

interasset



LGCP11

Relatório Gerencial



LOGCP Inter Fundo
de Investimento
Imobiliário

Julho/23



Principais Características

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os seguimentos 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\$ 101,81 por cota	R\$ 293,81 milhões	R\$ 0,64 por cota	80,6 Mil m²
Cota Mercado	Valor Mercado	Yield Mês (%)	Inadimplência (%)
R\$ 86,00 por cota	R\$ 235,03 milhões	0,74%	0,0%
Número de Cotistas	Número de Cotas*	Yield Anualizado (%)	Vacância (%)
14.855	2.885.778	8,93%	0,8%

* Número de Cotas conta com as cotas integralizadas no Direito de Preferência da 3ª Emissão



Highlights

Volume negociado de R\$ 23,6 MM em julho	Número de transações: 31.296	Aumento do número de cotistas
---	-------------------------------------	--------------------------------------

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Junho foi de -0,08%, acumulando 3,16% nos últimos 12 meses, o menor patamar desde Setembro de 2020. No mês não houve reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), assim a taxa de juros permaneceu em 13,75%.

O IFIX, teve uma valorização de 1,33% em Julho, com todos os setores apresentando resultado positivo novamente, tendo influência positiva dos fundos de tijolo e fundos de fundos.

Resultados

A cota do **LGCP11** encerrou Julho em **R\$ 86,00** no mercado secundário.

O Fundo distribuiu o rendimento de **R\$ 0,64** por cota (apurados segundo o regime caixa de Junho), que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **8,9%** sobre a cota de fechamento do mês.

A distribuição de rendimentos manteve-se em linha com o mês anterior, devido à similaridade dos recebimentos dos valores locatícios, vacância e inadimplência.

Ativos

A operação do Fundo se manteve similar à do mês anterior, gerando receita de locação bruta de R\$ 1,87 milhão, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 1,75 milhão.

A queda na receita bruta deve-se à saída tempestiva antecipada de um locatário do Log Viana I, que representava 0,7% da receita bruta do Fundo. Até Junho de 2023, o Fundo contava 16 meses com a vacância zerada. A Gestora e a Consultora Imobiliária estão trabalhando ativamente para reposição deste locatário, tendo algumas propostas e assim que um contrato de locação for firmado compartilharemos com o mercado.

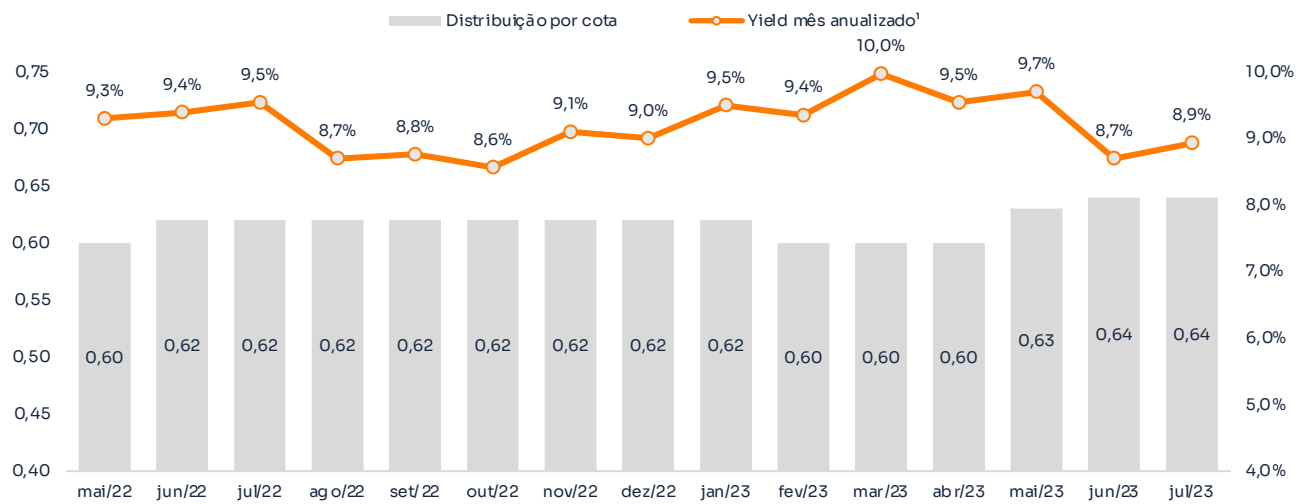
O portfólio é composto por uma **base diversificada** de locatários com diversos setores de atuação. A somatória das áreas locadas aos 5 maiores clientes representam apenas **39% da ABL do Fundo**, que atuam em segmentos diversificados e em expansão como e-commerce, farmacêutico, alimentos e bebidas e logística.

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.

Informações sobre a 3ª Emissão de Cotas, por favor, consultar o Prospecto em: <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica>. Neste website, no campo “Emissor”, inserir o nome “LogCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário”. Após o site retornar a pesquisa, clicar no botão indicado abaixo do campo “Ações”. No final da página, clicar no botão de “Visualizar” referente ao Prospecto Definitivo.



Evolução do Rendimento



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

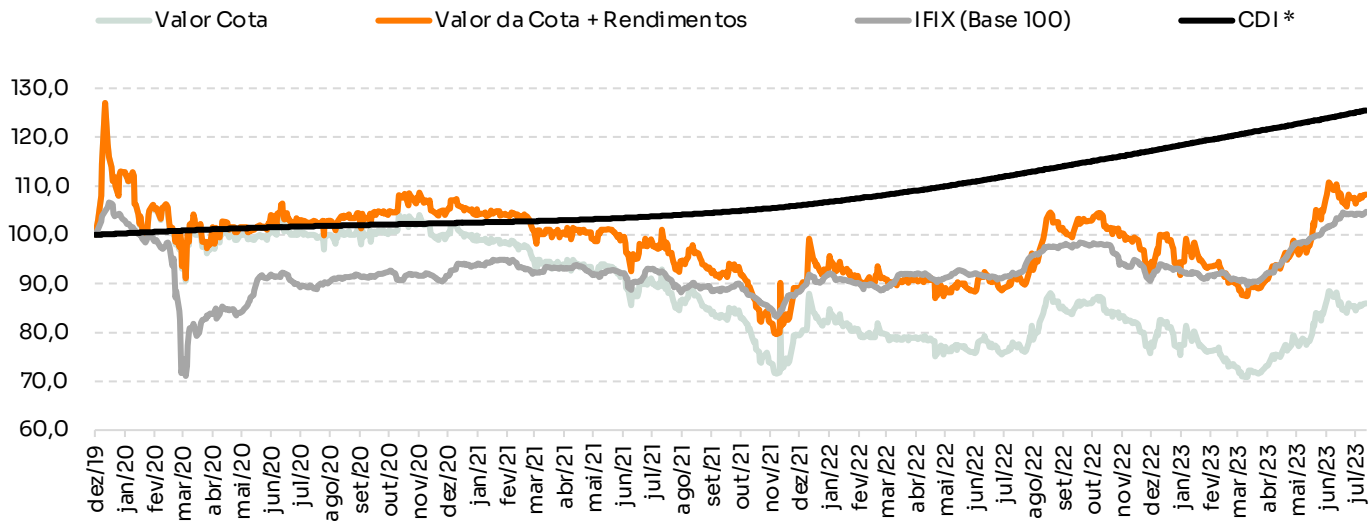
Demonstração de Resultados

	2022	jan/23	fev/23	mar/23	1T23	abr/23	mai/23	jun/23	2T23	jul/23
Receitas	20.865.798	1.786.562	1.782.392	1.774.628	5.343.583	1.847.051	1.866.388	1.946.864	5.660.303	1.873.989
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(5.838)	(97.452)	-	(103.290)	(2.959)	(16.705)	-	(19.664)	-
Despesas Operacionais	(519.672)	(67.620)	(124.654)	(114.933)	(307.207)	(140.438)	(114.778)	(126.848)	(382.065)	(121.763)
Resultado Caixa	20.292.354	1.713.104	1.560.286	1.659.696	4.933.086	1.703.654	1.734.905	1.820.016	5.258.575	1.752.226
Reserva	260.490	18.731	(79.430)	19.980	(40.719)	63.938	13.203	70.986	148.127	3.196
Rendimento Distribuído	20.031.864	1.694.373	1.639.716	1.639.716	4.973.805	1.639.716	1.721.702	1.749.030	5.110.448	1.749.030
Distribuição por Cota	R\$ 7,33	R\$ 0,62	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,82	R\$ 0,60	R\$ 0,63	R\$ 0,64	R\$ 1,87	R\$ 0,64



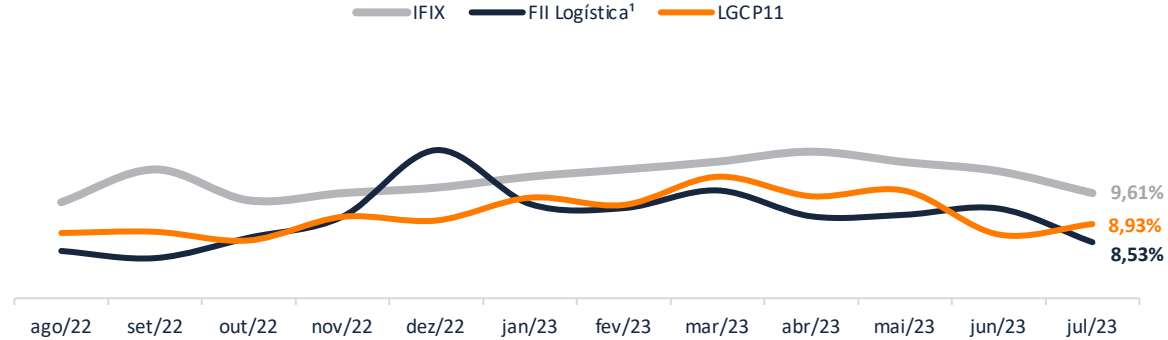
Principais Indicadores

Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 100)



Comparativo Dividend Yield Anualizado

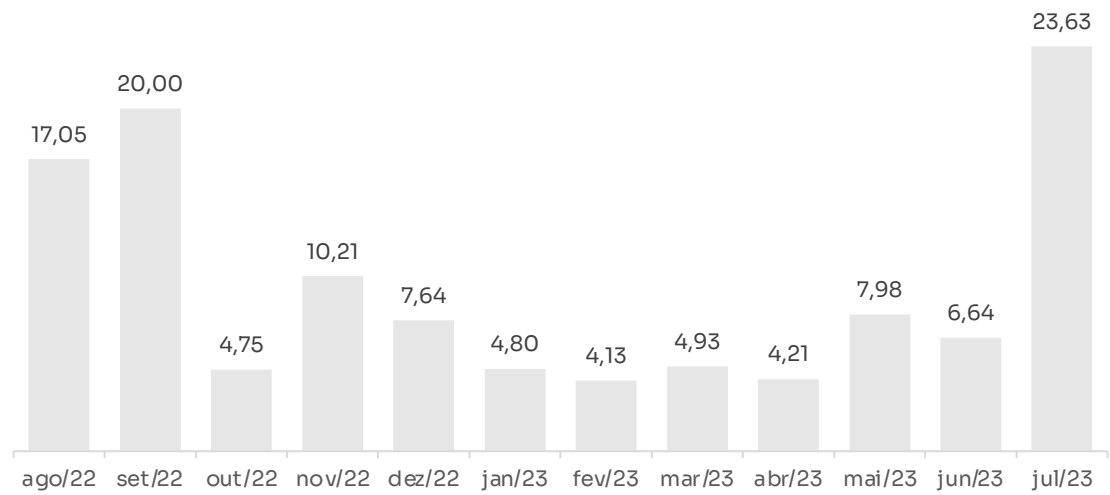
(Com base na cota a valor de mercado)



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

Em jun/22, 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%.

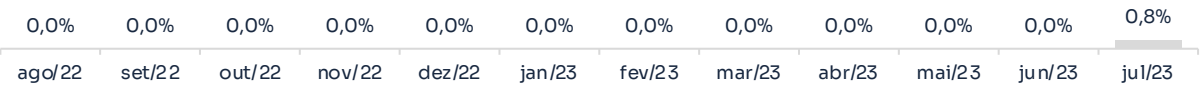
Volume Negociado (R\$ MM)



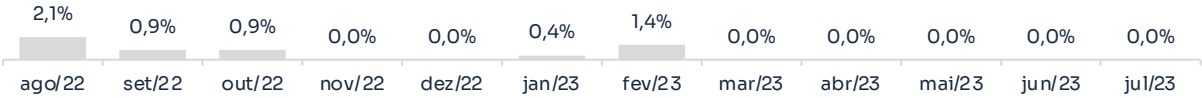


Ocupação dos Ativos

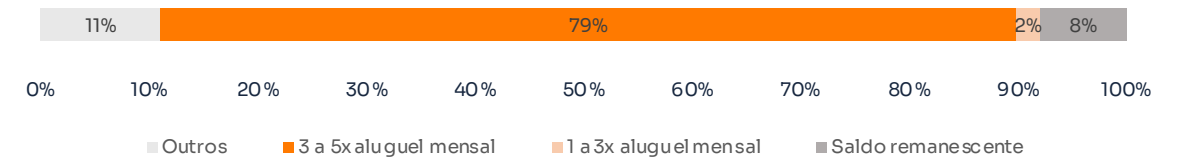
Vacância Física (%)



Inadimplência (%)



Tipo de Multa (% Receita)





Vencimento dos Contratos



O prazo médio de
relocação de ocupações
distratadas **desde o**
início do FII:

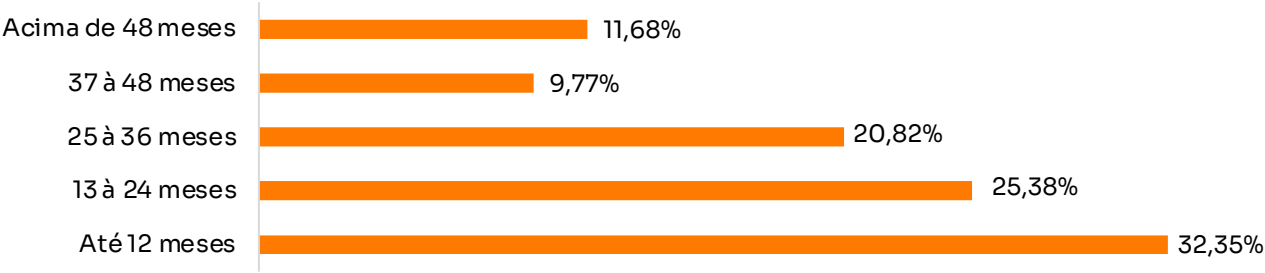
1,1 mês



1 contrato renovado e 1 expansão
pela equipe comercial da
Administradora Imobiliária em
2023.

9,4 mil m² ABL – % FII

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



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

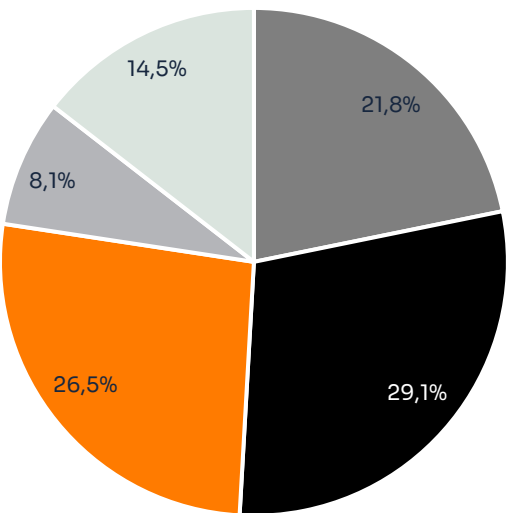
Empreendimento	Cliente	Anos em nosso portfólio	ABL - % FII	% - Sobre o ABL FII	Sector de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	8	1.062,59	1,3%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 2	12	1.068,49	1,3%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	8	3.898,95	4,8%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 4	6	454,88	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 1	9	834,62	1,0%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 2	9	426,56	0,5%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 3	9	430,18	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 4	9	415,00	0,5%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 5	8	830,01	1,0%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 6	6	1.795,28	2,2%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 7	6	821,36	1,0%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 8	6	415,00	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 9	5	1.968,76	2,4%	Construção civil e pesada
LOG Goiânia	Locatário 10	5	859,35	1,1%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 11	5	425,45	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 12	3	850,90	1,1%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 13	3	974,35	1,2%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 14	3	487,18	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 15	2	312,00	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 16	2	419,62	0,5%	Transporte
LOG Viana	Locatário 1	9	479,89	0,6%	varejo
LOG Viana	Locatário 2	6	1.028,93	1,3%	Atacadista
LOG Viana	Locatário 3	2	684,46	0,8%	Atacadista
LOG Gaiolli	Locatário 1	8	4.407,53	5,5%	Logística
LOG Gaiolli	Locatário 2	3	400,44	0,5%	Logística
LOG Rio Campo Grande	Locatário 1	5	354,03	0,4%	Guarda documental
LOG Rio Campo Grande	Locatário 2	5	354,03	0,4%	Energia e Telecomunicações
LOG Rio Campo Grande	Locatário 3	3	354,03	0,4%	Equipamentos, ferramentas e peças
			26.813,87	33,3%	



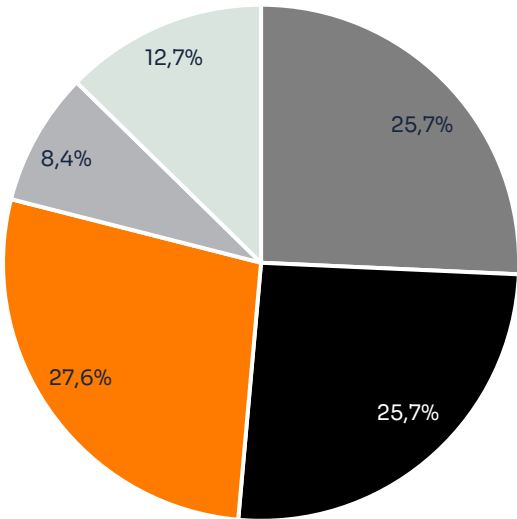
Distribuição Geográfica

(mil m² de ABL e R\$ mil)

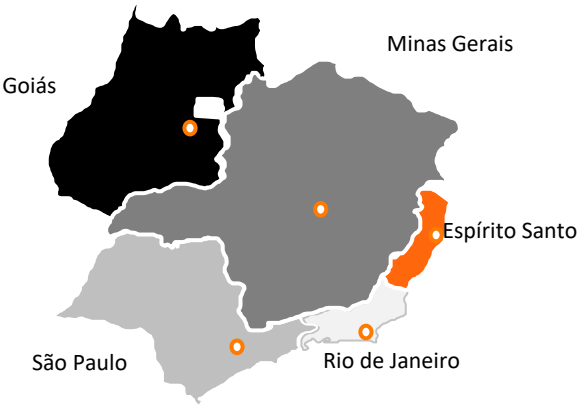
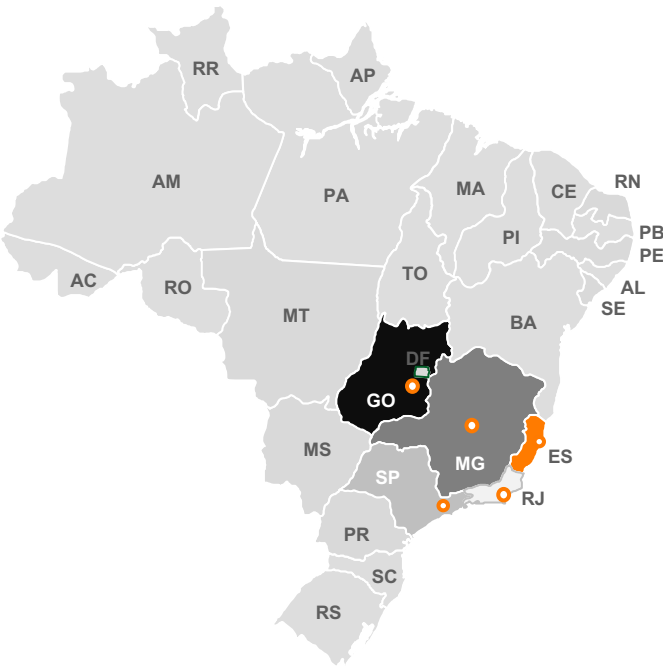
■ LOG Contagem I ■ LOG Goiânia ■ LOG Viana ■ LOG Gaiolli ■ LOG Rio Campo Grande



ABL



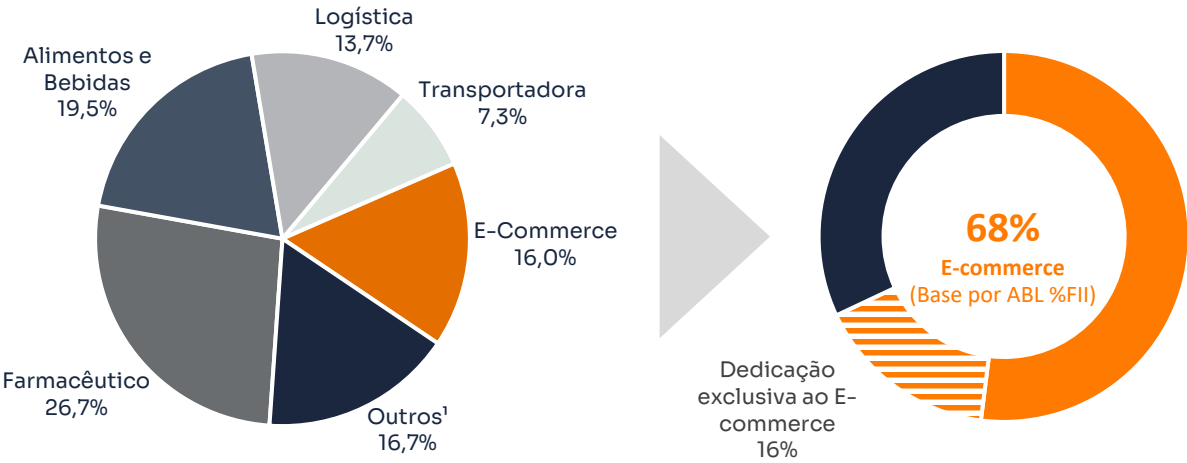
Recebimento Mês





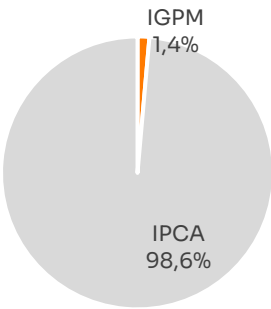
Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários (%ABL)

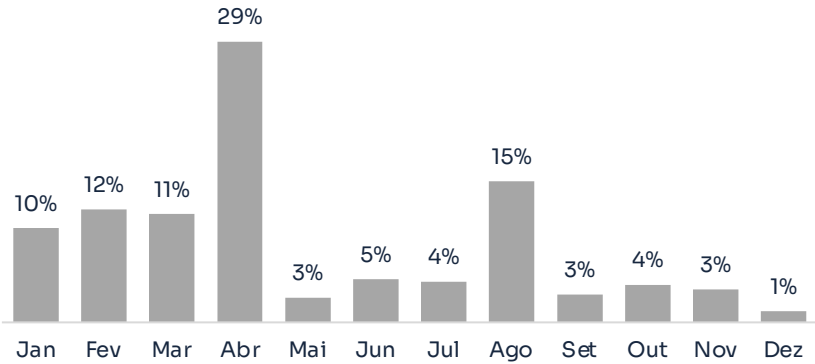


¹ Transportadora, Beleza e Estética, Bens de Consumo, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Tecnologia da Informação, Comércio de Embalagens, Equipamentos, Máquinas e Peças, Energia e Telecomunicações e Varejo

Correção Contratos (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)





Portfólio



5 ESTADOS

2 REGIÕES



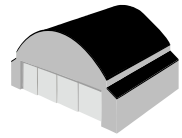
80,6

Mil m² ABL % FII



51

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	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 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	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

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	35%	Nº Clientes	6
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	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

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	22,1%	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

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