

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 junho

|                        |                       |                      |                   |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Cota Patrimonial       | Patrimônio Líquido    | Rendimento mês       | ABL               |
| R\$ 102,10<br>por cota | R\$ 279,03<br>milhões | R\$ 0,62<br>por cota | 80,6<br>Mil m²    |
| Cota Mercado           | Valor Mercado         | Yield mês (%)        | Inadimplência (%) |
| R\$ 79,24<br>por cota  | R\$ 216,55<br>milhões | 0,78%                | 0,0%              |
| Número de Cotistas     | Número de cotas       | Yield anualizado (%) | Vacância (%)      |
| 9.755                  | 2.732.860             | 9,39%                | 0,0%              |

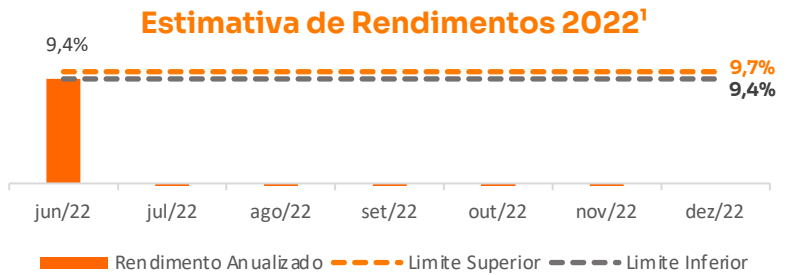
## Mensagem aos investidores

No mês de junho/22 foi declarado um **rendimento de R\$0,62 por cota**, que corresponde ao **dividend yield anualizado de 9,39%**. É a maior distribuição desde o início do Fundo, acreditamos que o rendimento seguirá nesse patamar nos próximos meses. A receita de locações no mês foi de R\$1,80 milhão, sendo a receita distribuída de R\$1,72 milhão.

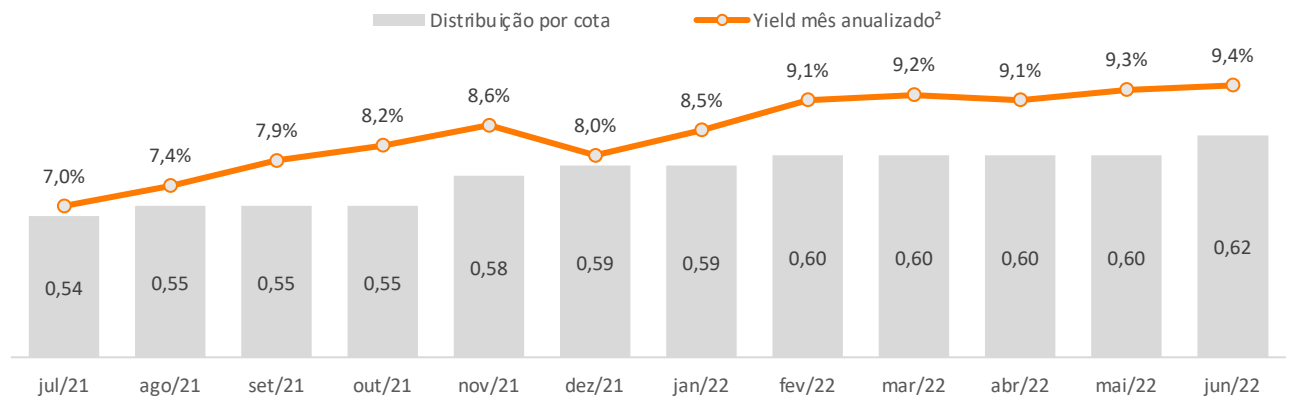
Quando comparado com jul/21, o valor distribuído atual cresceu cerca de 15%, patamar acima da inflação dos últimos 12 meses. No mês de junho reportamos novamente uma inadimplência de 0,0%, em linha com o histórico do Fundo.

O Fundo encerrou o sexto mês de 2022, após a distribuição dos rendimentos, com uma **reserva** de resultado não distribuído acumulado de **R\$ 380 mil**, aproximadamente R\$ 0,14/Cota, dessa forma, atingimos um distribuição no 1º semestre de 2022 de 99,94%.

O patamar de resultado distribuído neste mês 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:



## Evolução do rendimento



## Demonstração de Resultados

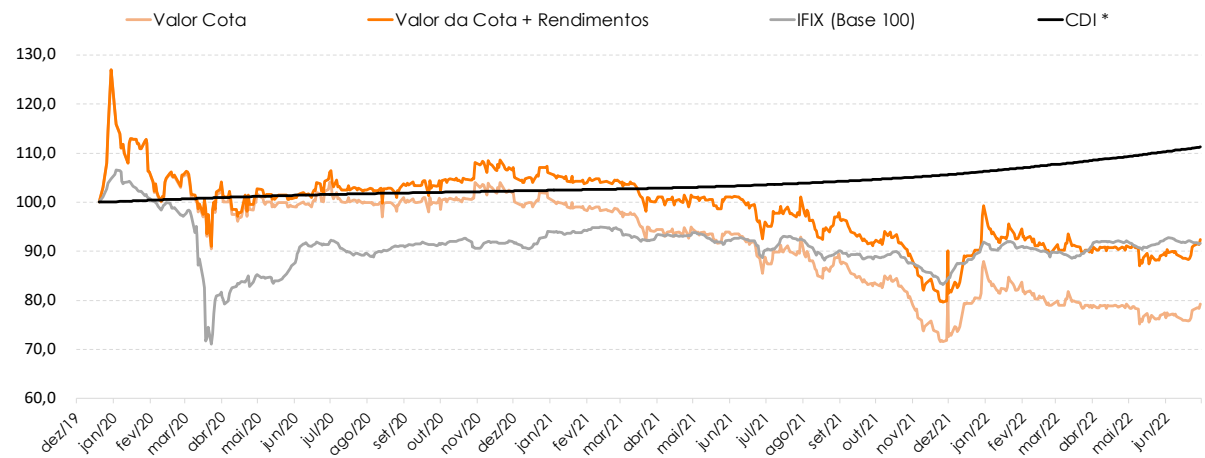
|                        | jan/22    | fev/22    | mar/22    | 1T22      | abr/22    | mai/22    | jun/22    | 2T22      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Receitas               | 1.658.745 | 1.716.339 | 1.697.199 | 5.072.282 | 1.687.638 | 1.616.958 | 1.800.694 | 5.105.290 |
| Despesas Imobiliárias  | (10.210)  | (13.592)  | (5.142)   | (28.944)  | (4.768)   | (2.604)   | (1.873)   | (9.245)   |
| Despesas Operacionais  | (43.548)  | (49.178)  | (37.723)  | (130.449) | (42.464)  | (37.734)  | (42.833)  | (123.031) |
| Resultado Caixa        | 1.604.987 | 1.653.569 | 1.654.333 | 4.912.889 | 1.640.406 | 1.576.620 | 1.755.988 | 4.973.014 |
| Reserva                | (7.400)   | 13.853    | 14.617    | 21.070    | 690       | (63.096)  | 61.615    | (791)     |
| Rendimento Distribuído | 1.612.387 | 1.639.716 | 1.639.716 | 4.891.819 | 1.639.716 | 1.639.716 | 1.694.373 | 4.973.805 |
| Distribuição por Cota  | R\$ 0,59  | R\$ 0,60  | R\$ 0,60  | R\$ 1,79  | R\$ 0,60  | R\$ 0,60  | R\$ 0,62  | R\$ 1,82  |

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

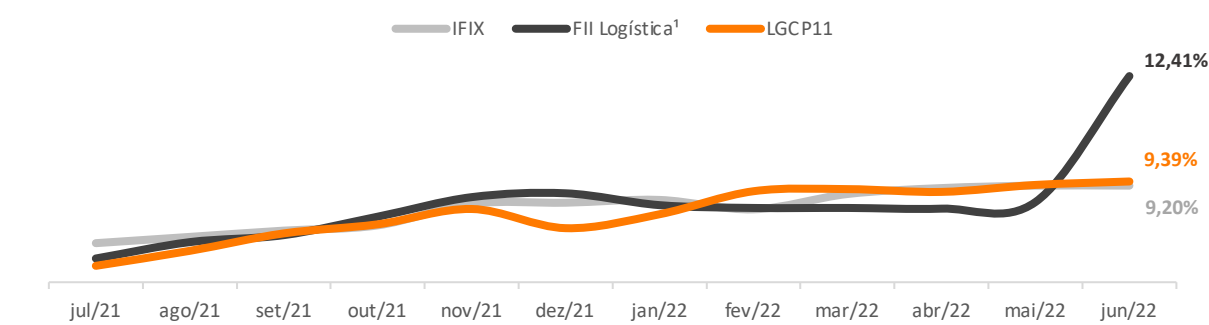
# Principais Indicadores

## Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 100)



## Comparativo Dividend Yield Anualizado

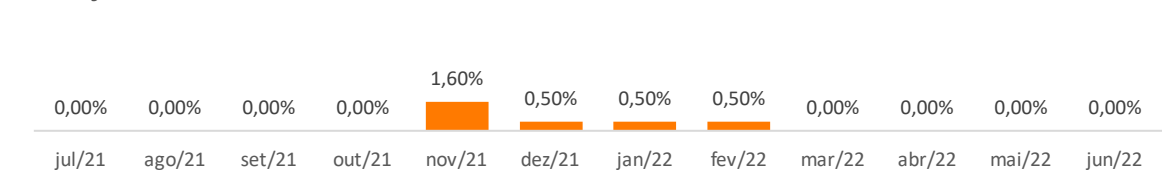
(Com base na cota a valor de mercado)



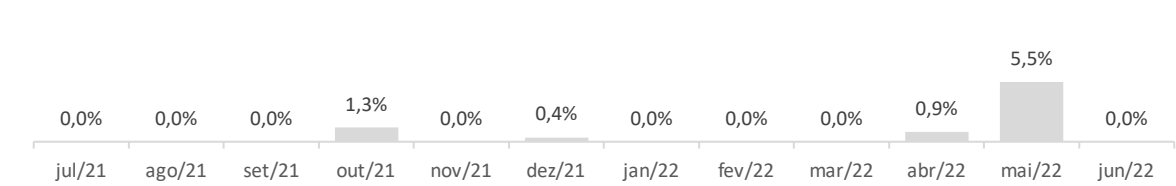
¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCC11, HGLG11, XPIN11

O HGLG teve uma distribuição extraordinária de R\$ 3,30, se considerarmos a distribuição típica de R\$ 1,10, o Yield médio dos fundos logísticos seria de 9,21%

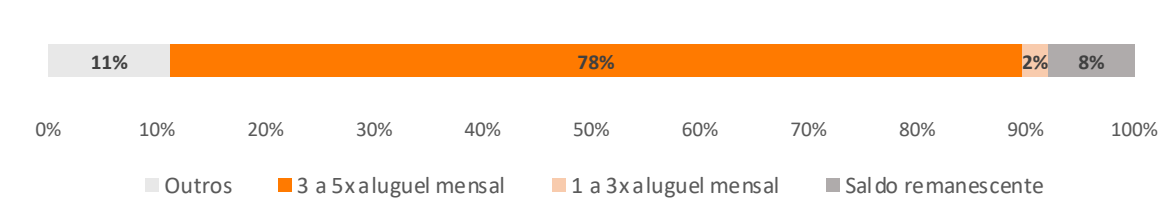
## Evolução da Vacância Física (%)



## Evolução de Inadimplência (%)



## Tipo de Multa (% Receita)





# Vencimento dos Contratos

Em 2022 temos:



1,5 mês

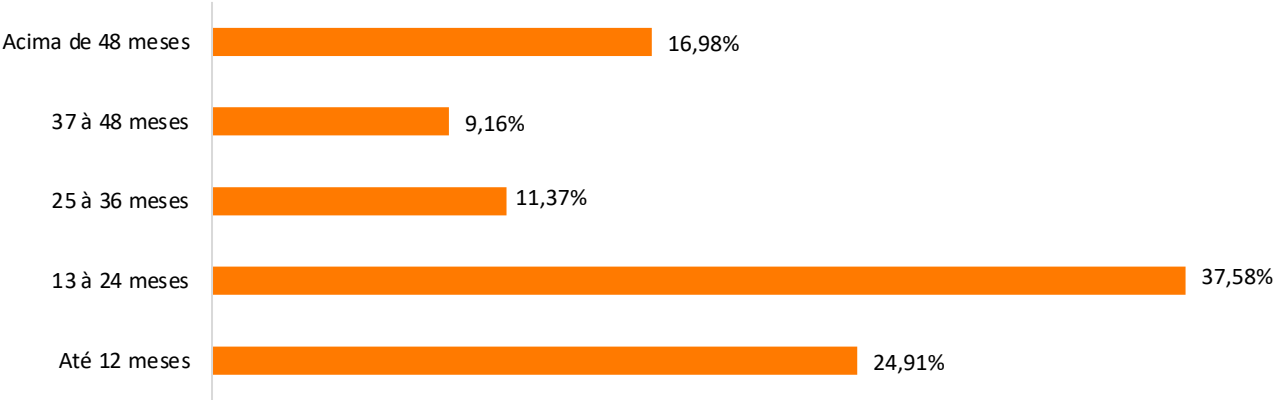
Foi o prazo médio de relocação de ocupações distratadas desde o início do FII



10,4 mil m² ABL -% FII

Totalizando 4 contratos renovados e 1 nova locação pela equipe comercial da Consultora Imobiliária

## Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



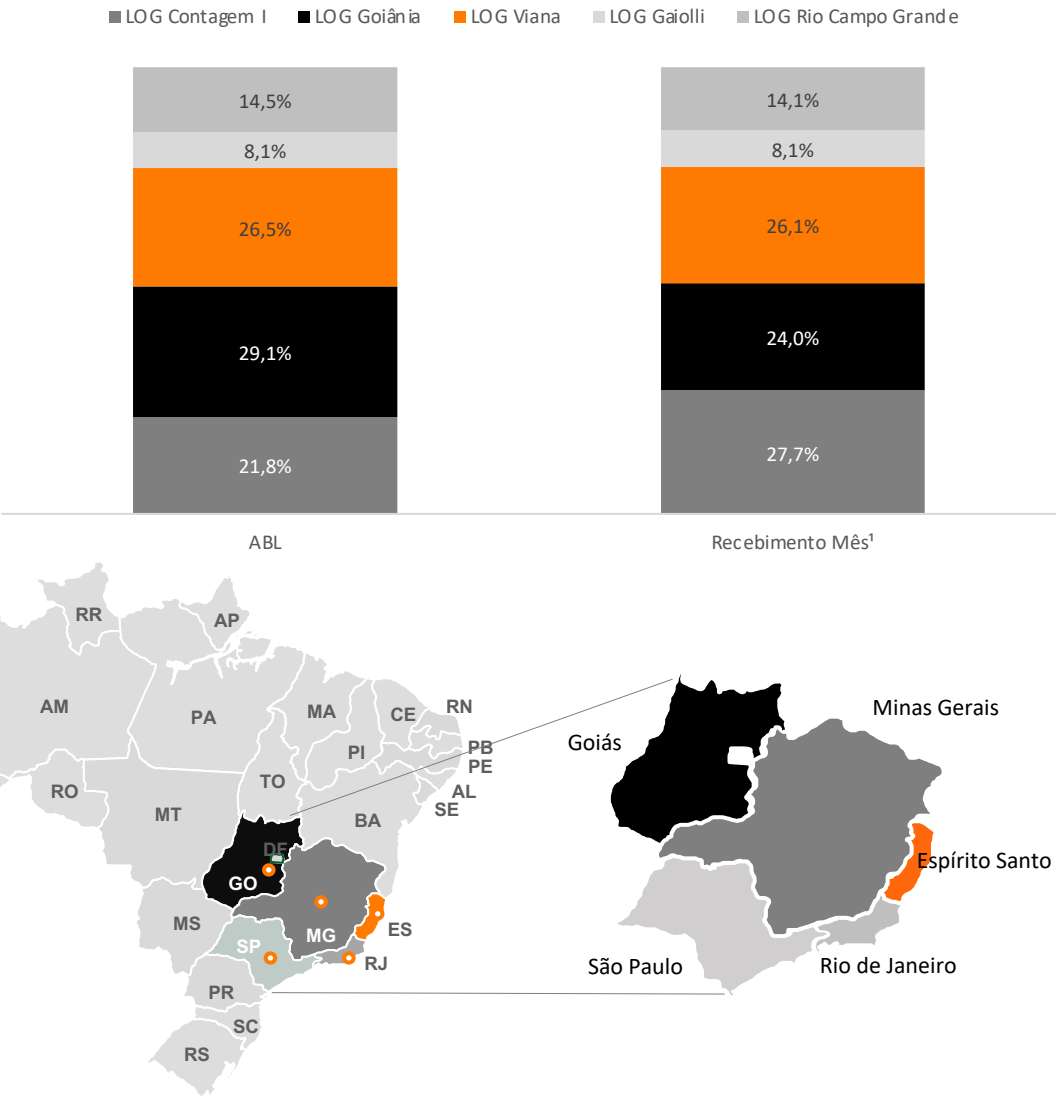
## Contratos com vencimentos em até 12 meses:

| Empreendimentos  | Clientes  | Anos em nosso portfólio | ABL % FII | Sector 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                        |
| Goiânia          | Cliente 8 | 2                       | 1.618     | Produtos e serviços para animais  |
| Viana            | Cliente 1 | 8                       | 480       | Varejo                            |
| Viana            | Cliente 2 | 8                       | 6.767     | E-commerce                        |
| Viana            | Cliente 3 | 1                       | 612       | E-commerce                        |
| Viana            | Cliente 4 | 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, ferramentas e peças |



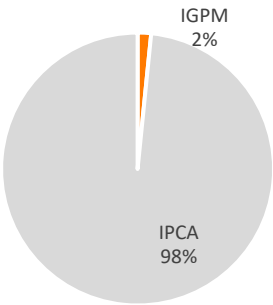
# Distribuição Geográfica

(mil m² de ABL e R\$ mil)



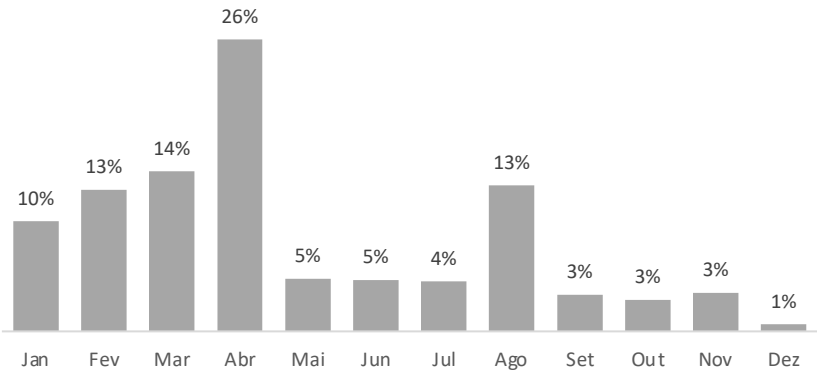
## Correção Contratos

(% ativos)



## Mês de Reajuste

(%receita)

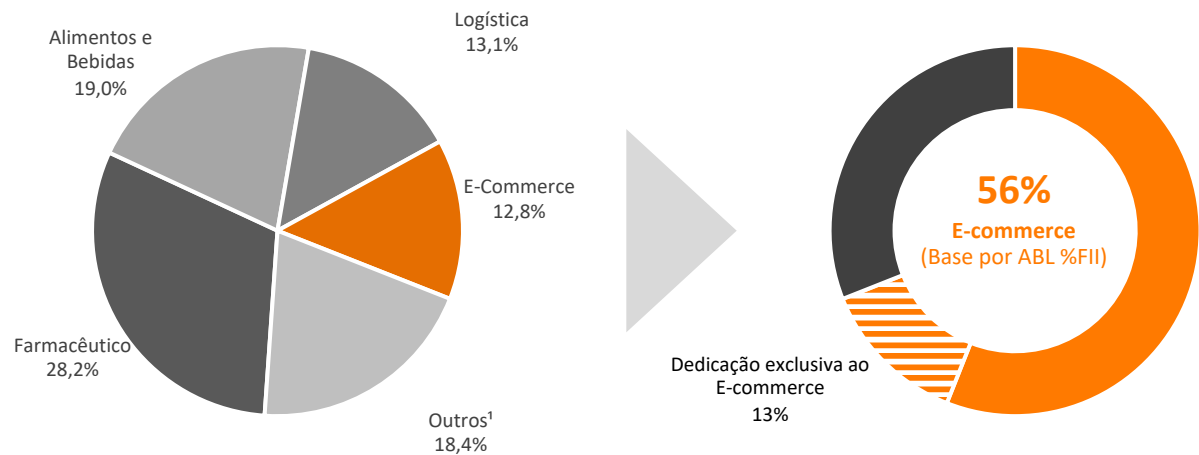


## Locatários e Mercado

Nosso portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. Os **5 maiores** clientes representam **33% 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.

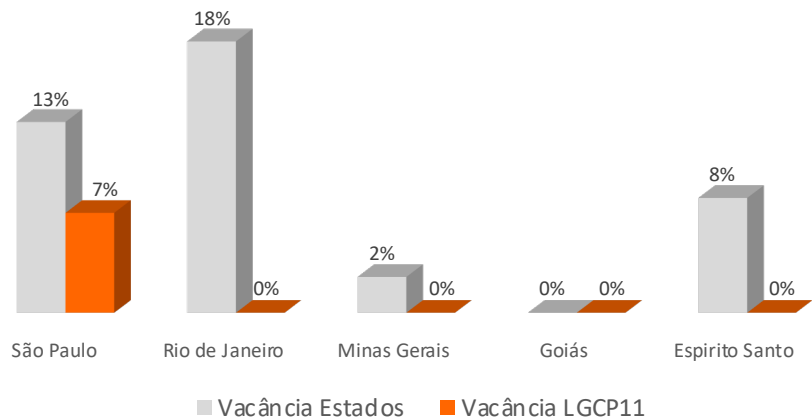
Aqueles clientes com **dedicação exclusiva ao e-commerce** representam 13% do nosso portfólio. Além disso, temos os clientes que possuem operações ligadas indiretamente ao crescimento do comércio eletrônico, que representam 56% da carteira.

### Sector de Atuação dos Locatários (%ABL)



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

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



<sup>2</sup> Colliers 1T2022

# Portfólio Imobiliário



5 ESTADOS

2 REGIÕES



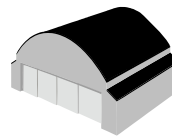
80,6

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



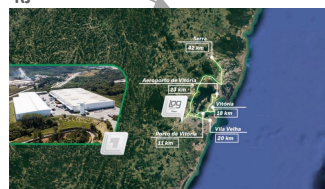
### Pé direito diferenciado

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 de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

**Vacância Física** Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m<sup>2</sup> 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](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br)

# interdtvm

Signatory of:

