

inter dtvm



LGCP11

Relatório

gerencial



LOGCP Inter
Fundo
de Investimento
Imobiliário



Principais Características

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais.

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.

Início do Fundo: Novembro 2019

Código B3: LGCP11

Razão Social: LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.598.181/0001-11

Categoria ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa Logístico

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

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.

Highlights maio

Cota Patrimonial	Patrimônio Líquido	Rendimento mês	ABL
R\$ 102,09 por cota	R\$ 279,00 milhões	R\$ 0,60 por cota	80,6 Mil m²
Cota Mercado	Valor Mercado	Yield mês (%)	Inadimplência (%)
R\$ 77,50 por cota	R\$ 211,80 milhões	0,77%	5,5%
Número de Cotistas	Número de cotas	Yield anualizado (%)	Vacância (%)
9.826	2.732.860	9,3%	0,0%

Mensagem aos investidores

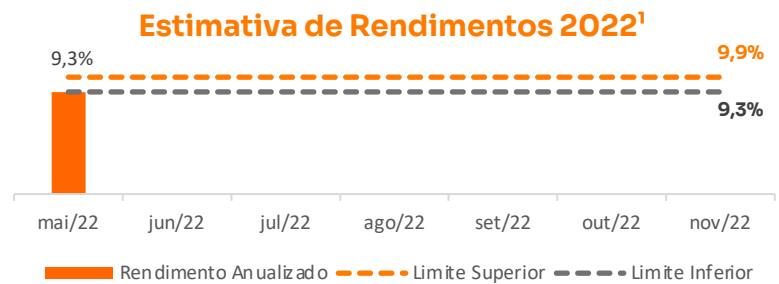
No mês de maio/22 foi declarado um **rendimento** de R\$0,60 por cota, que corresponde ao **dividend yield anualizado** de 9,3%. A receita de locações no mês foi de R\$1,61 milhão, sendo a receita distribuída de R\$1,64 milhão.

Os contratos com vencimento até 12 meses reduziram 5.9p.p. no mês de maio, o que reforça o bom relacionamento da Consultoria Imobiliária com os locatários e a qualidade dos ativos do LGCP11, que historicamente apresentam vacância abaixo das observadas nas regiões dos empreendimentos.

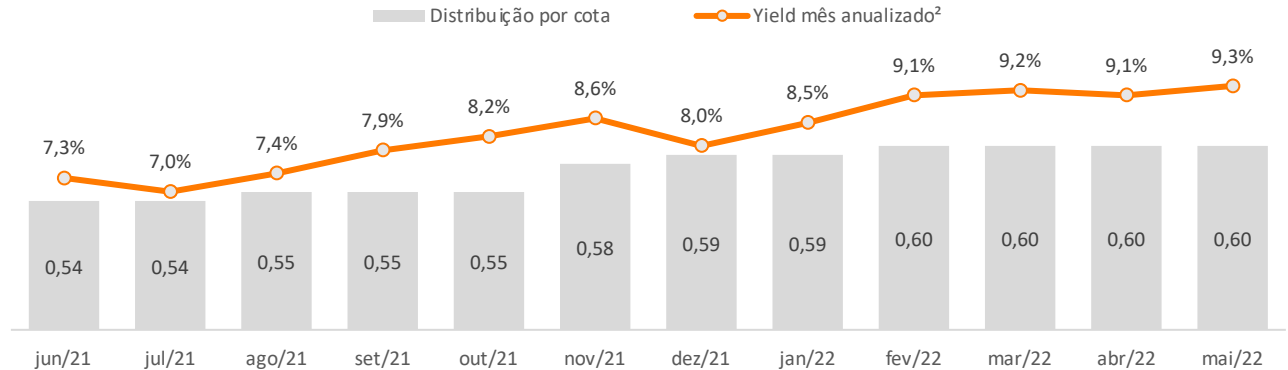
É importante destacar que a inadimplência reportada em maio refere-se a um cliente, que teve o aluguel reajustado. O aluguel foi pago no mês de junho e fará parte da próxima distribuição.

O Fundo encerrou o quinto mês de 2022, após a distribuição dos rendimentos, com uma **reserva** de resultado não distribuído acumulado de **R\$ 320 mil**, aproximadamente R\$ 0,11/Cota.

O patamar de resultados distribuídos nos últimos quatro meses demonstra uma estimativa¹ da performance que esperamos para o Fundo no decorrer dos próximos 6 meses de 2022, conforme gráfico – Estimativa de Rendimentos 2022 – ao lado:



Evolução do rendimento



Demonstração de Resultados

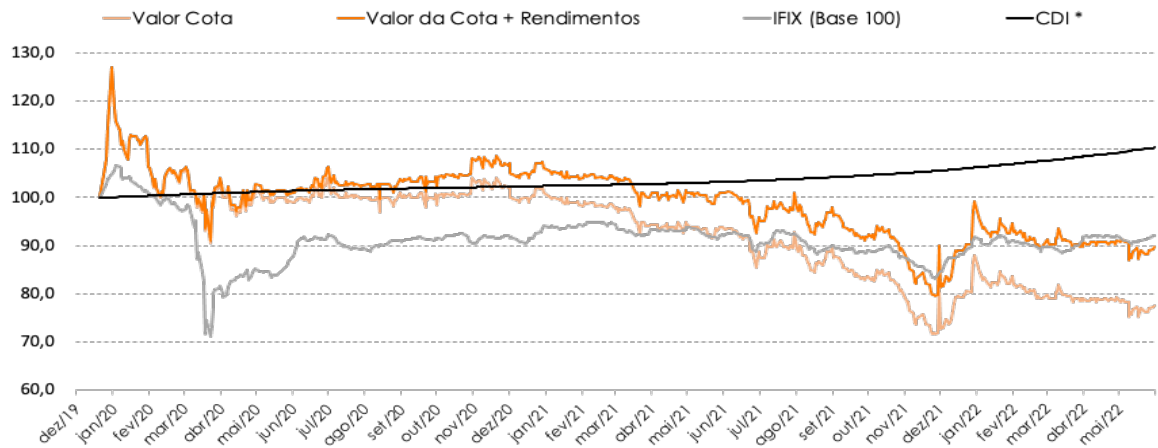
	jan/22	fev/22	mar/22	1T22	abr/22	mai/22
Receitas	1.658.745	1.716.339	1.697.199	5.072.282	1.687.638	1.616.958
Despesas Imobiliárias	(10.210)	(13.592)	(5.142)	(28.944)	(4.768)	(2.604)
Despesas Operacionais	(43.548)	(49.178)	(37.723)	(130.449)	(42.464)	(37.734)
Resultado Caixa	1.604.987	1.653.569	1.654.333	4.912.889	1.640.406	1.576.620
Reserva	(7.400)	13.853	14.617	21.070	690	(63.096)
Rendimento Distribuído	1.612.387	1.639.716	1.639.716	4.891.819	1.639.716	1.639.716
Distribuição por Cota	R\$ 0,59	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,79	R\$ 0,60	R\$ 0,60

1. 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

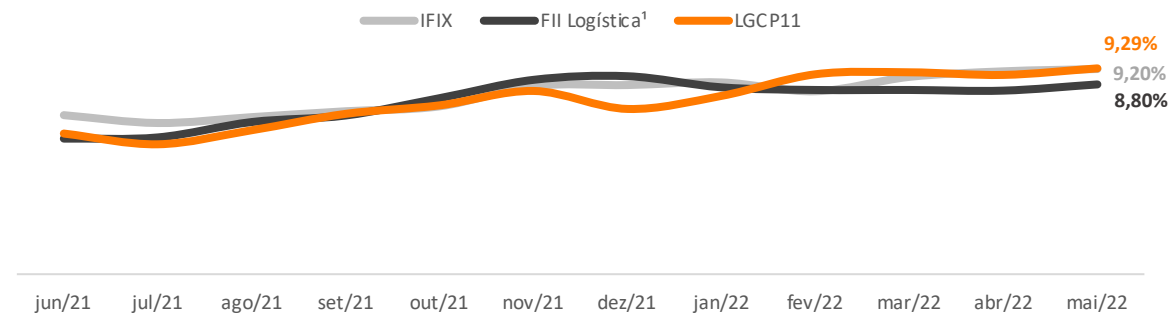
2. Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

Principais Indicadores

Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 100)

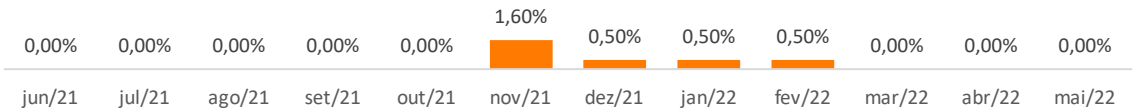


Comparativo Dividend Yield Anualizado (Com base na cota a valor de mercado)

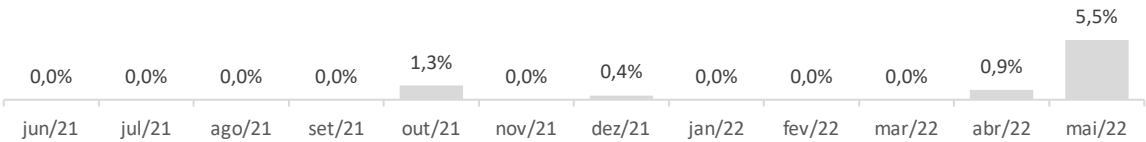


¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCO11, HGLG11, XPIN11
* Rendimento anualizado dos maiores fundos de Logística

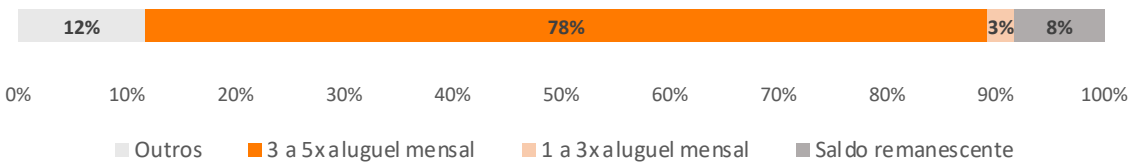
Evolução da Vacância Física (%)



Evolução de Inadimplência (%)



Tipo de Multa (% Receita)



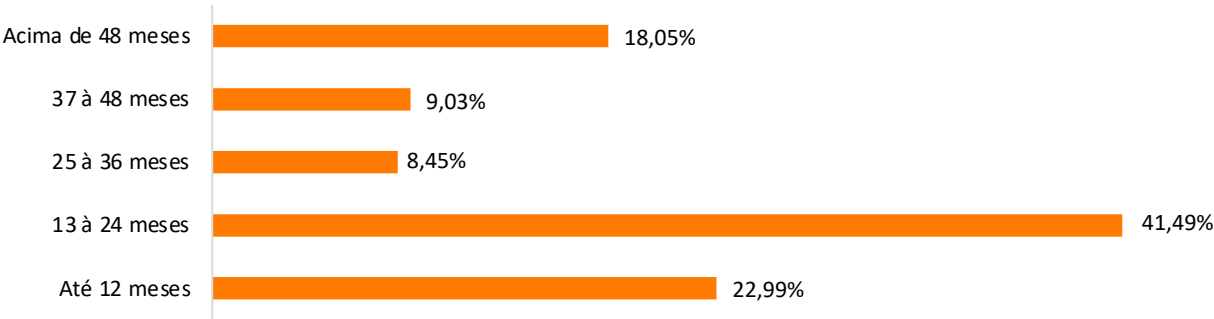


Vencimento dos Contratos

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

O cronograma de vencimentos dos contratos em até 12 meses sofreu uma redução de 5.9 p.p. comparado ao mês anterior. Além disso, em 2022 negociamos 10.300m² ABL %FII, resultado de (quatro) renovações e 1 (uma) nova locação, que é a expansão de um cliente ativo no portfólio há mais de 7 anos e precisou de mais área para aumentar sua operação.

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



Contratos com vencimentos em até 12 meses

Empreendimentos	Clientes	Anos em nosso portfólio	ABL % FII	Setor de atuação
Contagem I	Cliente 1	7	1.063	Farmacêutico
Contagem I	Cliente 2	6	455	Farmacêutico
Contagem I	Cliente 3	5	455	Alimentos e bebidas
Contagem I	Cliente 4	3	1.070	Logística
Goiânia	Cliente 1	8	427	Logística
Goiânia	Cliente 2	8	430	Transporte
Goiânia	Cliente 3	7	2.495	Logística
Goiânia	Cliente 4	5	687	Guarda documental
Goiânia	Cliente 5	3	859	Logística
Goiânia	Cliente 6	4	425	Transporte
Goiânia	Cliente 7	2	851	Transporte
Viana	Cliente 1	8	480	varejo
Viana	Cliente 2	8	6.766,60	E-commerce
Viana	Cliente 3	0	744	Transporte
Rio Campo Grande	Cliente 1	4	354	Guarda documental
Rio Campo Grande	Cliente 2	4	354	Energia e Telecomunicações
Rio Campo Grande	Cliente 3	2	354	Equipamentos e Ferramentas

Em 2022 temos:



82%

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



1,5 mês

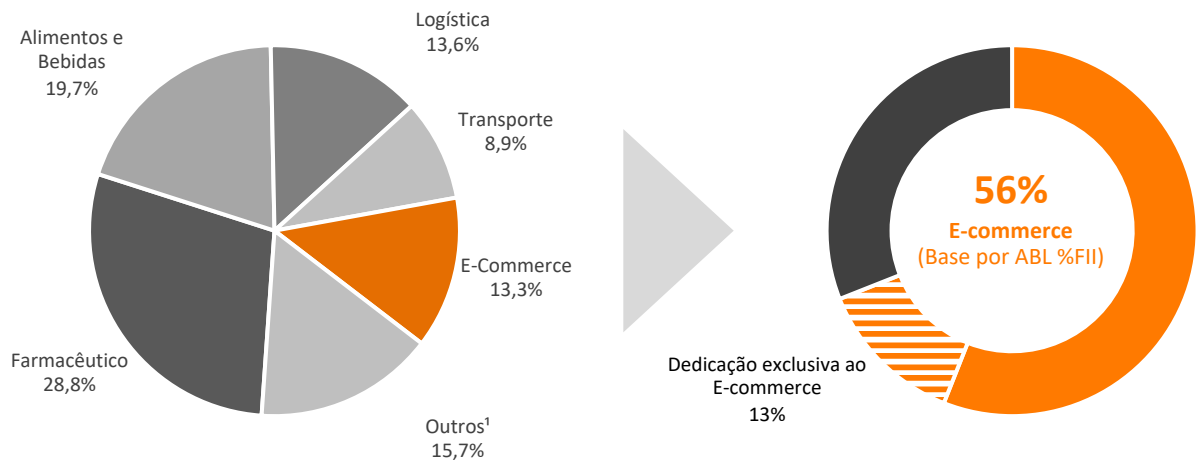
Foi o prazo médio de relocação de ocupações distratadas desde o início do FII

Locatários e Mercado

Nosso portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. Os **5 maiores** clientes representam **36% 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.

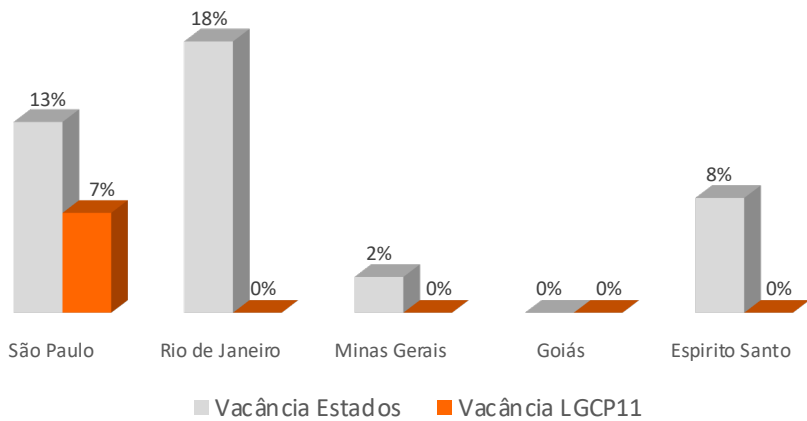
Aqueles clientes com **dedicação exclusiva ao e-commerce** representam 13% do nosso portfólio. Além disso, temos os clientes que possuem operações ligadas indiretamente ao crescimento do comércio eletrônico, que representam 56% da carteira.

Setor de Atuação dos Locatários (%ABL)



¹ Embalagens, Tecnologia da informação, Guarda Documental, Construção Civil, Industria, Produtos para animais, Energia, Equipamentos e Beleza e Estética

Comparativo Vacância dos Estados X Vacância LGCP²



² Colliers 1T2022

Portfólio Imobiliário



5 **ESTADOS**

2 REGIÕES



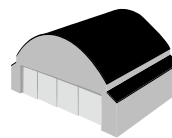
80,6

Mil m² ABL % FII



59

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



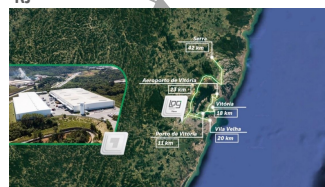
Pé direito diferenciado

Até 12 metros



Base de Apoio

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





CONTAGEM I
MINAS GERAIS

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

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	10
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

PRINCIPAIS CLIENTES:



GOIÂNIA
GOIÁS

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

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	27
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

PRINCIPAIS CLIENTES:



VIANA
ESPÍRITO SANTO

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.

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	10
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

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	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:



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
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 pelo valor da última emissão da cota.

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.

Valor de Mercado Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

Vacância Física Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total 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

interdtvm

Signatory of:

