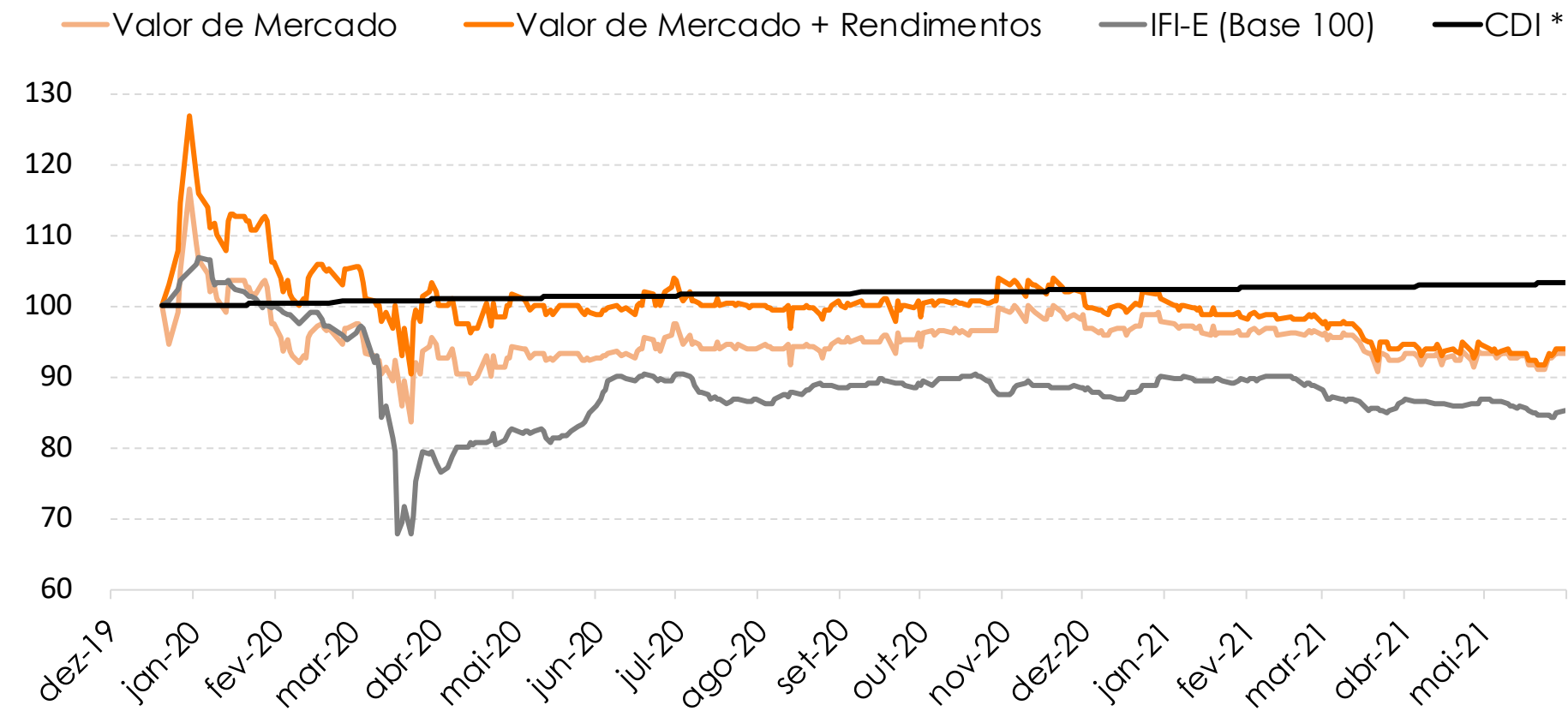
Demonstração de resultado

Fluxo Financeiro	1T20		2T20		3T20		4T20		1T21		abr/21		mai/21	
Receitas de Locação	2.038.129		2.563.327		2.785.049		2.964.605		4.371.564		1.613.540		1.485.490	
Rendimento Mobiliário	3.077		-		-		-		-		-		-	
Total de Receitas	2.041.206		2.563.327		2.785.049		2.964.605		4.371.564		1.613.540		1.485.490	
Despesas Imobiliárias	-	-	53.653	-	64.808	-	24.575	-	21.107	-	4.421	-	2.679	
Despesas Operacionais	-	65.724	-	88.001	-	99.856	-	102.231	-	123.157	-	46.883	-	42.307
Total de Despesas	-	65.724	-	141.654	-	164.664	-	126.806	-	144.265	-	51.304	-	44.986
Resultado Caixa	1.975.482		2.421.673		2.620.385		2.837.799		4.227.300		1.562.235		1.440.504	
Reserva	91.756		276.427		9.749		22.457		18.695		4.505	-	35.240	
Rendimento Distribuído ¹	1.874.617		2.503.237		2.626.636		2.823.342		4.208.604		1.557.730		1.475.744	
Distribuição por Cota	R\$	1,06	R\$	1,42	R\$	1,49	R\$	1,42	R\$	1,54	R\$	0,57	R\$	0,54

¹ Rendimento Distribuído = Resultado + Não Distribuídos

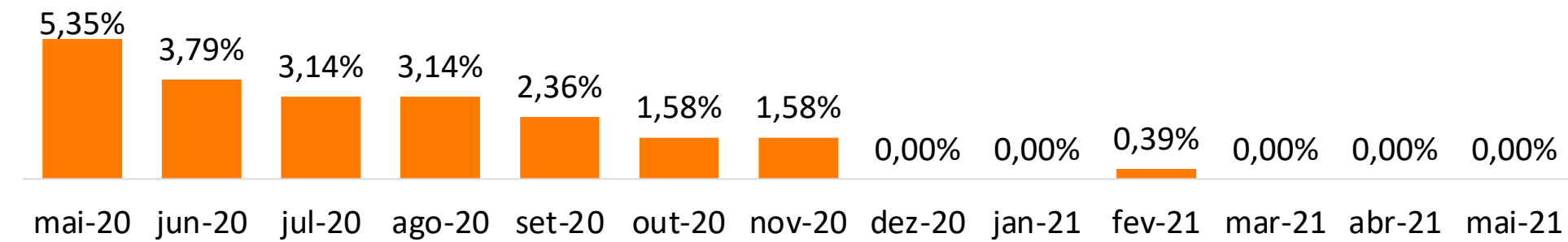
Performance

Comparativo LGCP11, IFI-E e CDI (Base 100)



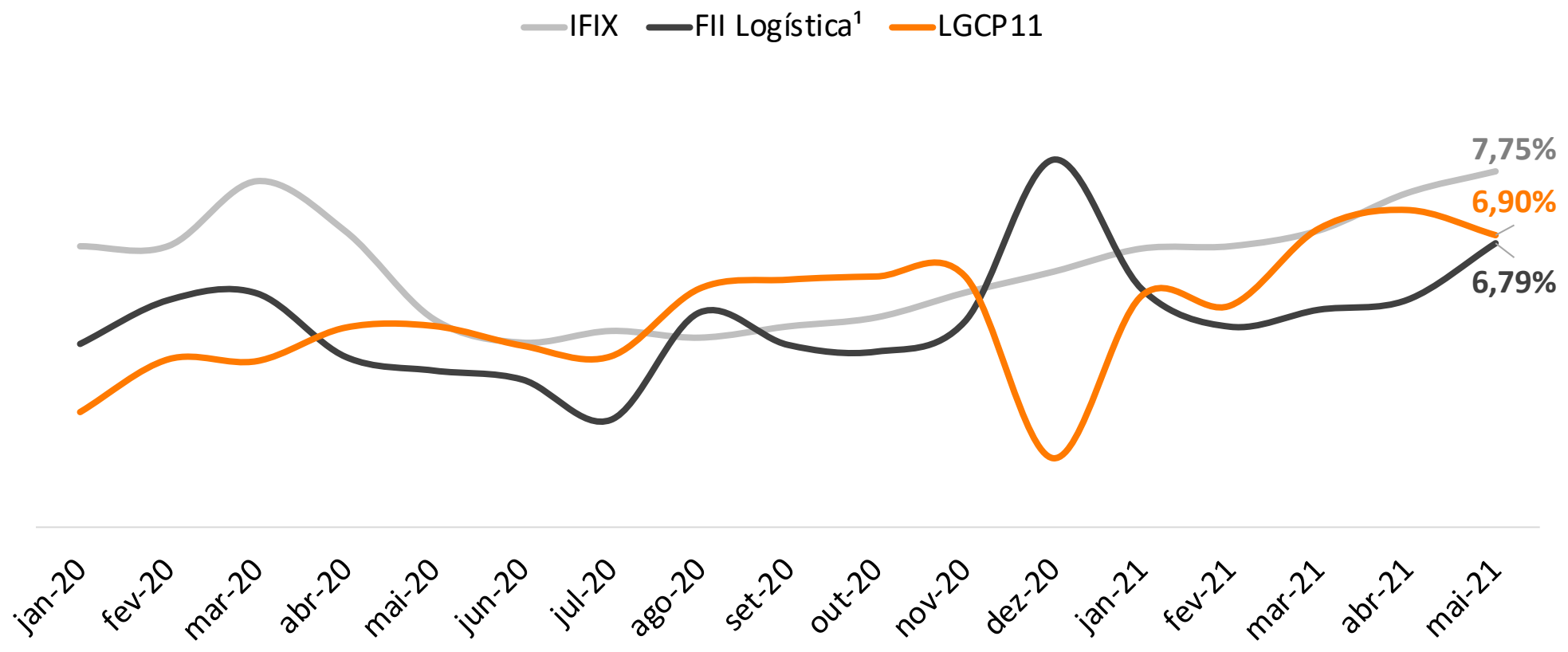
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Evolução da Vacância Física (%)



Comparativo Dividend Yield Anualizado

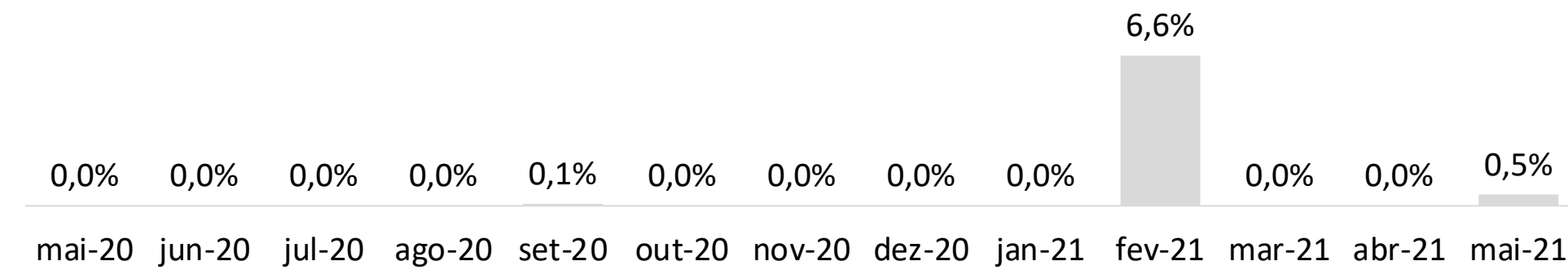
(Com base na cota a valor de mercado)



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

* Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística

Evolução de Inadimplência (%)

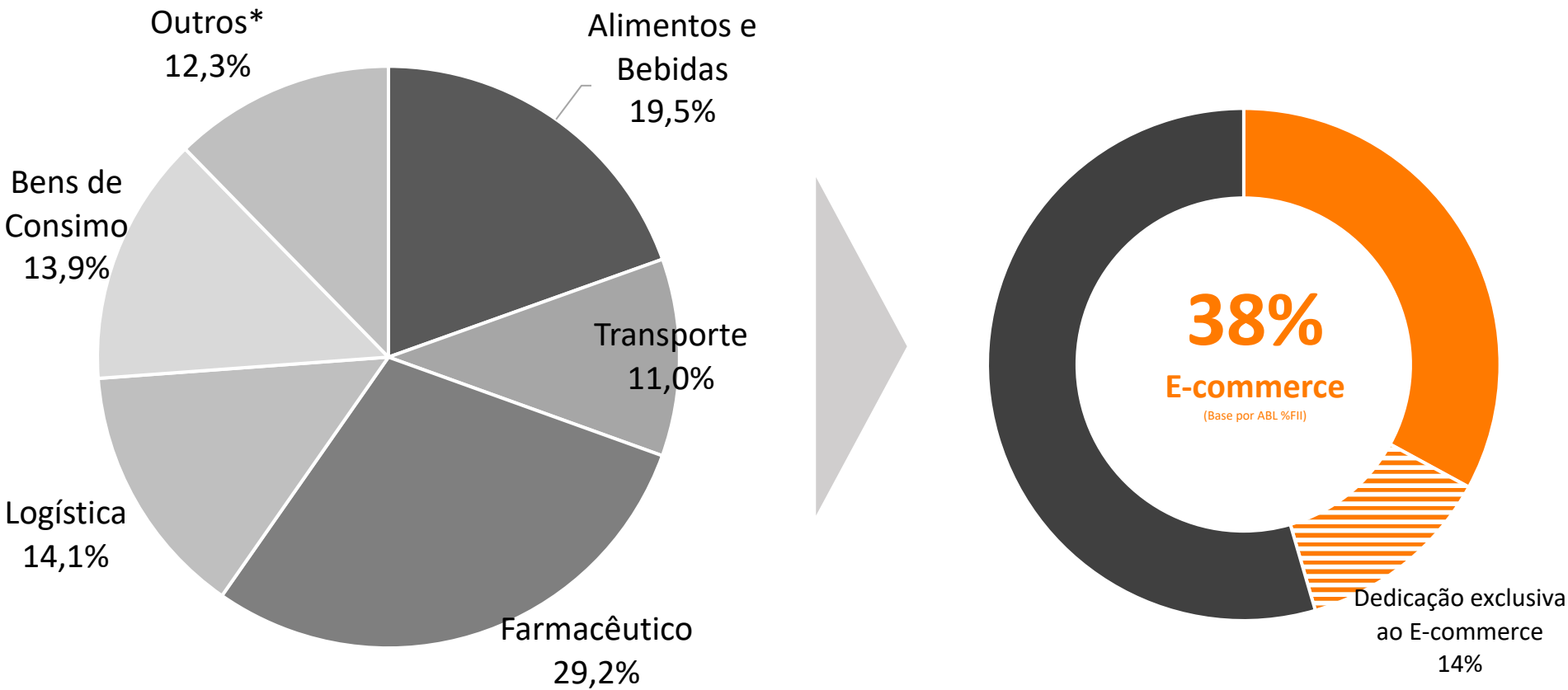


Locatários e Mercado

Nosso portfólio é composto por uma base diversificada de locatários com diversos setores de atuação, e nenhum desses setores representa isoladamente mais do que 30% da carteira, com exceção do e-commerce, que se considerarmos o percentual de clientes que possuem atividades ligadas ao e-commerce, direta e indiretamente, está em torno de 38%. Aqueles com dedicação exclusiva ao e-commerce são de 14%.

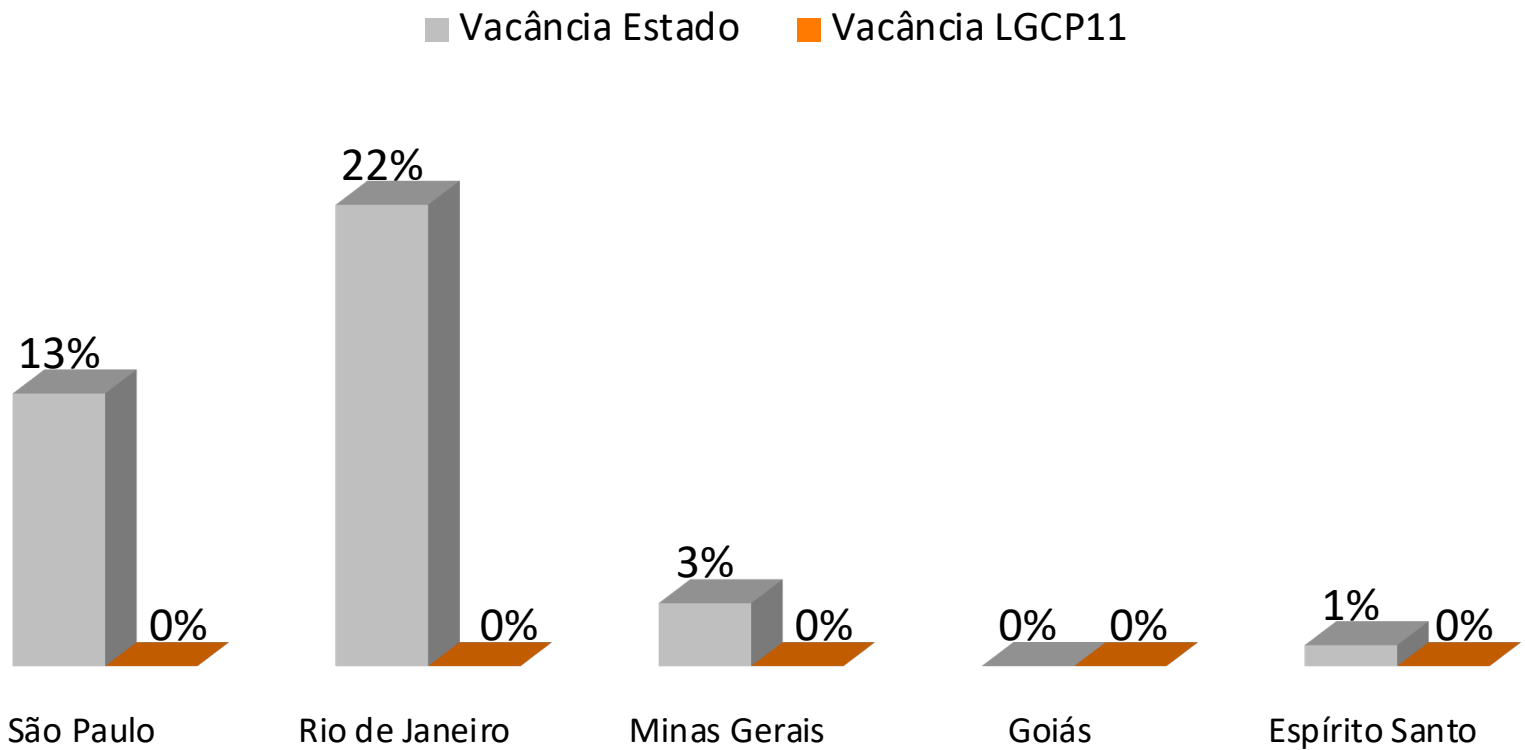
O mercado de galpões logísticos com qualidade classe A, assim como os do FII LGCP11, estão se beneficiando de 2 movimentos o chamado Flight-to-quality e o crescimento do e-commerce. Conforme pesquisas¹, Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro são os estados com maior concentração de Galpões Logísticos, todas essas regiões com ativos do LGCP11. No entanto, devido ao aumento do e-commerce em 2020 e 2021², vários players estão levando suas operações para outras e regiões e buscando ativos de qualidade. O LGCP11 vem se beneficiando desse movimento, haja vista que esses clientes, representam cerca de 23% e 60% do ABL, do LOG Goiânia e LOG Viana, respectivamente.

Setor de Atuação dos Locatários (%ABL)



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

Comparativo Vacância dos Estados X Vacância LGCP³



¹Marker Overview 11/21

²Ebit

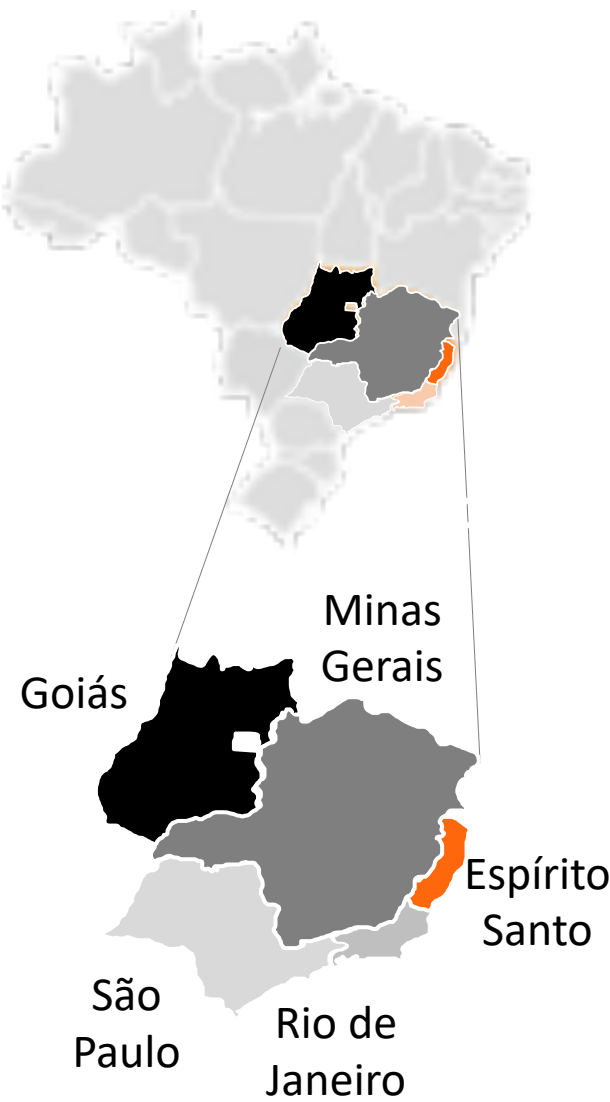
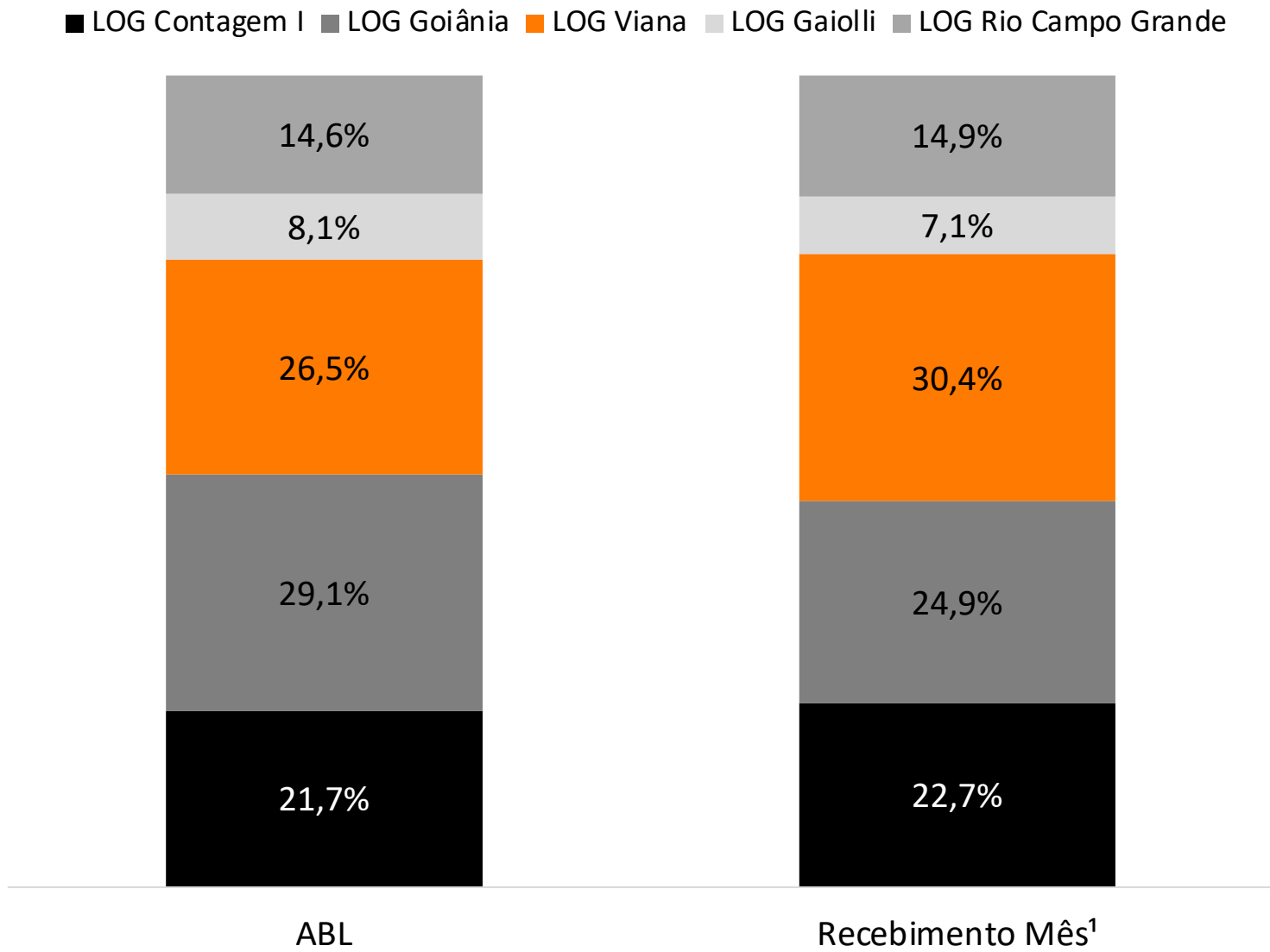
³Colliers

Correção dos Contratos (% ativos)

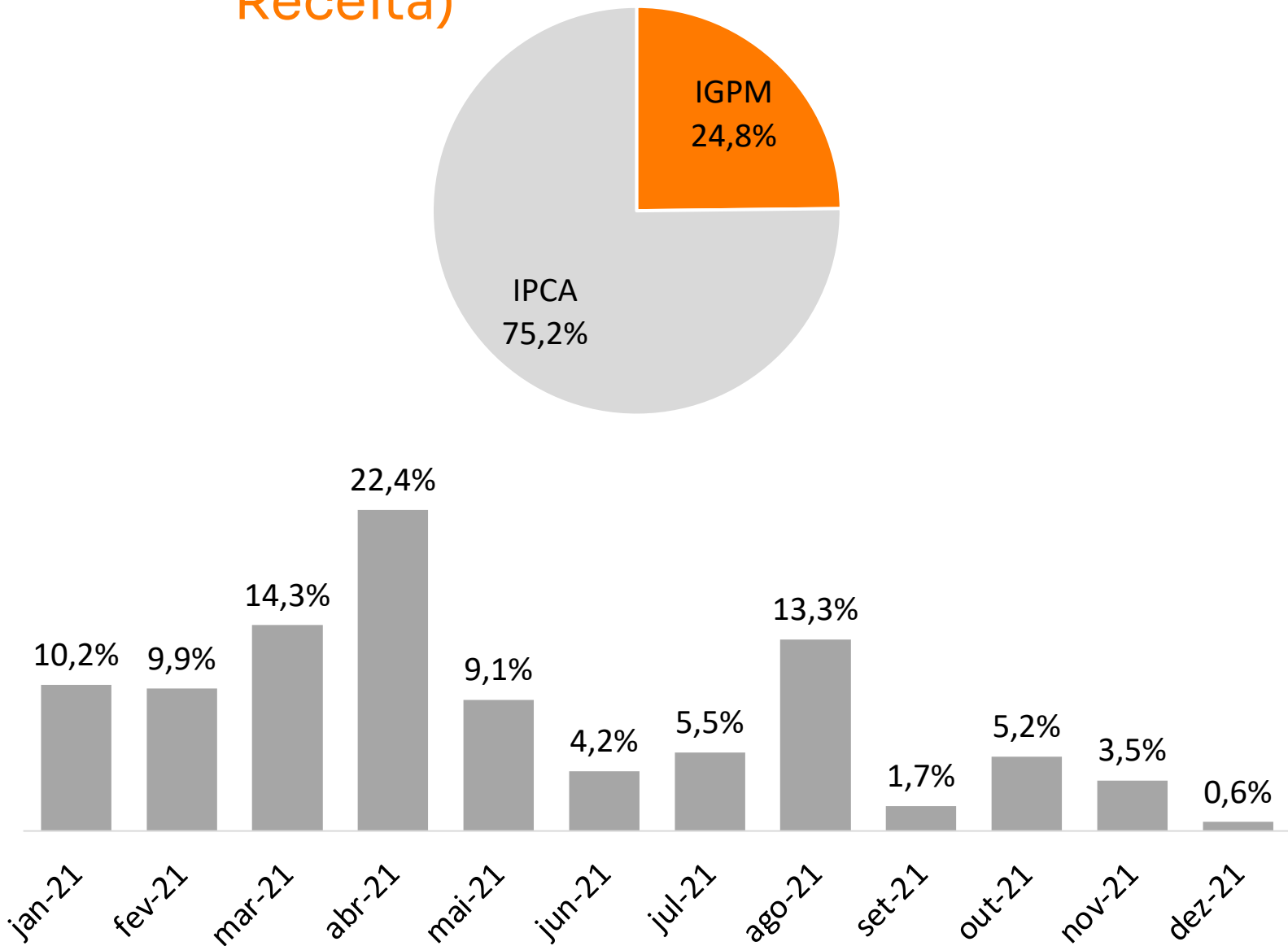
O alto patamar do IGP-M observado nos últimos meses tem gerado solicitações de negociações por parte de alguns Clientes. De toda forma, aqueles clientes que permanecem no IGP-M estamos conseguindo repassar um valor expressivo do indexador nas negociações. Até o momento, o índice de reajuste médio dos contratos (IGP-M) negociados é de 18,32%.

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

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



Índice e Mês de reajuste (% Receita)



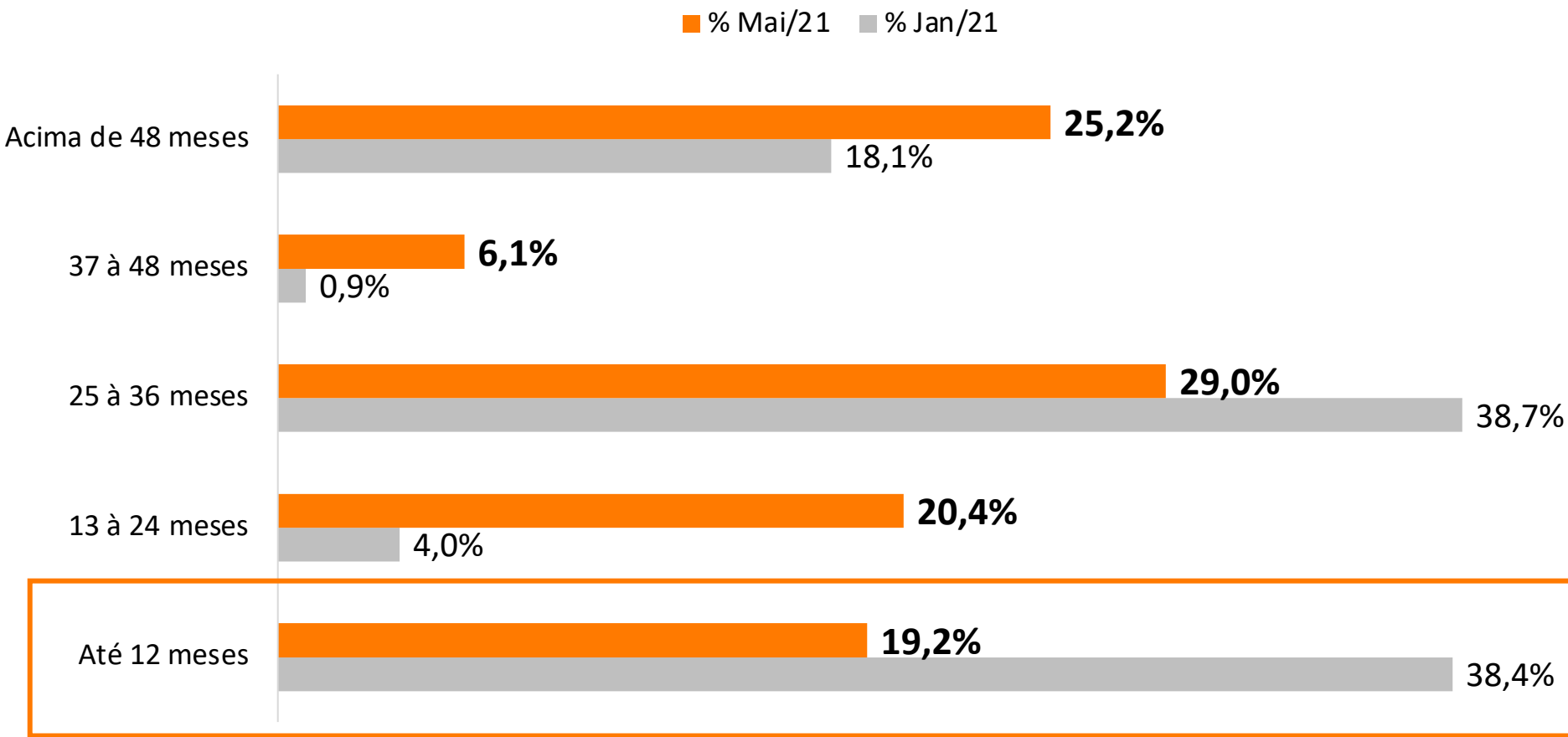
¹ Considera somente os valores distribuídos

Vencimento dos Contratos

Conforme vem sendo afirmado mensalmente, **não** visualizamos **risco** no cronograma de vencimento dos contratos. Historicamente os ativos do fundo não sofrem com a vacância e a rotatividade dos locatários é normal, por apresentarem oportunidades para negociações mais vantajosas de ticket e prazos.

Em 2021 renovamos 8 contratos por, pelo menos, mais 12 meses e, realizamos 6 novas locações para substituir a saída de 5 locatários desde jan/21. Como resultado do bom desempenho comercial, temos o cronograma de vencimentos de contratos no menor patamar de contratos a vencer em até 12 meses, com uma redução de 19 p.p. desde jan/21 e a vacância estabilizada em 0% desde mar/21.

Evolução Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Em 2021 temos*:



43%
Dos Clientes há mais de 4 anos



46.418 m² ABL
Totalizando **8 contratos** renovados pelo time comercial da Consultora Imobiliária*



1,9 mês
Foi o prazo médio de recolocação de ocupações distratadas desde o início do FII.



9,124 m² ABL
Totalizando **6 Novas Locações***

Clientes com contratos em vencimentos até 12 meses

Empreendimentos	Clientes	Anos em nosso Portfólio	ABL %FII	Setor de Atuação
Contagem I	Cliente 1	7	2.601	Transporte
Contagem I	Cliente 2	6	1.063	Farmacêutico
Contagem I	Cliente 3	4	454	Alimentos e Bebidas
Contagem I	Cliente 4	2	1.070	Transporte
Goiânia	Cliente 1	7	425	Farmacêutico
Goiânia	Cliente 2	7	430	Transporte
Goiânia	Cliente 3	6	430	Tecnologia da Informação
Goiânia	Cliente 4	6	2.495	Logística
Goiânia	Cliente 5	6	425	Alimentos e Bebidas
Goiânia	Cliente 6	3	415	Farmacêutico
Goiânia	Cliente 7	3	434	Papeis
Goiânia	Cliente 8	3	1.069	Transporte
Viana	Cliente 1	7	467	Beleza e Estética
Viana	Cliente 2	4	1.713	Distribuidora
Rio Campo Grande	Cliente 1	3	354	Varejo
Rio Campo Grande	Cliente 2	3	354	Energia e Telecomunicações

* Informações divulgadas considerando 100% do ABL

Portfólio Imobiliário



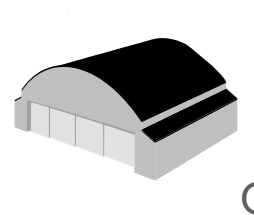
5 ESTADOS
2 REGIÕES



80,6
Mil m² ABL Locados



58
clientes ativos.



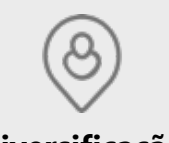
23
Galpões Modulares



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



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



Pé direito diferenciado
Até 12 metros



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



CONTAGEM I
MINAS GERAIS



Endereço: Rua Simão Antônio nº 149, Cincão, Contagem – MG

Classe	A	Galpões	6
Cidade	Contagem	Módulos	16
Estado	MG	Nivelado a Laser	Sim
ABL Total	58.417 m²	Nº Clientes	9
Participação LGCP11	30,00%	% Receita	22,7%
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Fev/2011	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

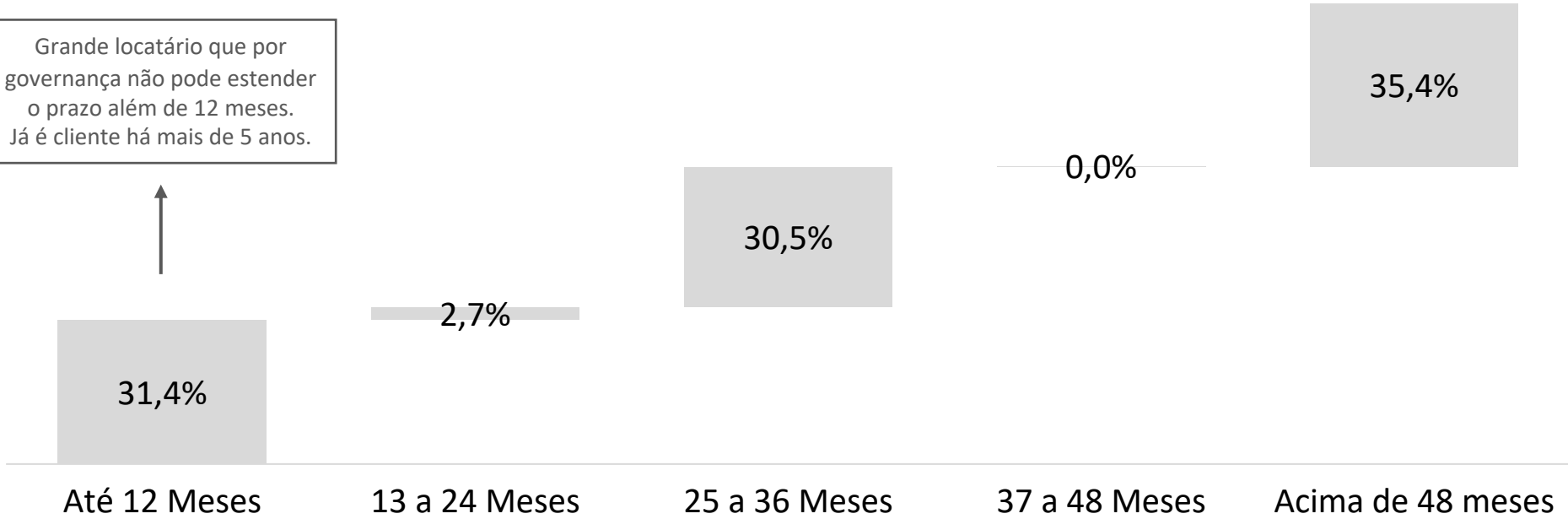
SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros

PRINCIPAIS CLIENTES:



Cronograma de Vencimento dos Contratos
% da receita de locação



GOIÂNIA

GOIÁS



Endereço: BR-153 Km 5,5, Bairro Fazenda Retiro, Goiânia – GO

Classe	A	Galpões	9
Cidade	Goiânia	Módulos	40
Estado	GO	Nivelado a Laser	Sim
ABL Total	78.214 m²	Nº Clientes	28
Participação LGCP11	30,00%	% Receita	24,9%
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Dez/2019	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	Maior que 9 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

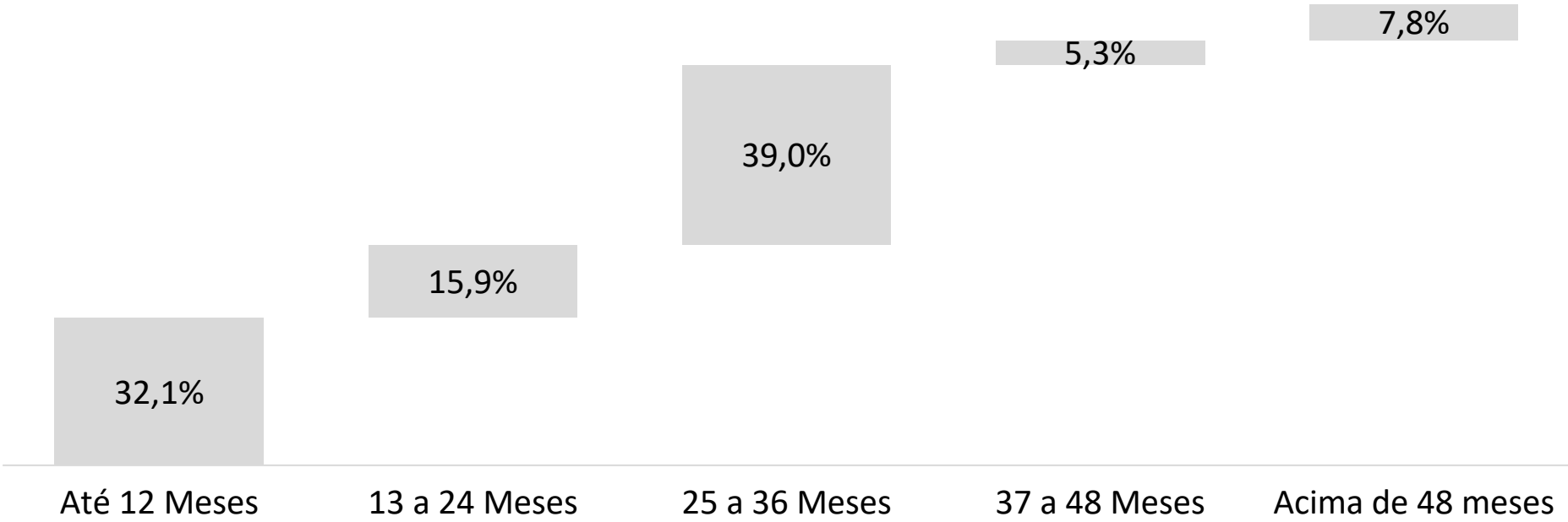
Portaria com guarita blindada, vigilância com circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros

PRINCIPAIS CLIENTES:



Cronograma de Vencimento dos Contratos

% da receita de locação



VIANA

ESPÍRITO SANTO



Endereço: BR 262 nº 222, Bairro Vila Bethânia, Viana – ES

Classe	A	Galpões	4
Cidade	Viana	Módulos	21
Estado	ES	Nivelado a Laser	Sim
ABL Total	60.987 m²	Nº Clientes	9
Participação LGCP11	35,00%	% Receita	30,4%
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

SERVIÇOS:

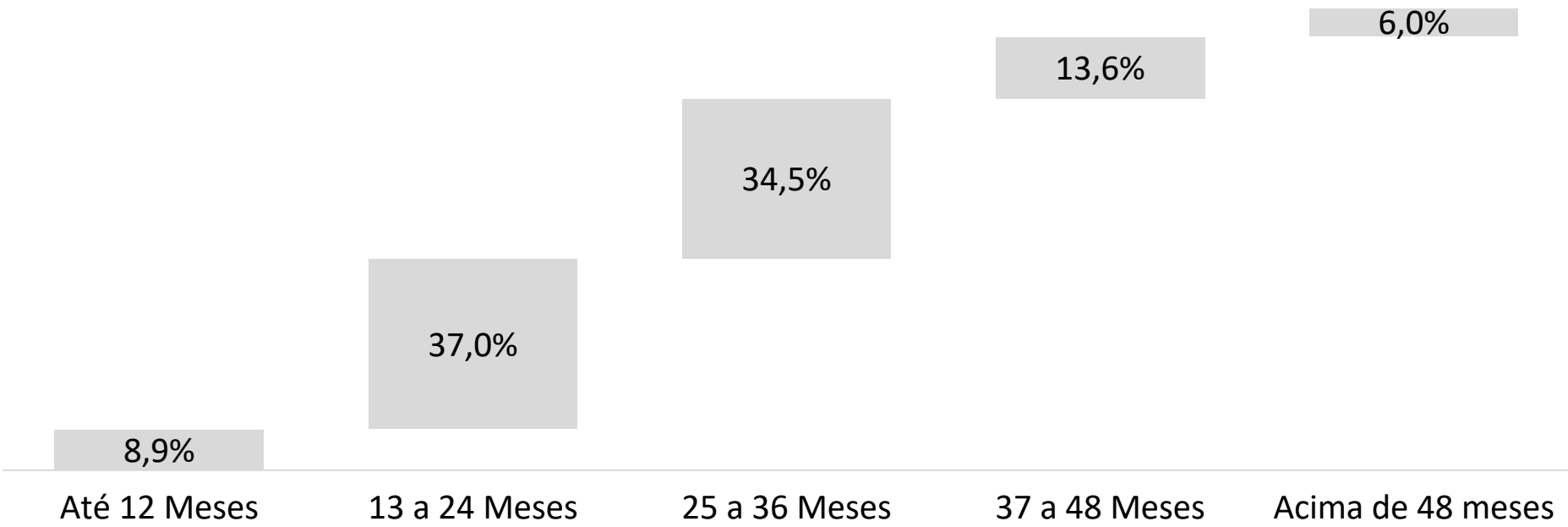
Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:



Cronograma de Vencimento dos Contratos

% da receita de locação





Endereço: Avenida Amâncio Gaiolli nº 426, Bairro Água Chata, Guarulhos – SP

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Guarulhos	Módulos	15
Estado	SP	Nivelado a Laser	Sim
ABL Total	32.988 m²	Nº Clientes	5
Participação LGCP11	19,80%	% Receita	7,1%
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2012	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

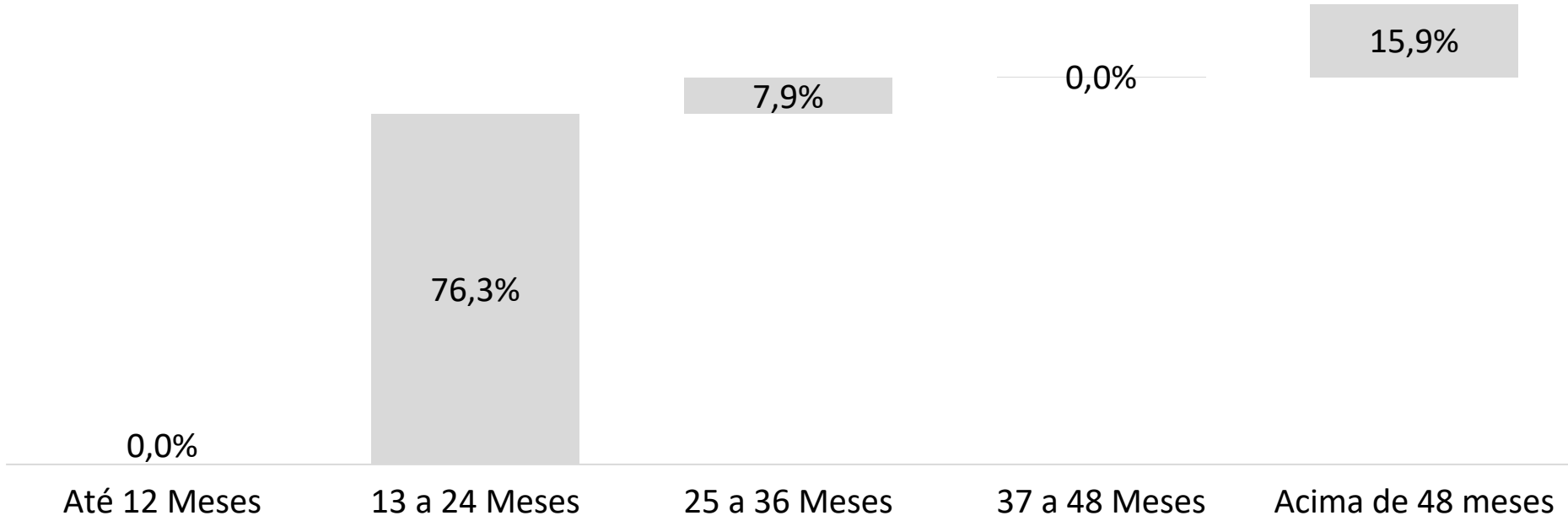
SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada; subestação de energia; castelo d’água; áreas permeáveis; acesso e circulação de veículos e pedestres; DML; casa de máquinas e gerador; restaurante e vestiários, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:



Cronograma de Vencimento dos Contratos
% da receita de locação



RIO CAMPO GRANDE

RIO DE JANEIRO



Endereço: Av. Brasil nº 41.432, Bairro Campo Grande , Rio de Janeiro – RJ

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Rio de Janeiro	Módulos	18
Estado	RJ	Nivelado a Laser	Sim
ABL Total	53.184 m²	Nº Clientes	7
Participação LGCP11	22,10%	% Receita	14,9%
Data Aquisição	01/12/2020	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Mar/2020	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	42% Típico 58% Atípico

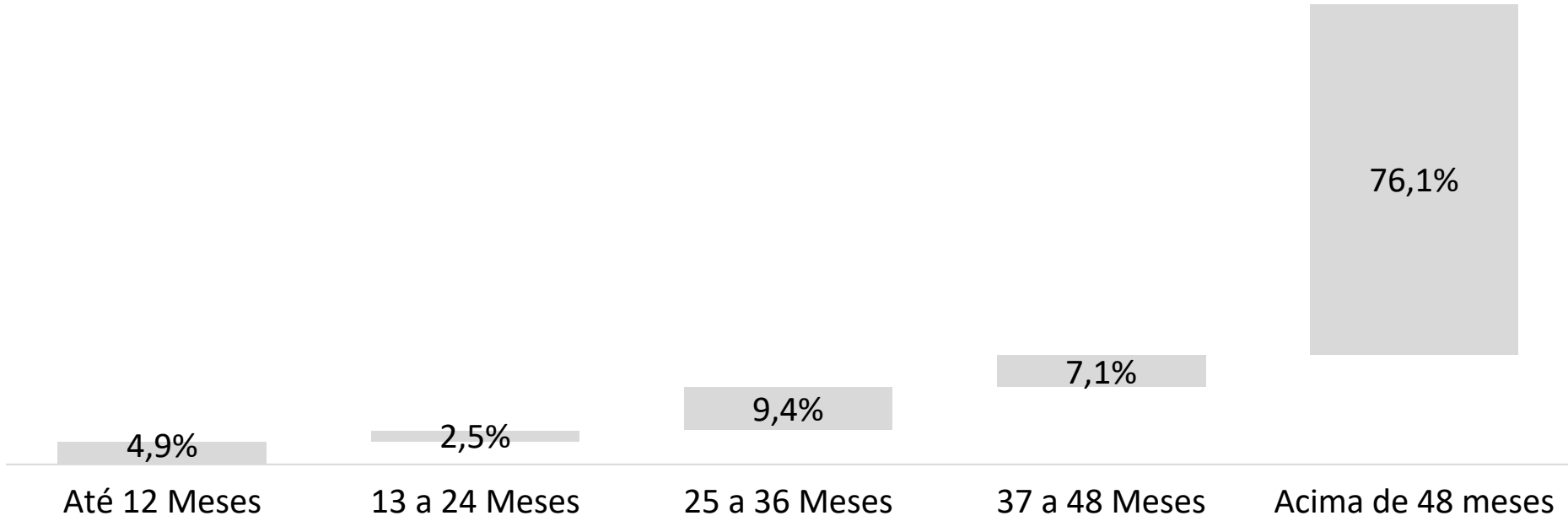
SERVIÇOS:

Portaria com guarita blindada, circuito fechado de televisão, restaurante, vestiários, subestação, castelo d’água, áreas ajardinadas com paisagismo, DML, casa de máquinas, além de ser completamente cercado por muros.

PRINCIPAIS CLIENTES:



Cronograma de Vencimento dos Contratos
% da receita de locação



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