

# 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/23, sendo 0,00% a.a. em 2020, 2021 e 2022.

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 2022
- 📈 Rendimentos: R\$ 0,60 por cota
- 📅 Pagamento: 15/03/2022

**Código B3:**  
**LGCP11**

**Início do fundo:**  
**Novembro**  
**2019**

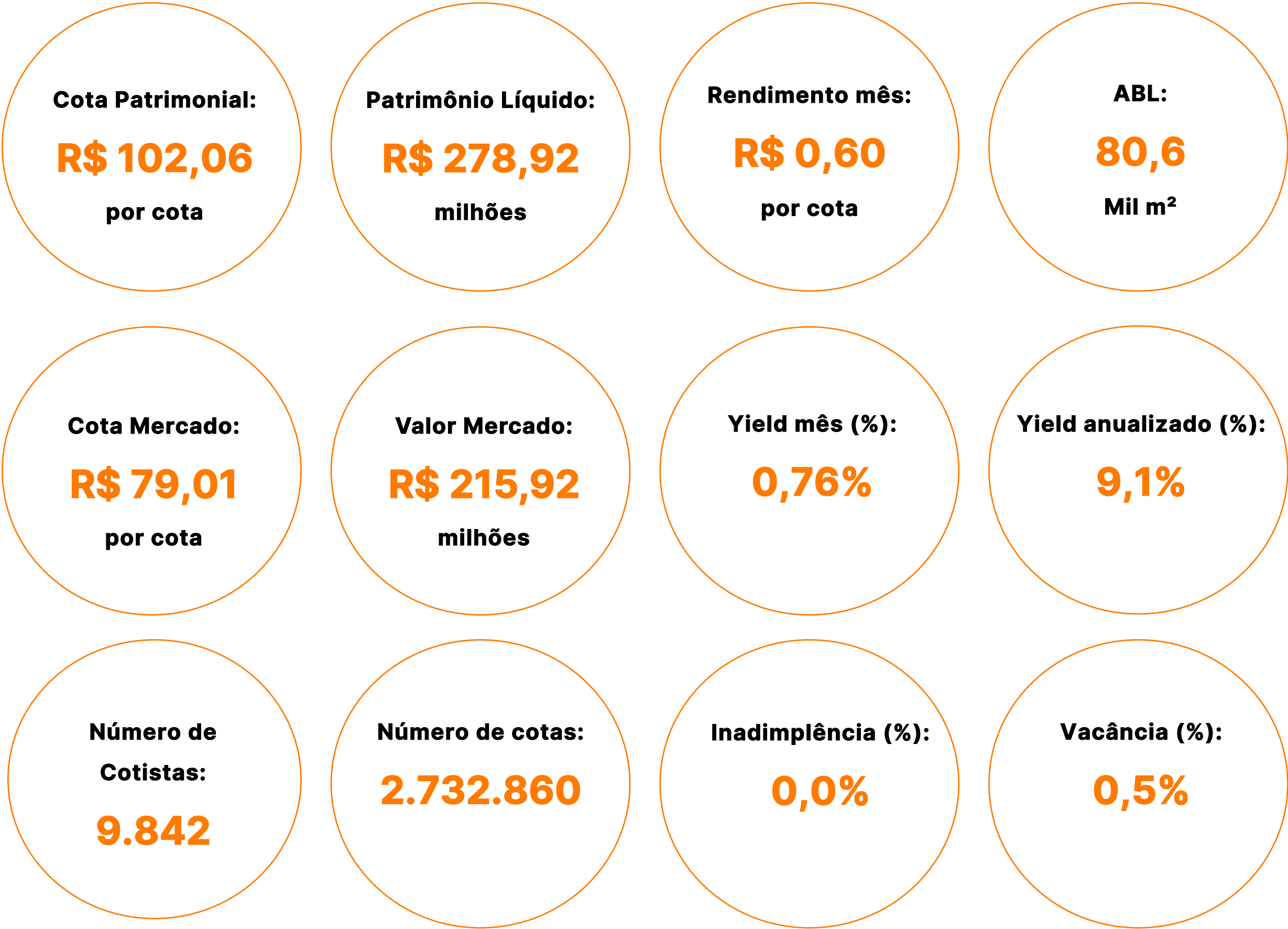
**Consultor Imobiliário:**  
**LOG**  
**Commercial Properties**

**Administrador:**  
**Inter DTVM**

**Categoria Anbima:**  
**FII de Renda Gestão**  
**Ativa Logístico**



Highlights fevereiro



## Mensagem aos Investidores

No mês de fevereiro/22 foi declarado um **rendimento** de R\$0,60 por cota, que corresponde ao **dividend yield anualizado** de 9,1%.

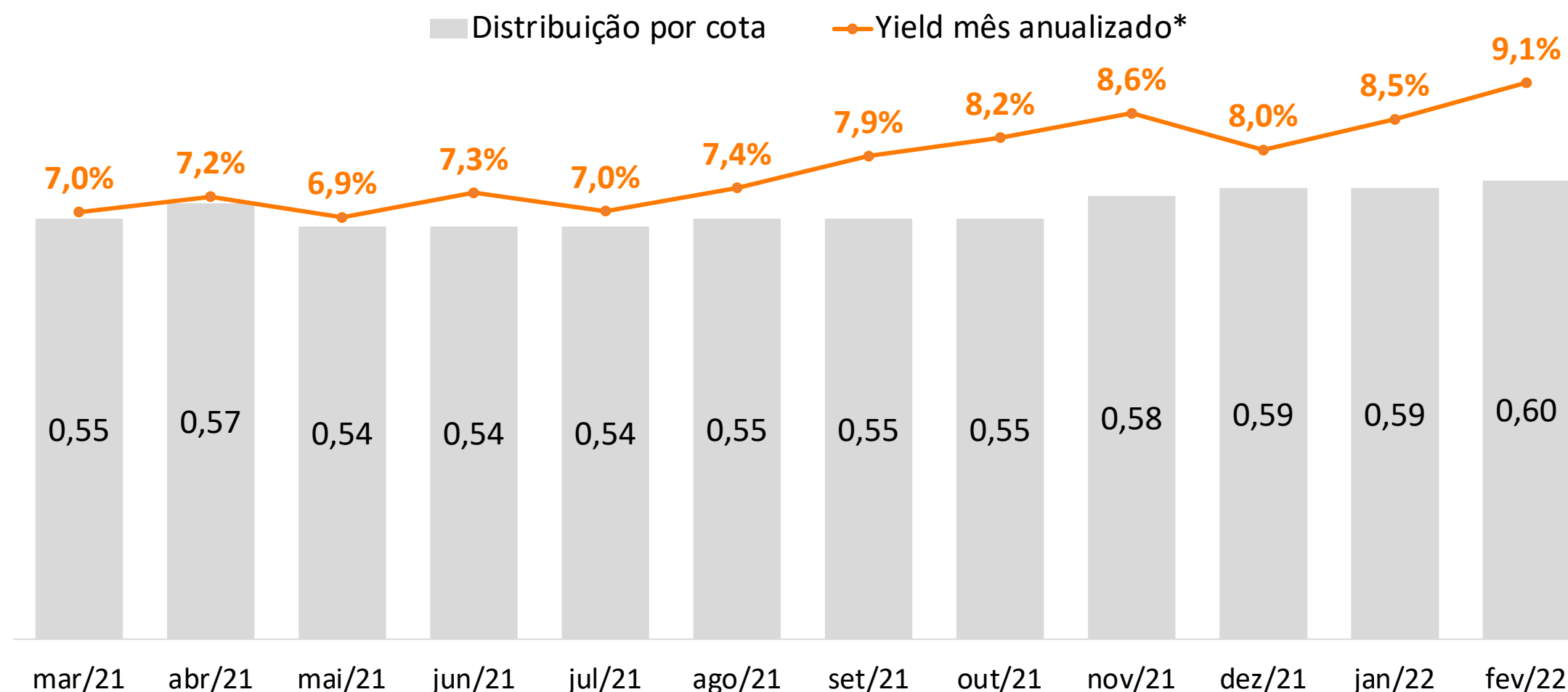
A receita de locações no mês foi de R\$1,72 milhão, sendo a receita distribuída de R\$1,64 milhão. O aumento na receita, comparado com janeiro.22, se dá pelo recebimento de R\$42,9 mil referente à multa rescisória de um dos clientes distratados no final de 2021.

O Fundo encerrou fevereiro de 2022, após a distribuição dos rendimentos, com uma **reserva** de resultado não distribuído acumulado de **R\$ 367 mil**, aproximadamente R\$ 0,13/Cota.

O patamar de resultados distribuídos nos últimos dois meses demonstra uma estimativa<sup>1</sup> da performance que esperamos para o Fundo no decorrer dos próximos 6 meses de 2022, conforme gráfico – Estimativa de Rendimentos 2022 - ao lado:

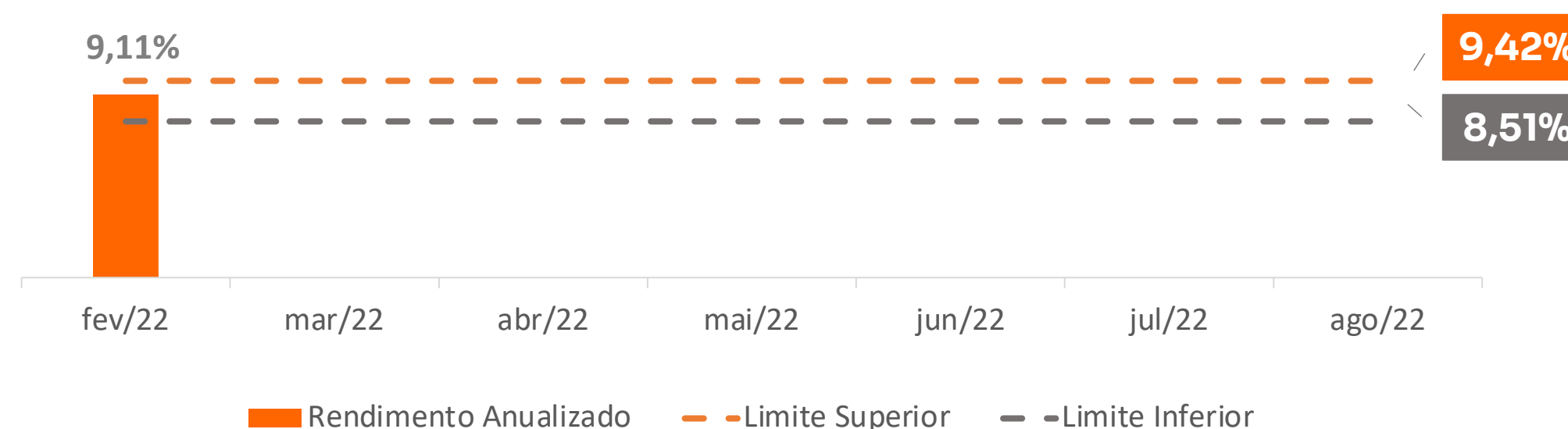
<sup>1</sup>A rentabilidade esperada e passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

## Evolução do rendimento



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

## Estimativa de Rendimentos 2022\*



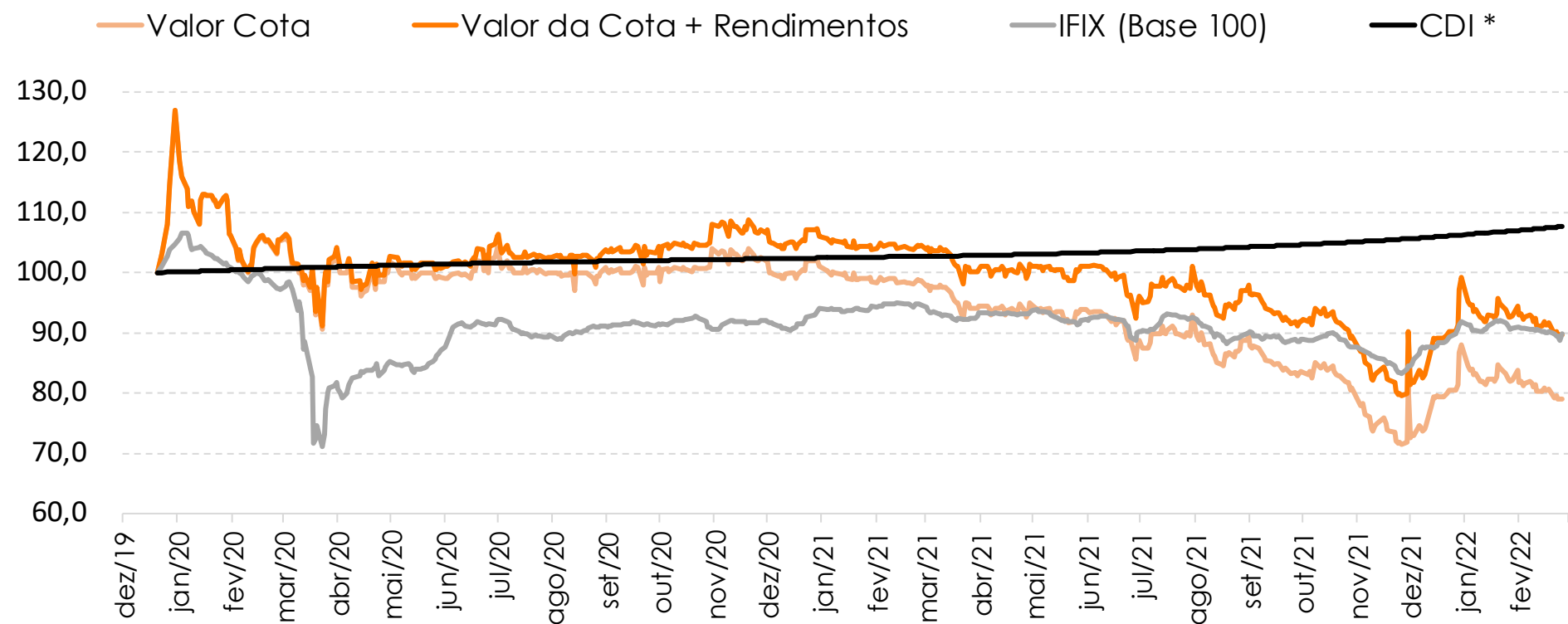
\* Rendimento anualizado com base na cota de fechamento em Fevereiro/22

## Demonstração do Resultado

| Fluxo Financeiro       | Out/21           | Nov/21           | Dez/21           | 4T21             | 2021              | Jan/22           | Fev/22           |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas</b>        | <b>1.676.199</b> | <b>1.649.279</b> | <b>1.638.630</b> | <b>4.964.108</b> | <b>18.850.312</b> | <b>1.658.745</b> | <b>1.716.339</b> |
| Despesas Imobiliárias  | (10.889)         | -                | (8.355)          | (19.244)         | (84.962)          | (10.210)         | (13.592)         |
| Despesas Operacionais  | (46.175)         | (44.646)         | (45.205)         | (136.027)        | (532.263)         | (43.548)         | (49.178)         |
| <b>Resultado Caixa</b> | <b>1.619.135</b> | <b>1.604.633</b> | <b>1.585.570</b> | <b>4.808.837</b> | <b>18.233.086</b> | <b>1.604.987</b> | <b>1.653.569</b> |
| Reserva                | 116.062          | 19.574           | (27.318)         | 108.318          | 332.853           | (7.400)          | 13.853           |
| Rendimento Distribuído | 1.503.073        | 1.585.059        | 1.612.387        | 4.700.519        | 17.900.233        | 1.612.387        | 1.639.716        |
| Distribuição por Cota  | R\$ 0,55         | R\$ 0,58         | R\$ 0,59         | R\$ 1,72         | R\$ 6,55          | R\$ 0,59         | R\$ 0,60         |

Principais Indicadores

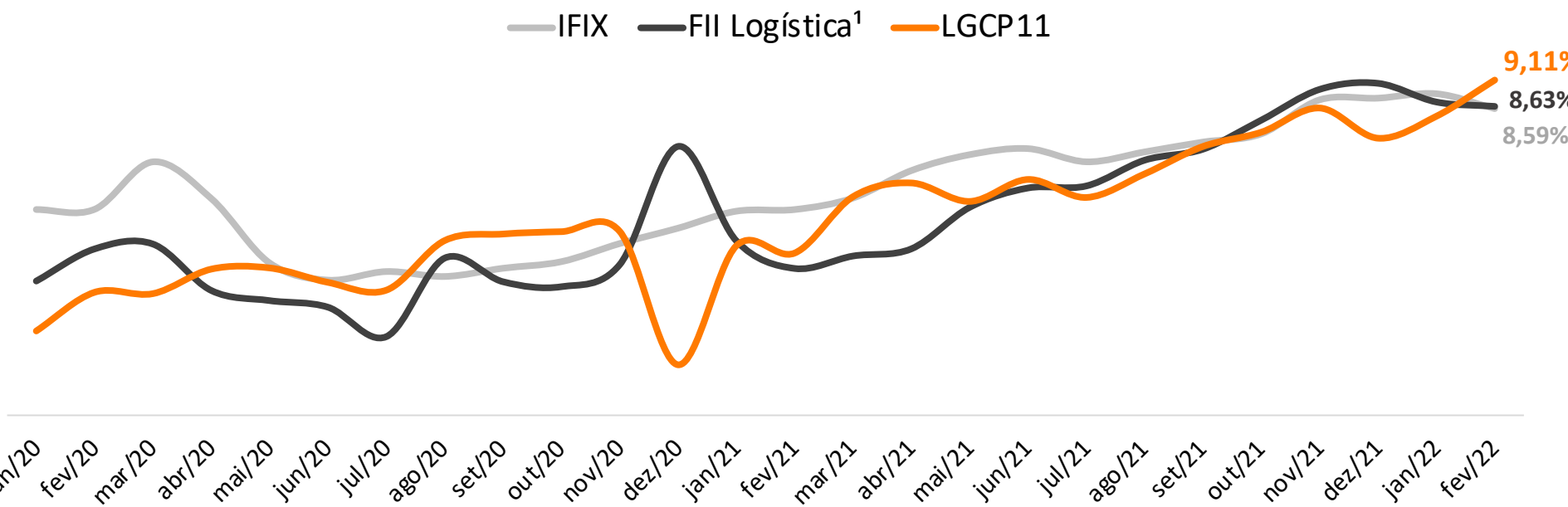
Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 100)



\* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado

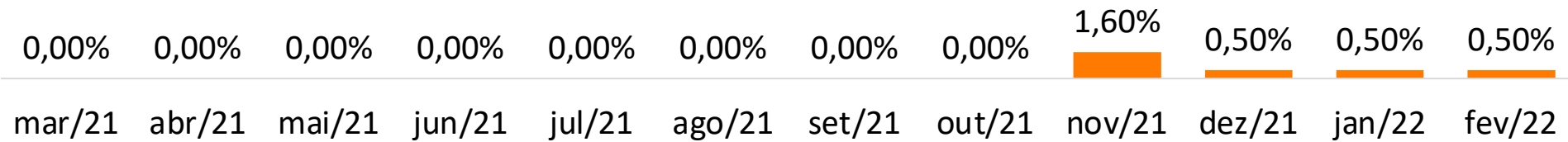
(Com base na cota a valor de mercado)



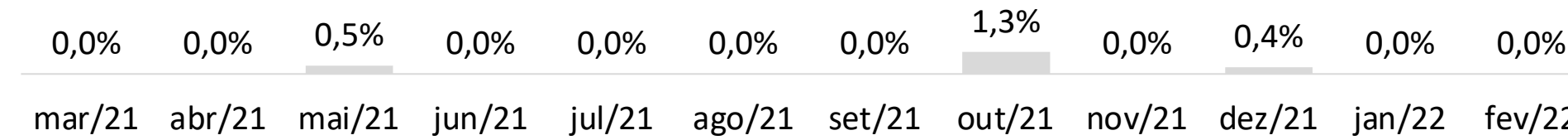
¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRGO11, HGLG11

\* Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística

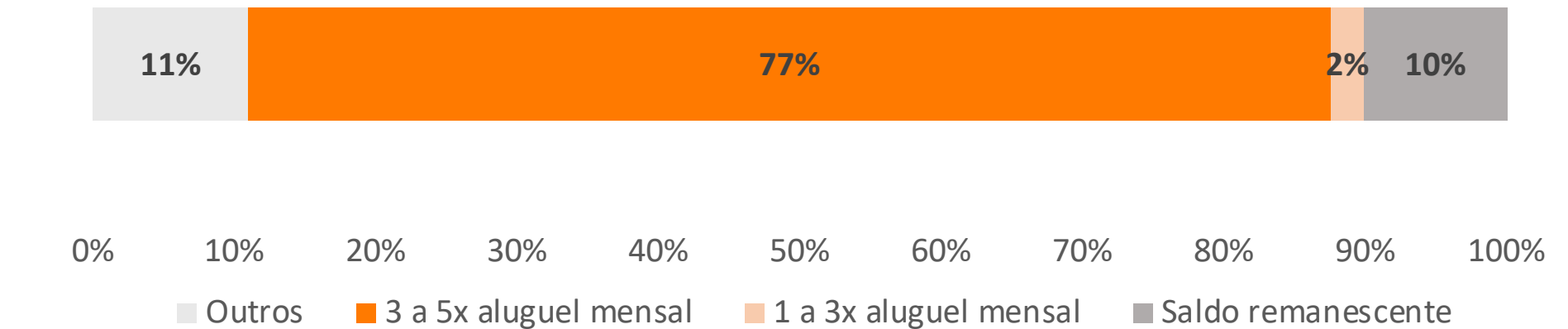
Evolução da Vacância Física (%)



Evolução de Inadimplência (%)



Tipo de Multa (% Receita)



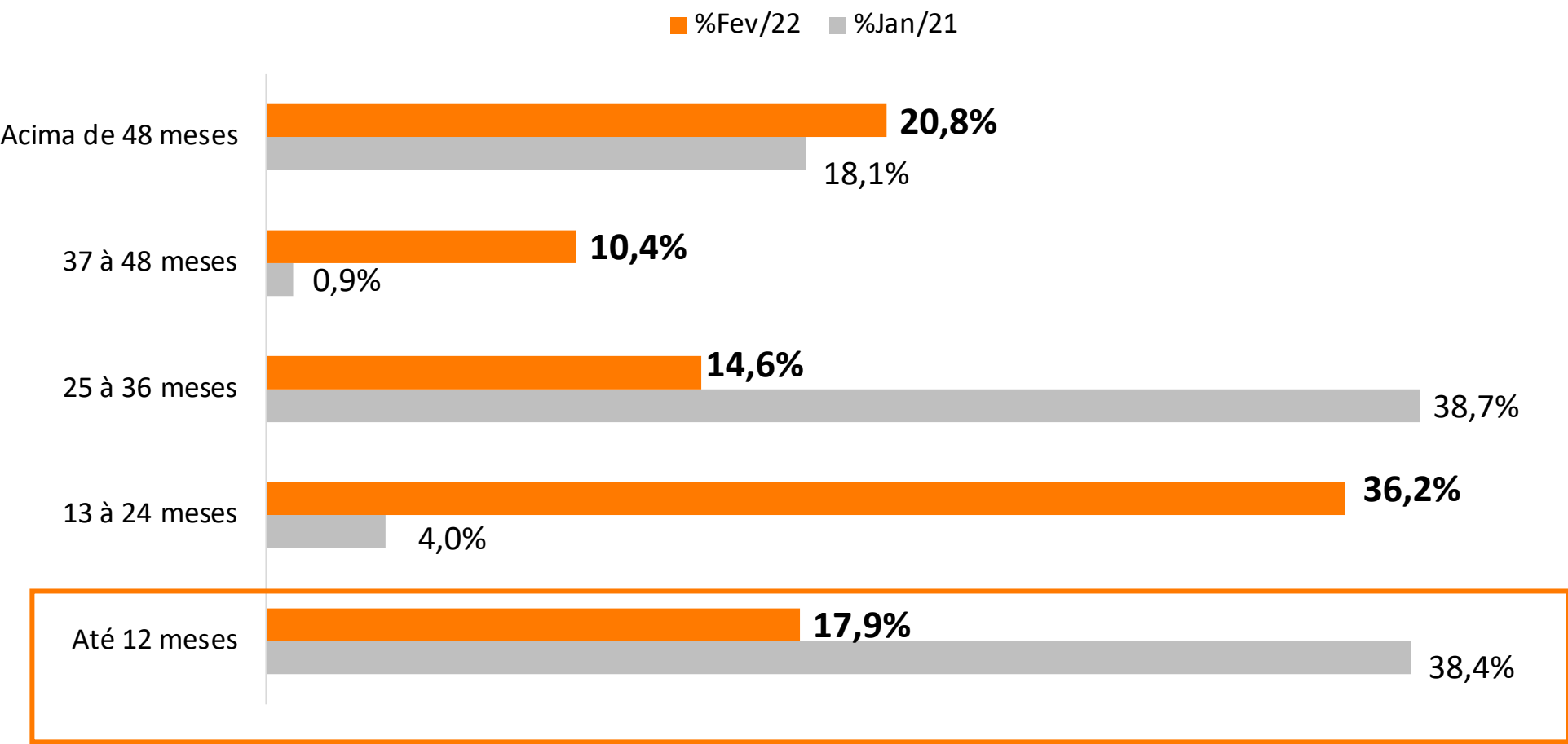


Vencimento dos Contratos

A Consultora Imobiliária tem trabalhado ativamente para renovar os contratos com vencimento nos próximos meses a fim de manter o mesmo patamar de sucesso que tivemos em 2021.

Em Fevereiro/2022, 1 (um) contrato foi renovado em Contagem I, ABL %FII 1.062 m², referente a um cliente que está em nosso portfólio há mais de 7 anos.

Evolução Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Em 2022 temos:



75%

Dos Clientes com vencimento em 12 meses estão na carteira há mais de 4 anos



1,5mês

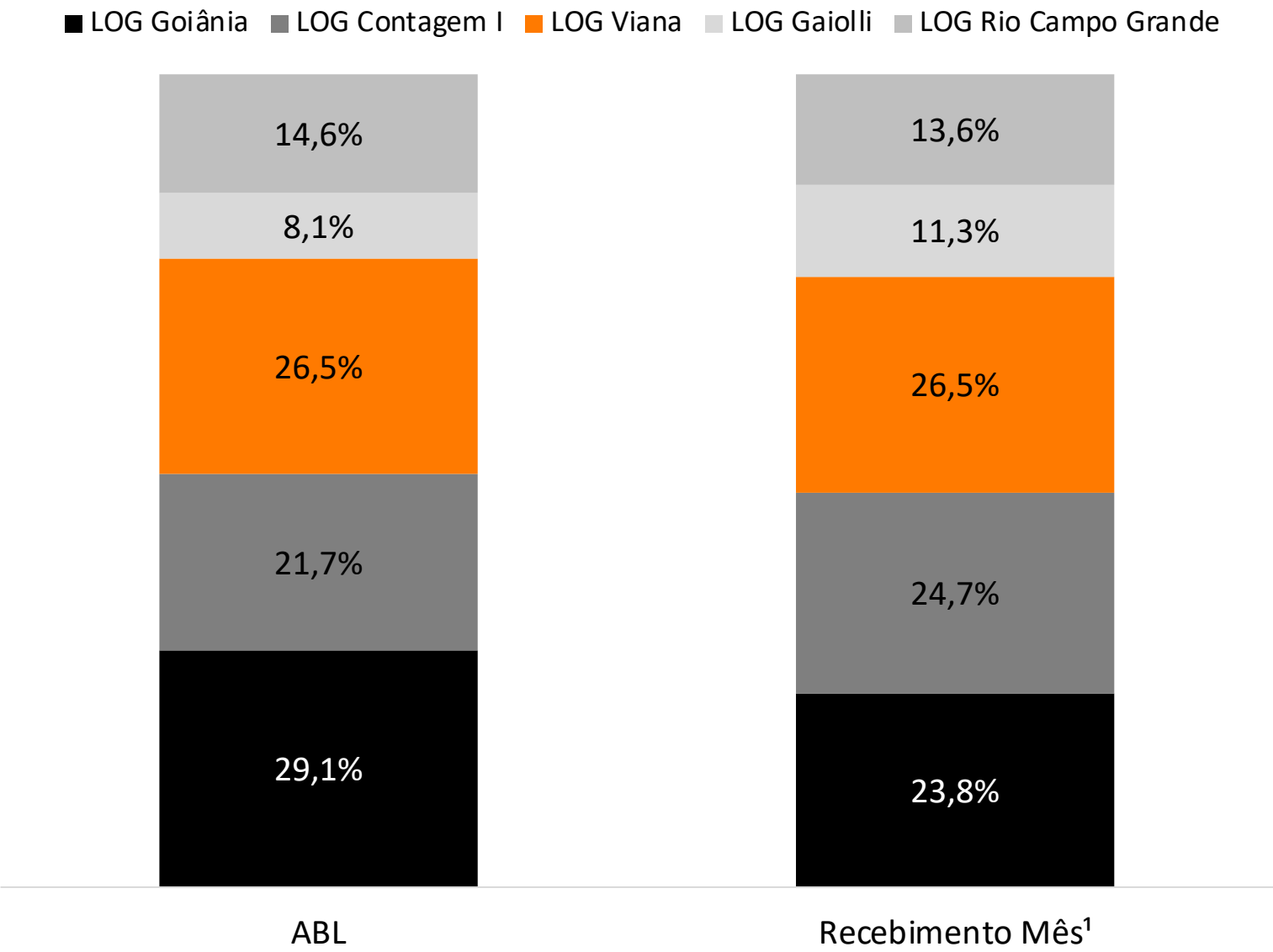
Foi o prazo médio de recolocação de ocupações distratadas desde o início do FII.

Clientes com contratos em vencimentos até 12 meses

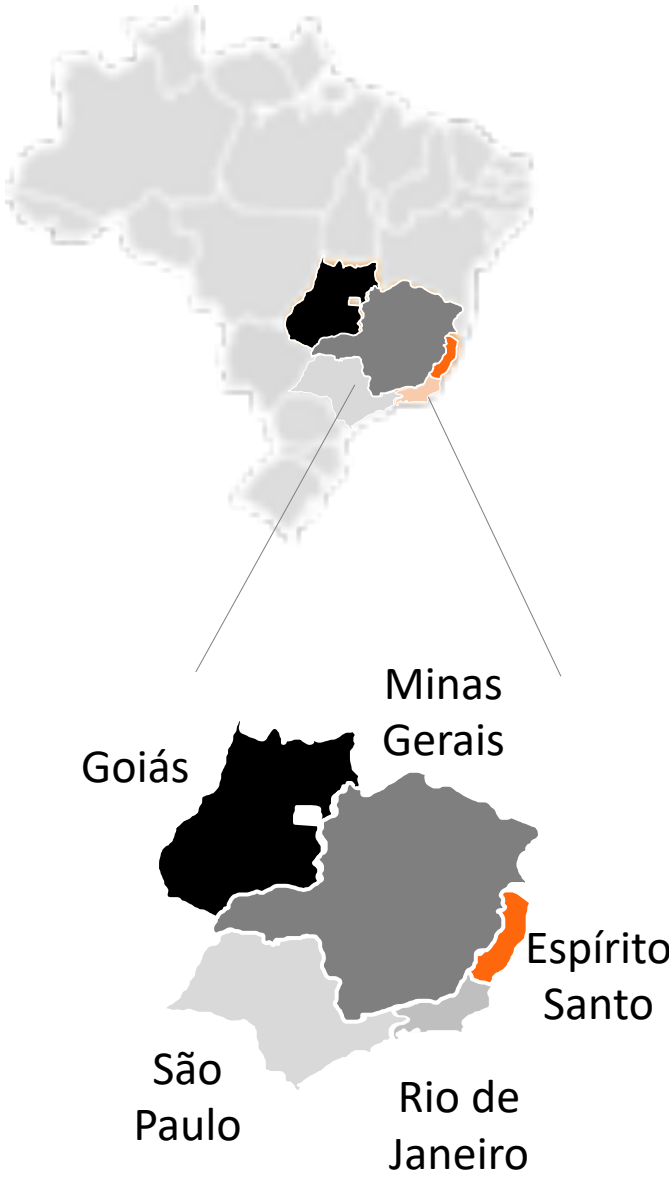
| Empreendimentos  | Clientes  | Anos em nosso Portfólio | ABL %FII | Setor de Atuação           |
|------------------|-----------|-------------------------|----------|----------------------------|
| Contagem I       | Cliente 1 | 8                       | 2.601    | Transporte                 |
| Contagem I       | Cliente 2 | 5                       | 454      | Alimentos e Bebidas        |
| Contagem I       | Cliente 3 | 6                       | 1.070    | Transporte                 |
| Contagem I       | Cliente 4 | 3                       | 454      | Transporte                 |
| Goiânia          | Cliente 1 | 8                       | 425      | Farmacêutico               |
| Goiânia          | Cliente 2 | 8                       | 430      | Transporte                 |
| Goiânia          | Cliente 3 | 7                       | 430      | Tecnologia da Informação   |
| Goiânia          | Cliente 4 | 5                       | 2.495    | Logística                  |
| Goiânia          | Cliente 5 | 4                       | 415      | Farmacêutico               |
| Goiânia          | Cliente 6 | 3                       | 1.069    | Transporte                 |
| Goiânia          | Cliente 7 | 5                       | 687      | Guarda Documental          |
| Goiânia          | Cliente 8 | 2                       | 850      | Transporte                 |
| Viana            | Cliente 1 | 8                       | 480      | Distribuidora              |
| Rio Campo Grande | Cliente 1 | 4                       | 354      | Varejo                     |
| Rio Campo Grande | Cliente 2 | 2                       | 354      | Equipamentos e Ferramentas |
| Rio Campo Grande | Cliente 3 | 4                       | 354      | Energia e Telecomunicações |



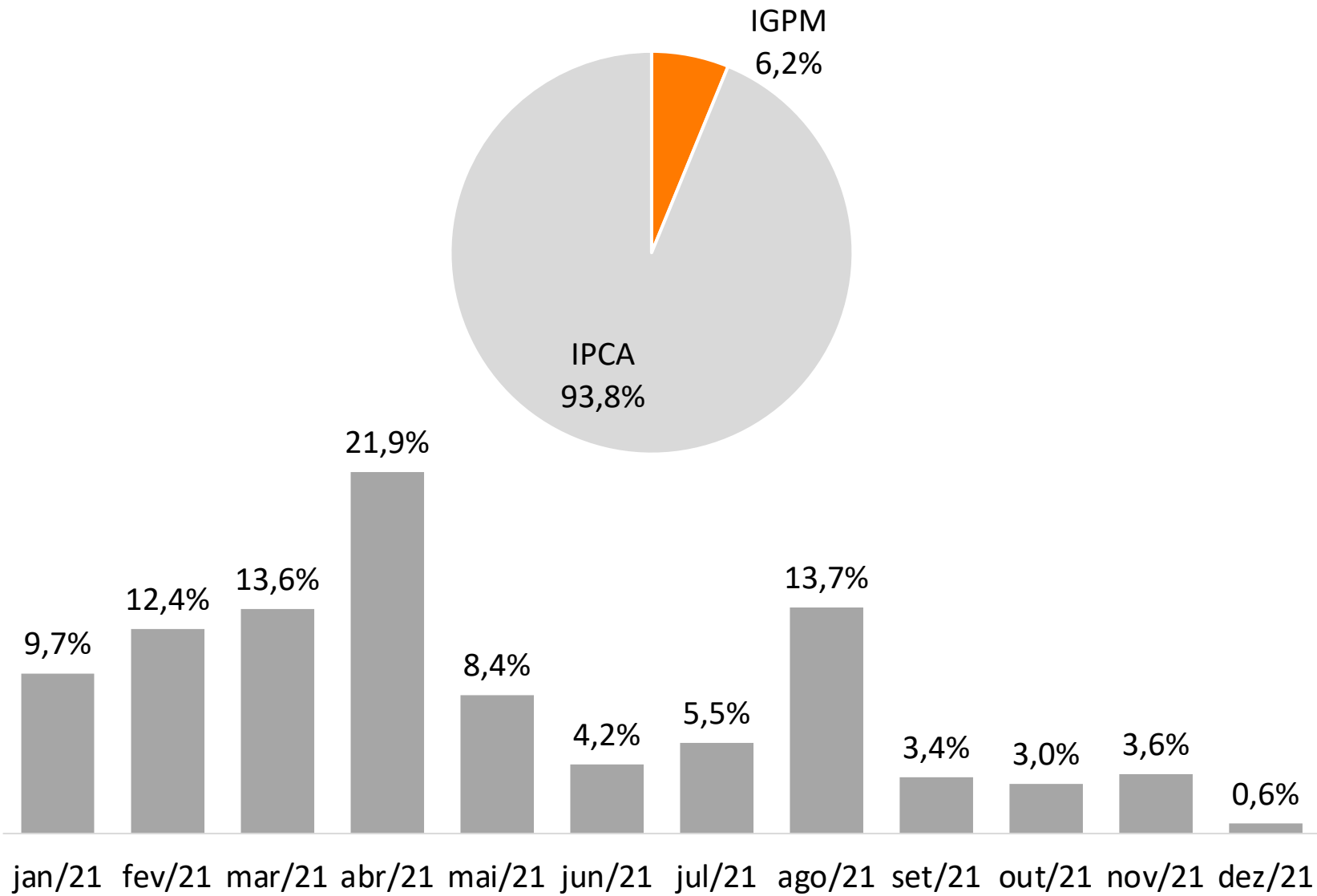
Distribuição Geográfica (mil m² de ABL e R\$ mil)



¹ Considera somente os valores distribuídos



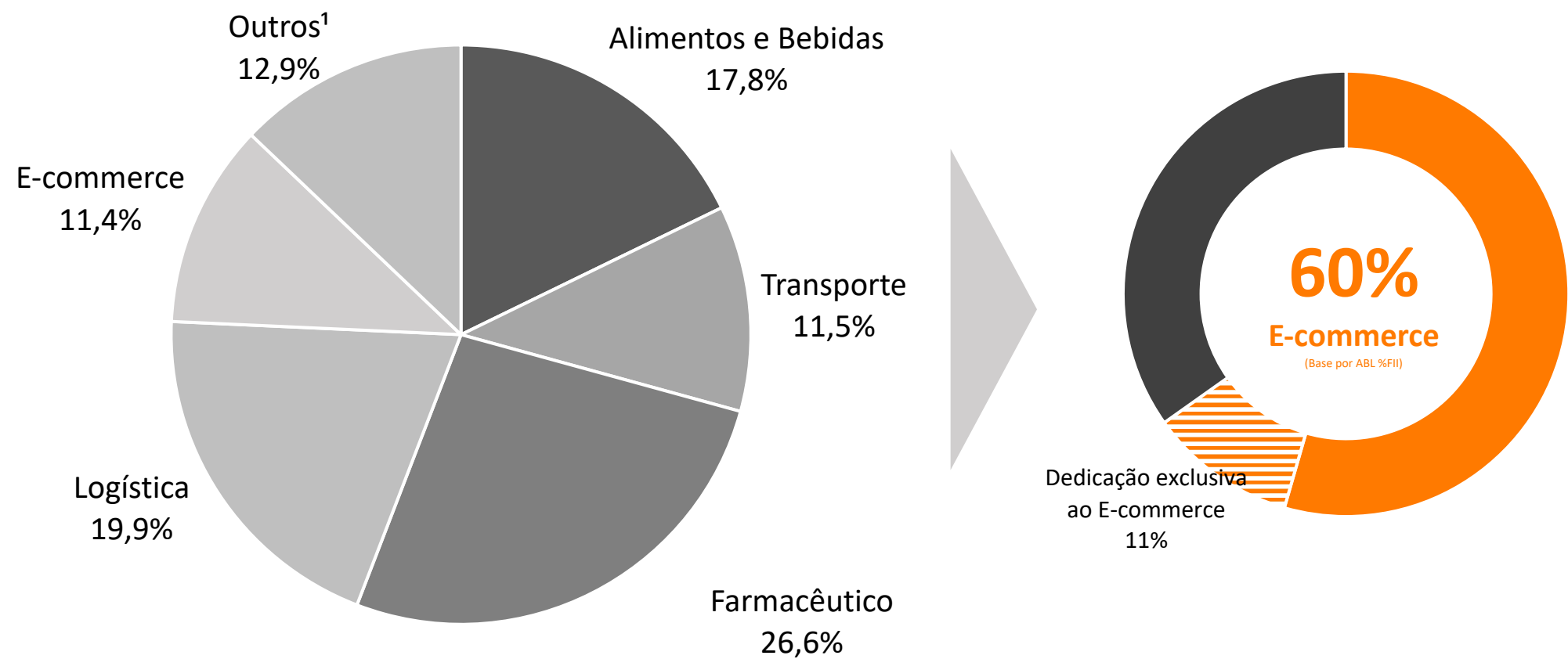
Correção dos Contratos (% ativos) e  
Mês de Reajuste (%receita)



# Locatários e Mercado

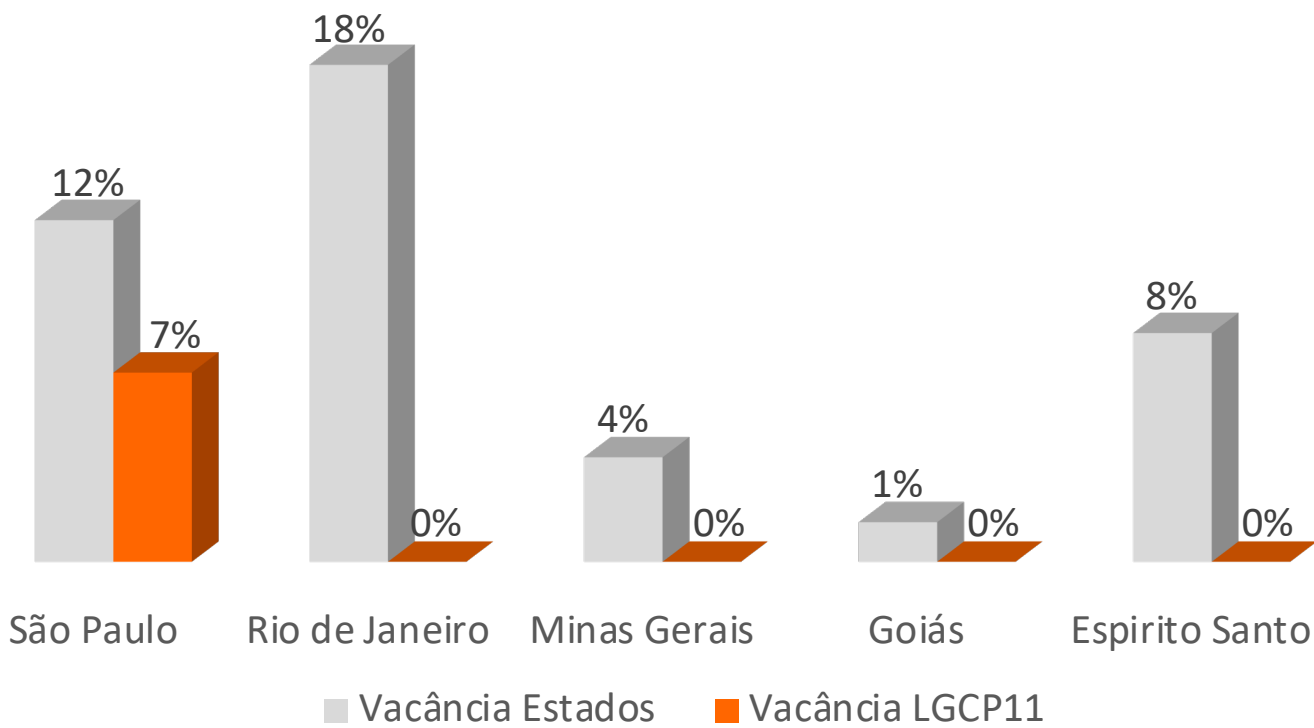
Nosso portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. Os **5 maiores** clientes representam **37% do ABL do Fundo**, um deles é **BTS no ramo Farmacêutico** e os demais estão presentes predominantemente nos setores de Alimentos e Bebidas, E-commerce e Logística. Aqueles clientes com **dedicação exclusiva ao e-commerce** representam 11% do nosso portfólio. Além disso, temos os clientes que possuem operações ligadas indiretamente ao crescimento do comércio eletrônico, que representam 60% da carteira.

## Setor de Atuação dos Locatários (%ABL)



<sup>1</sup> Embalagens, Tecnologia da informação, Guarda Documental, Construção Civil, Indústria, Produtos para animais, Energia, Equipamentos e Beleza e Estética

## Comparativo Vacância dos Estados X Vacância LGCP<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Colliers 4T2021



# Portfólio Imobiliário



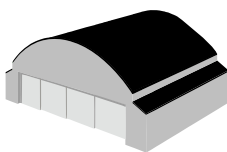
**5** ESTADOS  
2 REGIÕES



**80,6**  
Mil m<sup>2</sup> ABL % FII



**56**  
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

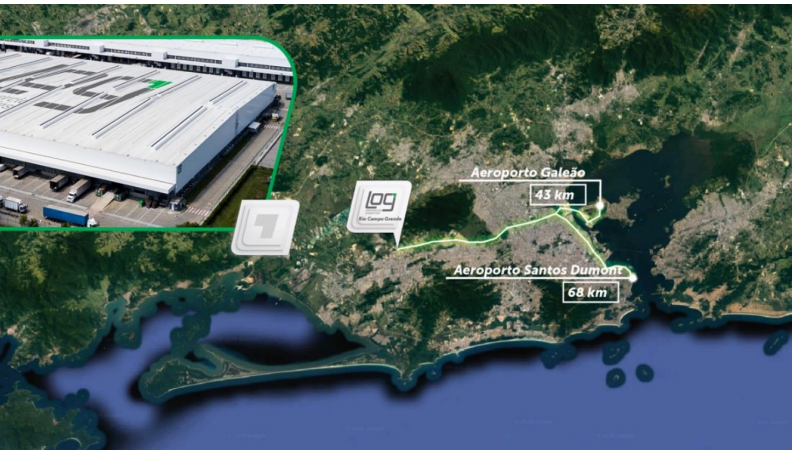


**Pé direito diferenciado**  
Até 12 metros



**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/MG | Módulos            | 16           |
| ABL Total           | 58.417 m²   | Nivelado a Laser   | Sim          |
| Participação LGCP11 | 30%         | Nº Clientes        | 9            |
| 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:



GOIÂNIA

GOIÁS



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

|                     |               |                    |              |
|---------------------|---------------|--------------------|--------------|
| Classe              | A             | Galpões            | 9            |
| Cidade              | Goiânia/GO    | Módulos            | 40           |
| ABL Total           | 78.214 m²     | Nivelado a Laser   | Sim          |
| Participação LGCP11 | 30%           | Nº Clientes        | 26           |
| 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:





VIANA  
ESPÍRITO SANTO



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

|                     |            |                    |              |
|---------------------|------------|--------------------|--------------|
| Classe              | A          | Galpões            | 4            |
| Cidade              | Viana/ES   | Módulos            | 21           |
| ABL Total           | 60.987 m²  | Nivelado a Laser   | Sim          |
| Participação LGCP11 | 35%        | Nº Clientes        | 9            |
| 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:



GAIOLLI  
SÃO PAULO



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

|                     |            |                    |              |
|---------------------|------------|--------------------|--------------|
| Classe              | A          | Galpões            | 2            |
| Cidade              | Guarulhos  | Módulos            | 15           |
| ABL Total           | 32.988 m²  | Nivelado a Laser   | Sim          |
| Participação LGCP11 | 19,8%      | Nº Clientes        | 5            |
| Data Aquisição      | 01/12/2020 | Vacância           | 6,7%         |
| 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:







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

|                     |                |                    |                        |
|---------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Classe              | A              | Galpões            | 2                      |
| Cidade              | Rio de Janeiro | Módulos            | 18                     |
| ABL Total           | 53.184 m²      | Nivelado a Laser   | Sim                    |
| Participação LGCP11 | 22,1%          | Nº Clientes        | 7                      |
| Data Aquisição      | 01/12/2020     | Vacância           | 0%                     |
| Conclusão do Imóvel | Mar/2020       | Capacidade do Piso | 6 ton/m²               |
| Pé Direito          | 12/10 m        | Contratos          | 45% Típico 55% 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:



## 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br)