

interasset



LGCP11 Relatório Gerencial



LOGCP Inter Fundo
de Investimento
Imobiliário

Novembro/23



Principais Características

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os segmentos logísticos e industriais.

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 de Administração, Gestão e Administração Imobiliária.

Principais Indicadores

Cota Patrimonial	Patrimônio Líquido	Rendimento Mês	ABL
R\$ 102,37 por cota	R\$ 361,33 milhões	R\$ 0,72 por cota	118,4 Mil m²
Cota Mercado	Valor Mercado	Yield Mês (%)	Inadimplência (%)
R\$ 87,38 por cota	R\$ 308,43 milhões	0,82%	2,2%
Número de Cotistas	Número de Cotas	Yield Anualizado (%)	Vacância (%)
16.859	3.529.735	9,9%	0,9%



Highlights

Recorde histórico de distribuição desde o IPO	Distribuição de R\$ 0,72/cota, representando um <i>dividend yield</i> prospectivo anualizado de 9,9%	Nova locação (troca de locatário) em um módulo do galpão em Goiânia com aumento no valor de locação de 11,1% (caixa a partir de Dezembro)
--	--	--

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Outubro foi de 0,24%, acumulando 4,82% nos últimos 12 meses, mantendo-se abaixo do esperado. O Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa básica de juros pela 3ª vez, em 0,5 p.p., atingindo 12,25% ao ano. O IFIX sofreu uma variação de 0,66% em Novembro, com resultado positivo em todos os setores, menos fundos de CRIs.

Resultados

O valor da cota do **LGCP11** fechou Novembro a **R\$ 87,38** no mercado secundário, representando uma valorização de 1,6% em relação ao fechamento do mês anterior.

O Fundo distribuiu aos cotistas o rendimento recorde de **R\$ 0,72** por cota (apurados segundo o regime caixa de Novembro), o maior valor desde o início do fundo, que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **9,9%** sobre a cota de fechamento do mês, e a um aumento de R\$ 0,02/cota em relação ao mês anterior.

Ativos

A operação do Fundo manteve-se similar à do mês anterior, com a operação dos ativos também em linha com Outubro. A receita total subiu para R\$ 3,04 milhão devido ao recebimento de valores locatícios com atraso abaixo explicado, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 2,89 milhão.

Houve a celebração de um novo contrato locatício com um locatário em um dos módulos do Log Goiânia I, ocasionada pela saída antecipada do locatário antigo, que reduziu a sua área ocupada e naturalmente pagou a multa pela saída antecipada. Essa nova locação representa um acréscimo no valor de locação do módulo de 11,1%.

A vacância física e financeira atual do Fundo é de apenas 0,9%. A Gestora e a Consultora Imobiliária estão trabalhando ativamente para reposição dos locatários do Log Viana I e Log Rio Campo Grande reportado no Relatório anterior, tendo algumas propostas em negociação e assim que um contrato de locação for firmado compartilharemos com o mercado.

Este mês foram recebidos os aluguéis em atraso de Outubro de dois locatários no Log Contagem I. Além disso, no mês foi registrada uma inadimplência de 2,2%, quase toda representada por um locatário. A expectativa é de recebimento dos aluguéis em atrasos com juros e multas em Dezembro.

O portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. A somatória das áreas locadas aos 5 maiores clientes representam apenas **36% da ABL do Fundo**, que atuam em segmentos diversificados como bens de consumo, e-commerce, farmacêutico e logística.

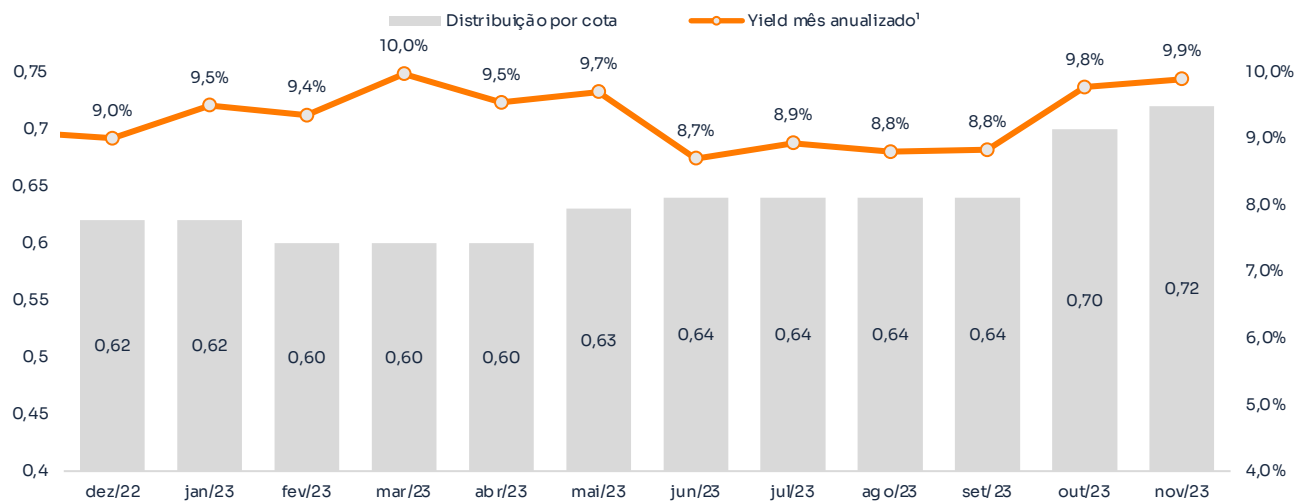


Mensagem aos Investidores

Log Social (ESG) – O Log Viana oferece educação básica e capacitação profissionalizante gratuita dentro do condomínio para os colaboradores dos locatários e comunidades vizinhas. Em Viana foi implementado o projeto “Sonhar e Construir o meu Futuro” voltado, especialmente, para adolescentes, devido à baixa escolaridade identificada na região.



Evolução do Rendimento



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

Demonstração de Resultados*

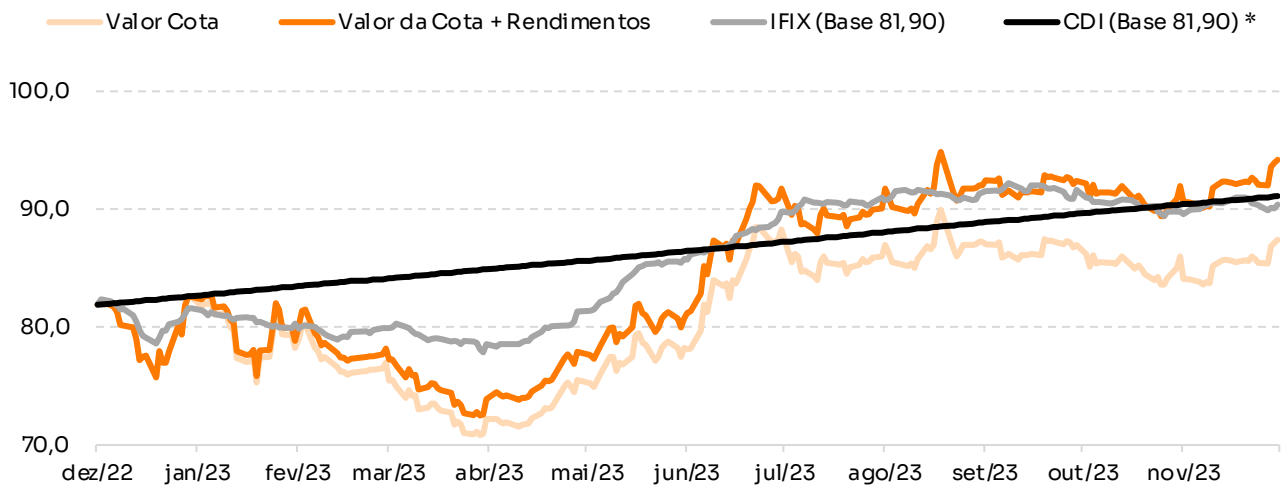
	2022	1T23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23	out/23	nov/23
Receitas	20.865.798	5.343.583	5.660.303	1.873.989	1.953.905	1.896.525	5.724.419	2.475.389	3.043.594
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(19.664)	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(382.065)	(121.763)	(125.869)	(163.518)	(411.150)	(159.270)	(153.041)
Resultado Caixa	20.292.354	4.933.086	5.258.575	1.752.226	1.828.036	1.733.007	5.313.269	2.316.118	2.890.553
Reserva	260.490	(40.719)	148.127	3.196	79.006	(526.024)	(443.822)	(154.696)	349.144
Resultado Não Distribuído Acumulado	620.964	580.399	728.525	731.721	812.165	286.141	286.141	131.445	480.588
Rendimento Distribuído	20.031.864	4.973.805	5.110.448	1.749.030	1.749.030	2.259.030	5.757.091	2.470.815	2.541.409
Distribuição por Cota	R\$ 7,33	R\$ 1,82	R\$ 1,87	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 1,92	R\$ 0,70	R\$ 0,72

* A DRE de Ago/23 considera o resultado das cotas existentes antes da 3ª Emissão do Fundo, desconsiderando as receitas e despesas das novas cotas emitidas.



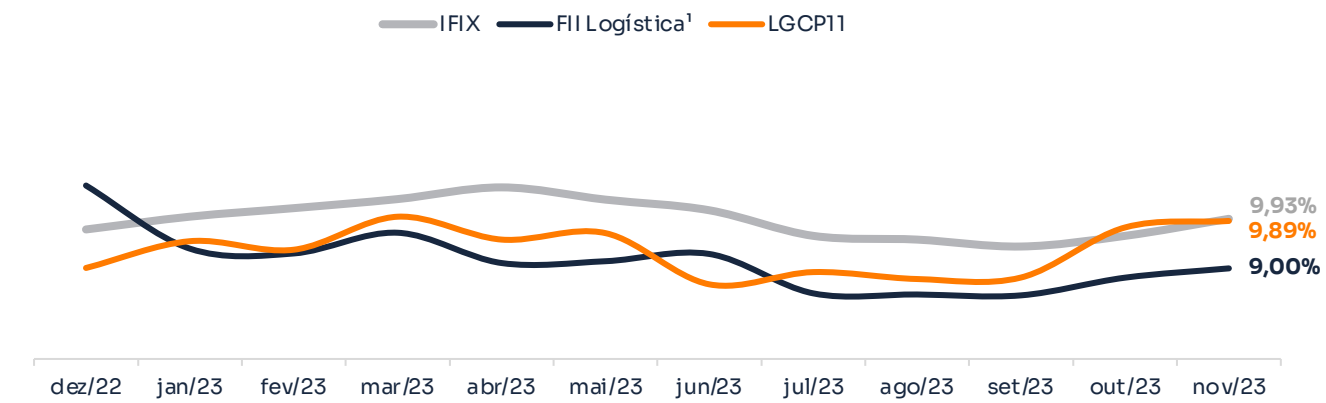
Comparativos e Liquidez

Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 81,90)



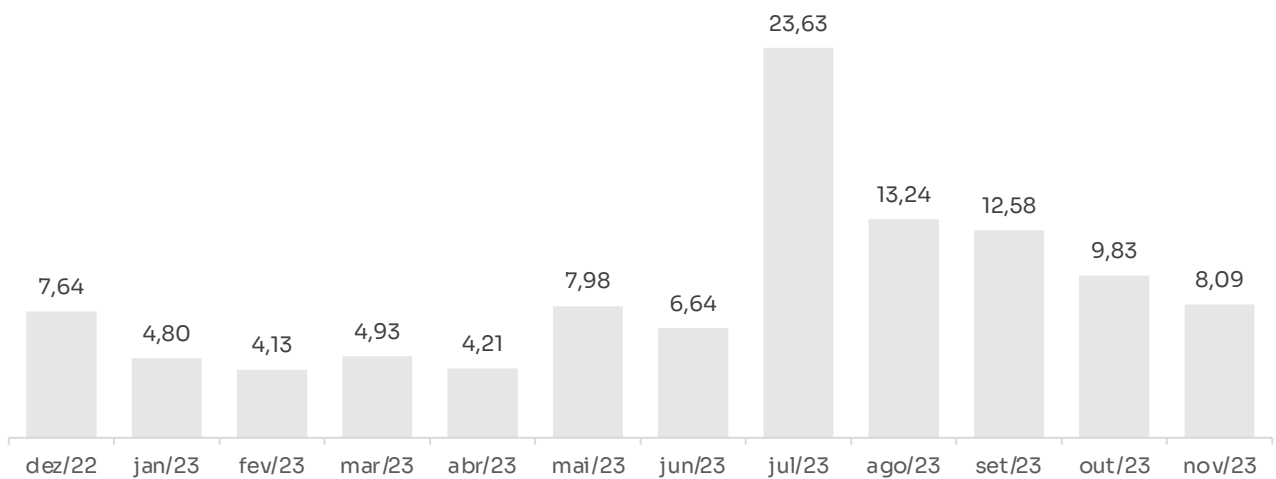
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

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



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

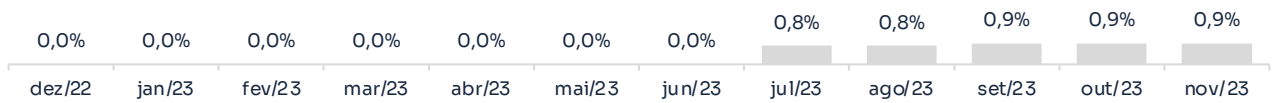
Volume Negociado (R\$ MM)



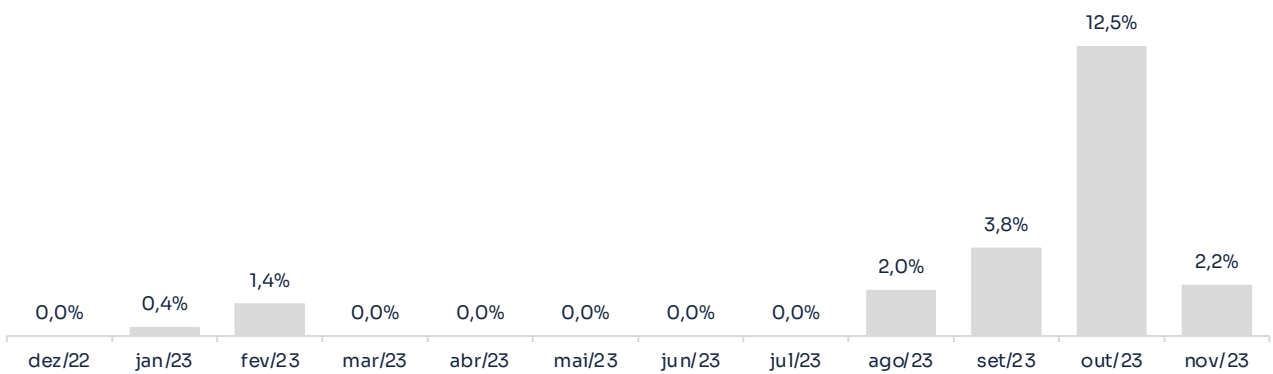


Ocupação dos Ativos

Vacância Física (%)

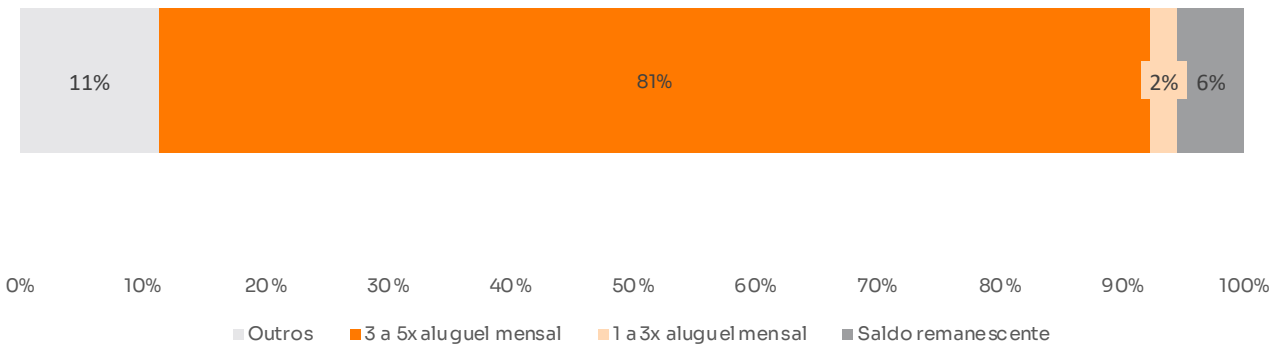


Inadimplência (%) *



*Para maiores detalhes sobre a inadimplência de Out/23, por favor verificar a sessão “Mensagem aos Investidores”, acima.

Tipo de Multa (% Receita)





Vencimento dos Contratos

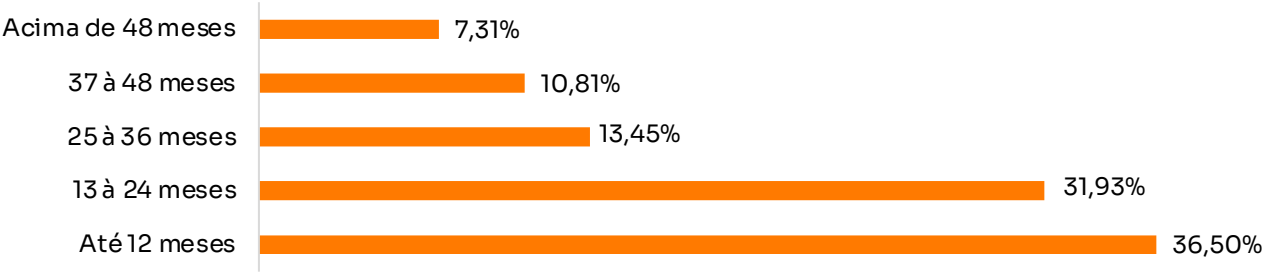


O prazo médio de
relocação de ocupações
distratadas **desde o**
início do FII:
1,0 mês



1 contrato renovado, 1 expansão e 5
novas locações pela equipe
comercial da Administradora
Imobiliária em 2023.
16,0 mil m² ABL – % FII

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



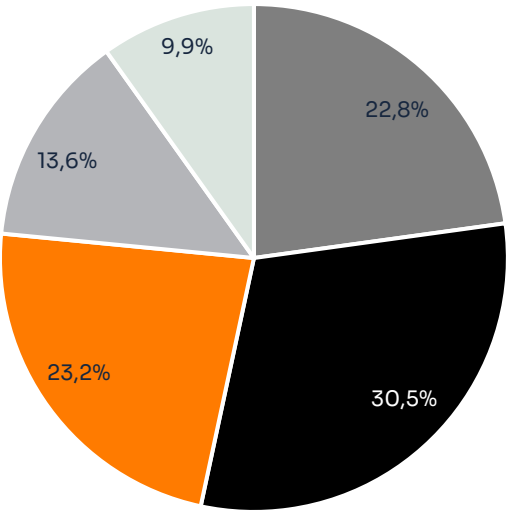
Contratos com Vencimentos em até 12 Meses (% ABL):

Empreendimento	Cliente	Anos em nosso portfólio	ABL - % FII	% - Sobre o ABL FII	Setor de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	9	1.638,16	1,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 2	13	4.568,28	3,9%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	8	6.010,89	5,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 4	6	701,27	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 1	10	639,80	0,5%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 2	9	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 3	9	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 4	8	1.279,60	1,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 5	6	1.266,26	1,1%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 6	6	639,80	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 7	5	3.035,17	2,6%	Construção civil e pesada
LOG Goiânia	Locatário 8	5	1.980,73	1,7%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 9	5	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 10	4	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 11	3	1.502,12	1,3%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 12	3	751,06	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 13	3	481,00	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 14	3	646,91	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 15	0	639,80	0,5%	Logística
LOG Viana	Locatário 1	9	617,00	0,5%	varejo
LOG Viana	Locatário 2	9	607,15	0,5%	Beleza e estética
LOG Viana	Locatário 3	7	1.322,91	1,1%	Atacadista
LOG Viana	Locatário 4	6	787,38	0,7%	Guarda documental
LOG Gaiolli	Locatário 1	9	10.862,93	9,2%	Logística
LOG Gaiolli	Locatário 2	3	986,93	0,8%	Logística
LOG Rio Campo Grande	Locatário 1	5	354,03	0,3%	Guarda documental
LOG Rio Campo Grande	Locatário 2	5	354,03	0,3%	Energia e Telecomunicações
LOG Rio Campo Grande	Locatário 3	4	354,03	0,3%	Equipamentos, ferramentas e peças
Total			44.659,84	37,7%	

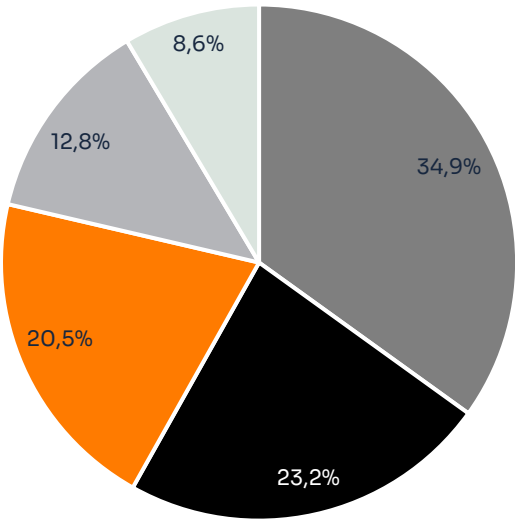


Contribuição por Ativo

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

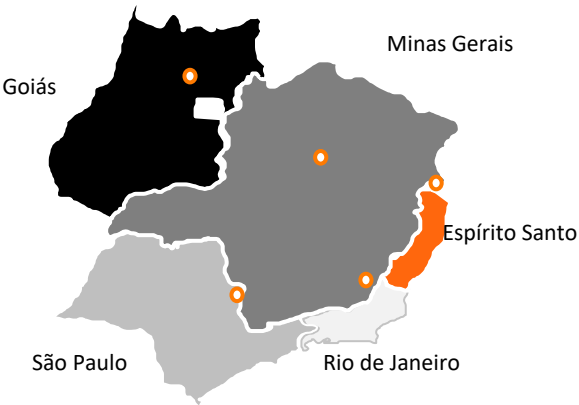
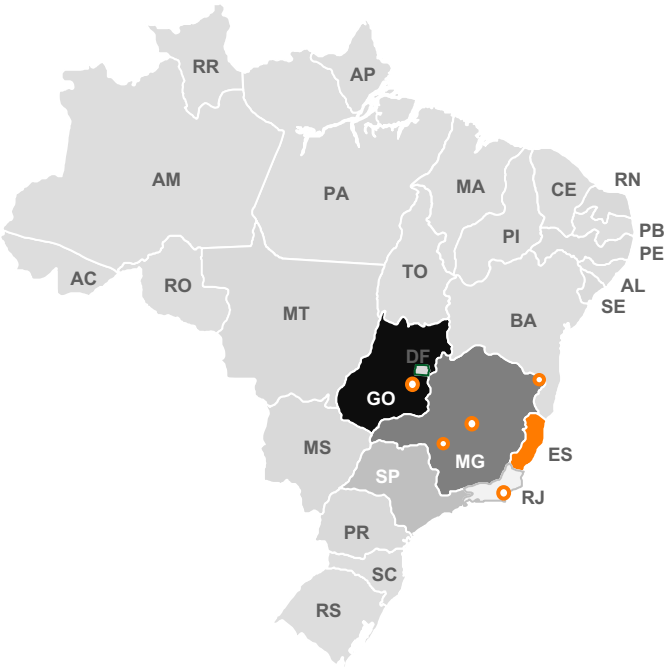


ABL



Receita

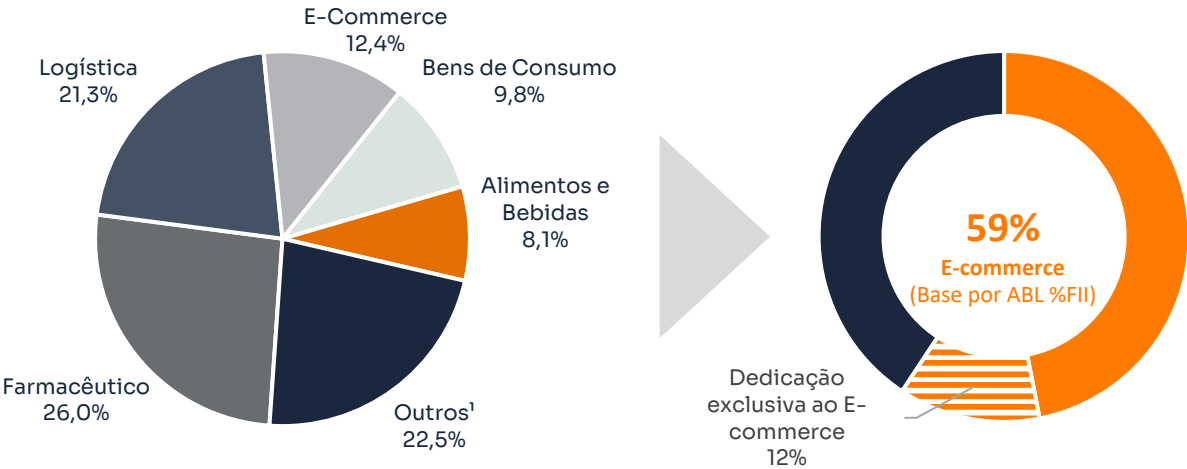
Distribuição Geográfica





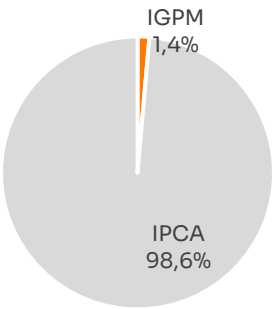
Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

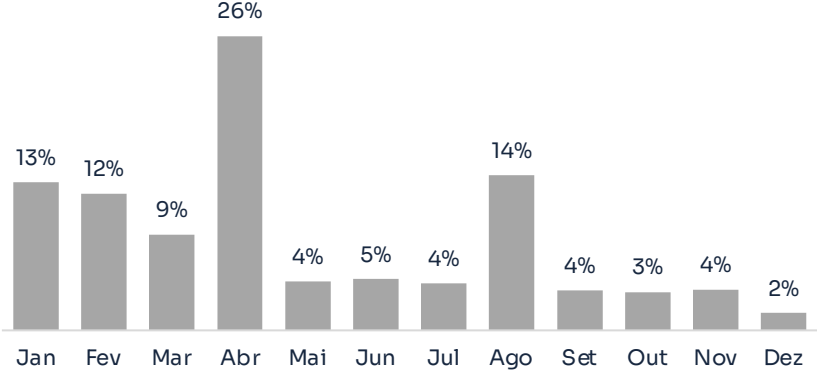


¹ Transportadora, Energia e Telecomunicações, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Comércio de Embalagens, Tecnologia da Informação, Beleza e Estética, Equipamentos, máquinas e peças e Varejo

Correção Contratos
(% receita)



Mês de Reajuste
(% receita)





Portfólio



5 ESTADOS

2 REGIÕES



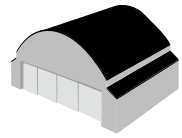
118,4

Mil m² ABL % FII



54

clientes



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



Carga de piso

Todos os ativos com 6 Ton/m²





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	46,25%	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

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



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	46,25%	Nº Clientes	28
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 LOCATÁRIOS:



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	45,00%	Nº Clientes	8
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	3,2%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:





GAIOLLI
SÃO PAULO

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.

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	48,80%	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

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:



RIO CAMPO GRANDE
Rio de Janeiro

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

Classe	A	Galpões	2
Cidade	Rio de Janeiro	Módulos	18
ABL Total	52.867 m²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	22,10%	Nº Clientes	6
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

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:





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 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

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. 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. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar 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 de infraestrutura listados 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 garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtvm.com.br e ri@interasset.com.br.

Para informações sobre documentos regulatórios acessar:
<https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/logcp/>

Site: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/lqcp>

Contato: ri@interasset.com.br

interasset **inter**dtvm

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos