



LGCP11

Relatório Gerencial

LOGCP Inter
Fundo de
investimento
imobiliário

Maio
2024

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

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



Principais Indicadores

Cota
Patrimonial
R\$ 104,30
por Cota

Cota
Mercado
R\$ 85,21
por cota

Valor
Mercado
R\$ 300,8 MM

Rendimento
Mês
R\$ 0,72
por Cota

Yield
Anualizado¹
10,14%

Yield
Mês
0,84%

Número
de Cotistas
19.600

Número
de Cotas
3.529.735

Vacância
0,0%

Inadimplência
1,6%

Área Bruta
Locável
118,4 Mil m²

Patrimônio
Líquido
R\$ 368,1 MM

Principais
Características

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.

¹Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota
a valor de mercado

Highlights



Aumento de 33% no número de cotistas nos últimos 12 meses



Distribuição de **R\$0,72/cota**



Vacância zerada pelo quinto mês consecutivo



Locação parcial do ativo Gaiolli por **25% acima do valor pago pelo locatário anterior**

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Abril foi de 0,38% em Abril e 3,69% no acumulado de 12 meses, ficando acima da expectativa do mercado. Em maio houve reunião do Copom, onde ficou decidido uma redução na taxa Selic em 0,25p.p, ficando no patamar de 10,50% ao ano. No mercado de fundos imobiliários o índice de referência IFIX registrou uma pequena alta de 0,02% em maio.

Com a eminente valorização dos imóveis e reforçando a Gestão Ativa, o momento de mercado apresenta-se oportuno à avaliação da reciclagem parcial do portfólio, estando a gestão estudando a possível venda da sua participação em um dos ativos.

Resultados

O Fundo distribuiu aos cotistas R\$ 0,72 por cota (apurados segundo o regime caixa de Maio), em linha com as distribuições dos últimos 6 meses e acima do projetado no Material Publicitário da 3ª Emissão (R\$ 0,67/cota), correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de 10,1% sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do LGCP11 fechou Maio em R\$ 85,21 no mercado secundário.



Mensagem aos Investidores

Ativos

A receita bruta foi de R\$ 2,76 milhões, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 2,54 milhões. A vacância física do Fundo está zerada. Houve a inadimplência de 1,8% originada por um cliente apenas, em período de desocupação do imóvel, sendo que a área já está locada a outro cliente e será prontamente ocupada, não gerando vacância.

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, logística e farmacêutico. Essa pulverização de receitas mitiga o risco de vacância e inadimplência.

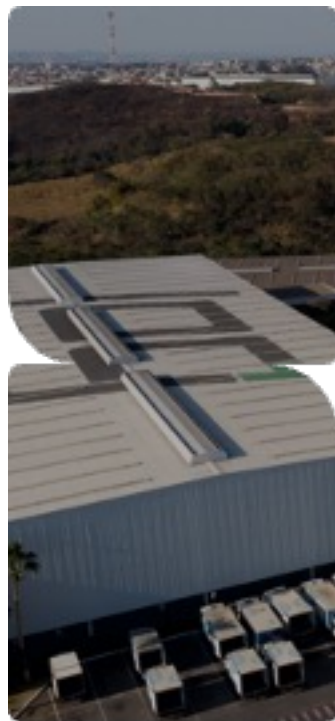
Após o fechamento do mês, conforme Fato Relevante publicado em 10/Jun, foi celebrado um “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial para locação de 2.175,63m² do ativo Log Gaiolli em Guarulhos/SP pelo prazo de 36 meses e valor de face aproximadamente 25% maior que o praticado anteriormente, capturando valor para os Cotistas conforme expectativa mencionada no Fato Relevante publicado em 28/Fev/ 2024.

A pulverização de locação corrobora com a estratégia da Gestora e da Log CP em mitigar o risco de concentrar receitas em locatários com grandes áreas. Ressalta-se que a locatária anterior segue com as obras para adequar o Imóvel ao estado em que o recebeu no início da locação e continuará responsável pelo aluguel e encargos das áreas não locadas até a sua devolução total e aceitação das chaves pela Gestora do Fundo e pela Log CP. A Gestora e a Log continuam trabalhando ativamente para locação da área remanescente no menor espaço de tempo possível e os cotistas serão informados sobre evoluções relevantes do tema. Para saber mais, [clique aqui](#).

Passivo

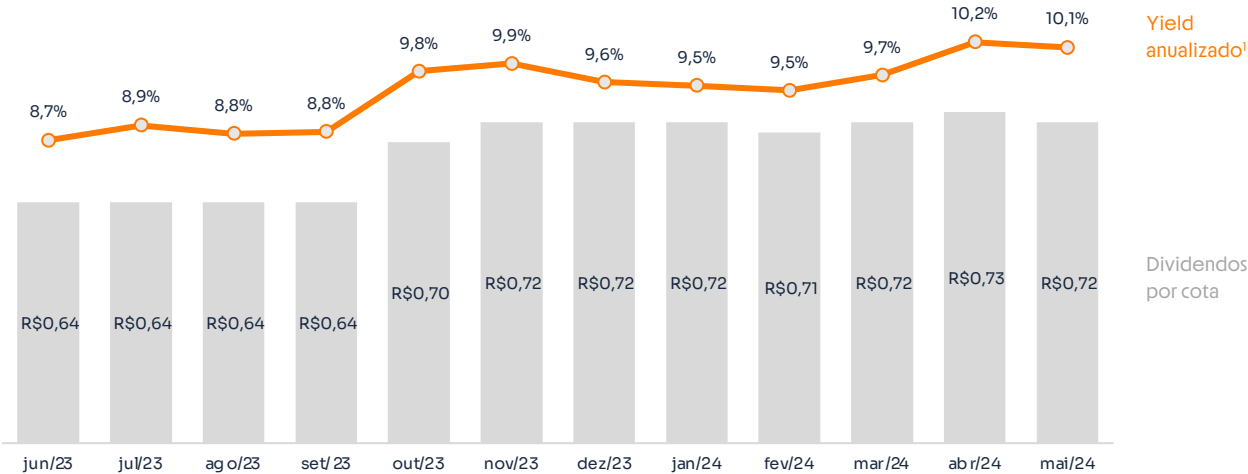
Na 3ª Emissão de cotas foi celebrado um *seller financing* no valor de R\$ 66MM a ser pago em duas parcelas: 50% em Ago/24, e 50% Ago/25, corrigidas apenas pelo IPCA desde Ago/23.

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.



Histórico
do Rendimento

 Rendimento distribuído 7,5% acima do anunciado na 3ª Emissão



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

Demonstração
de Resultados

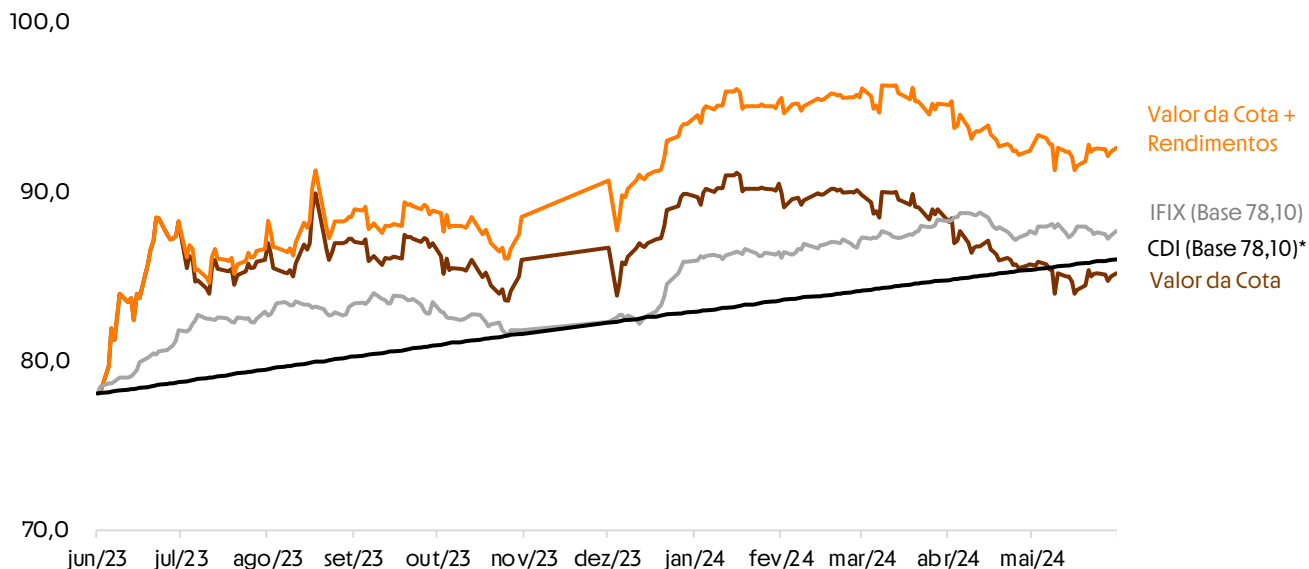
	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	1T24	abr/24	mai/24
Receitas	20.865.798	5.343.583	5.660.303	5.724.419	8.316.362	25.044.667	8.171.873	2.859.060	2.764.039
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(19.664)	-	-	(122.953)	(35.595)	(14.249)	(40.052)
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(382.065)	(411.150)	(478.065)	(1.578.333)	(509.282)	(170.649)	(169.877)
Resultado Caixa	20.292.354	4.933.086	5.258.575	5.313.269	7.838.297	23.343.380	7.626.997	2.674.161	2.554.111
Reserva	260.490	(40.719)	148.127	(443.822)	249.448	(86.814)	38.066	97.455	12.702
Resultado Não Distribuído Acumulado	620.964	580.399	728.525	286.141	535.588	535.588	608.871	706.326	719.027
Rendimento Distribuído	20.031.864	4.973.805	5.110.448	5.757.091	7.553.633	23.430.194	7.588.930	2.576.707	2.541.409
Distribuição por Cota	R\$ 7,33	R\$ 1,82	R\$ 1,87	R\$ 1,92	R\$ 2,14	R\$ 7,75	R\$ 2,15	R\$ 0,73	R\$0,72

Comparativo e Liquidez

Comparativo LGCP11 e CDI Últimos 12 Meses (Base 78,10)



Valor da cota +
Rendimento
acima 5,94% do IFIX
e 7,66% do CDI



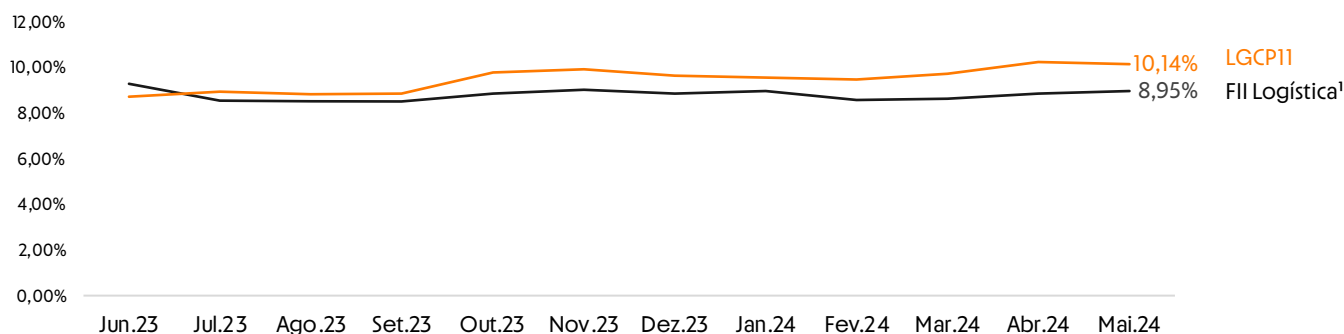
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)

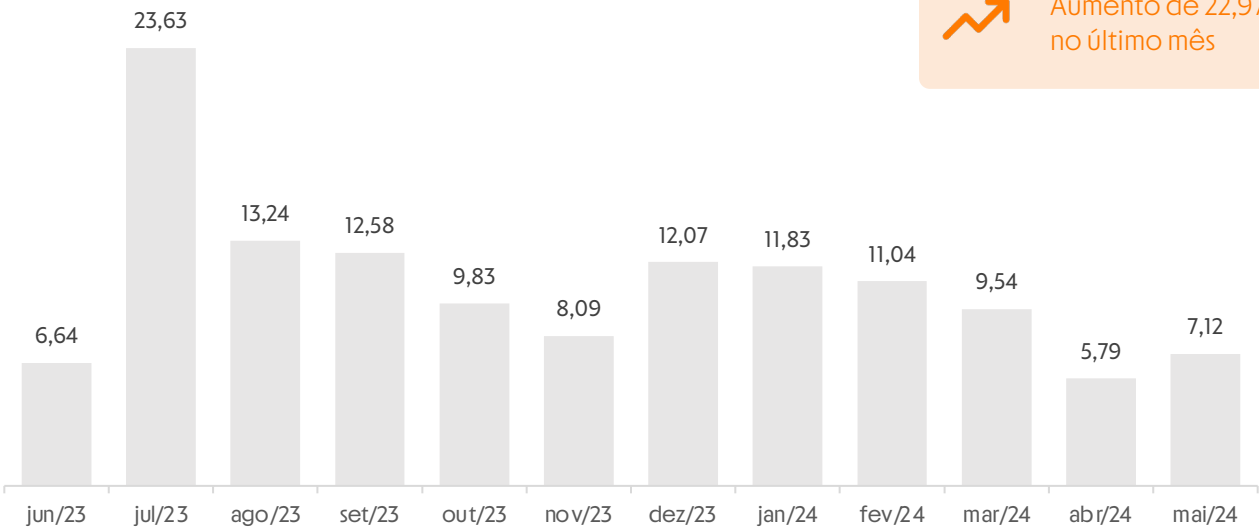


Dividend Yield 13,30%
acima da média da
cesta de fundos
equivalentes



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

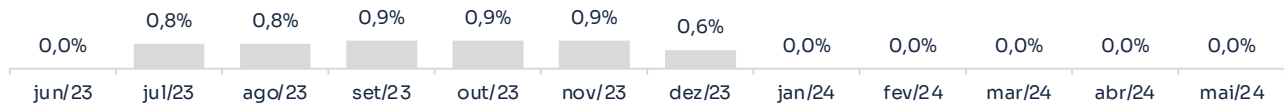
Volume Negociado (R\$ MM)



Aumento de 22,97%
no último mês

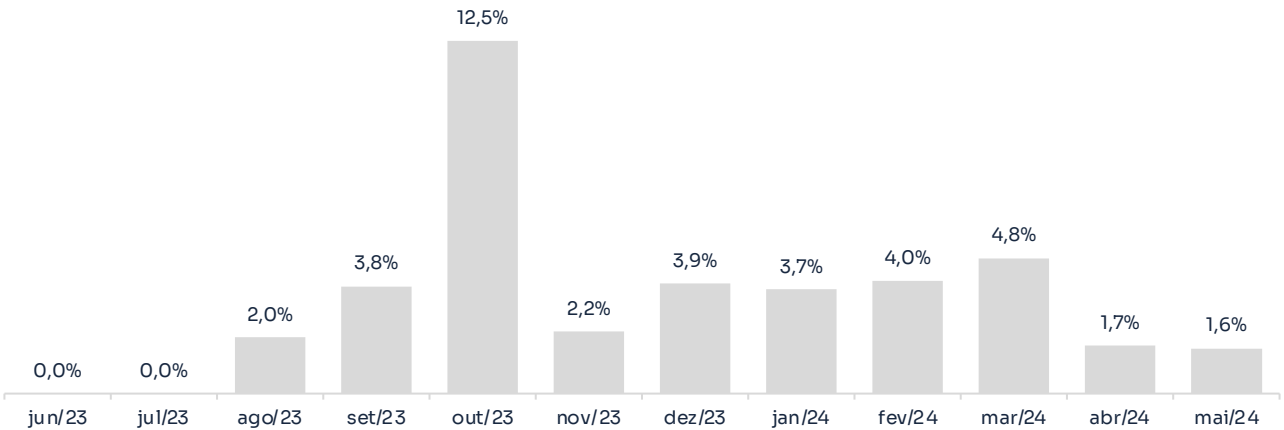
Ocupação
dos Ativos

Vacância Física

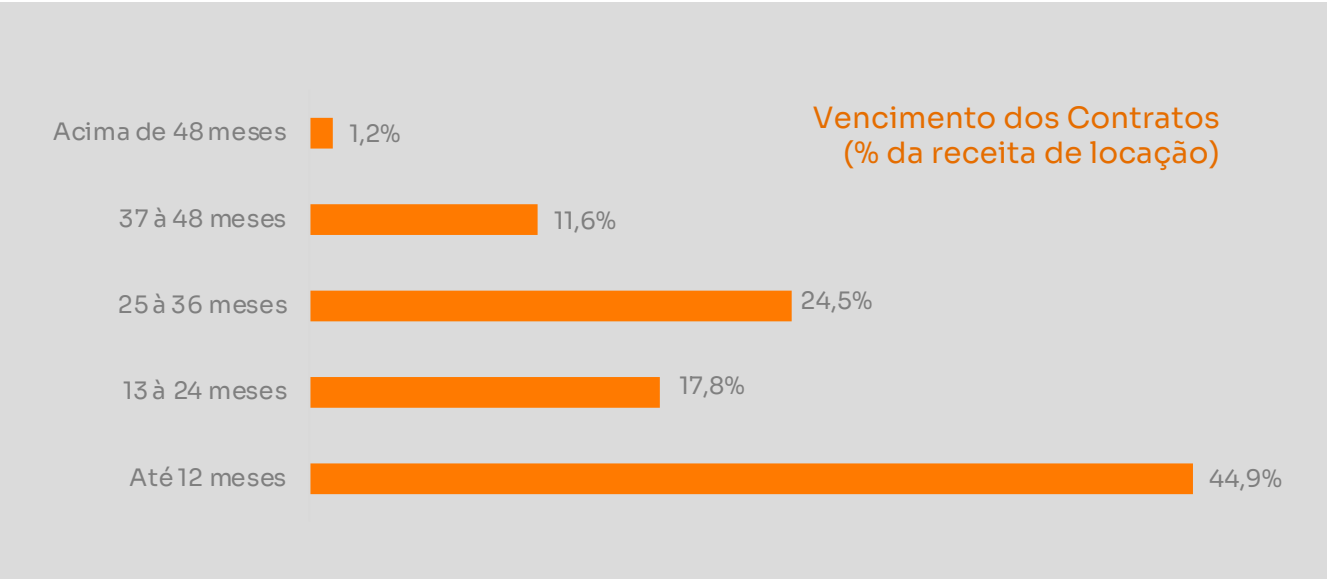


Manutenção de
vacância zerada pelo
5º mês consecutivo

Inadimplência



Vencimento
dos Contratos



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

1,0 mês



2 novas locações e 2 renovações pela
equipe comercial da Administradora
Imobiliária em 2024:

6,2 mil m² ABL - % FII

Contratos com Vencimentos
em até 12 Meses (% ABL)

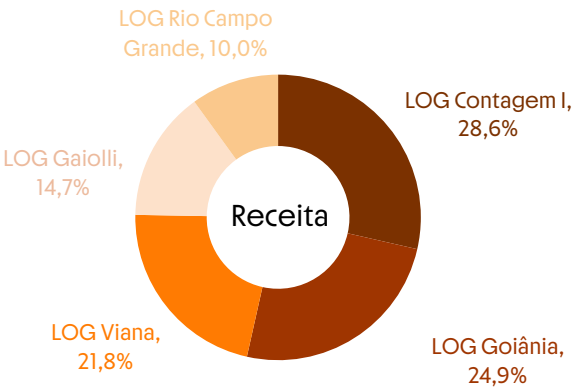
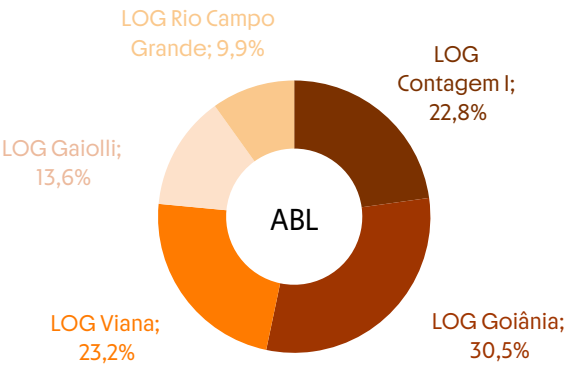
Empreendimento	Locatário	Anos em Nosso Portfólio	ABL - % FII	% - Sobre a ABL do FII	Sector de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	9	1.638,16	1,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 2	6	701,27	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	5	1.648,87	1,4%	Logística
LOG Contagem I	Locatário 1	2	4.009,75	3,4%	Energia e Telecomunicações
LOG Goiânia	Locatário 2	10	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 3	10	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 4	9	3.845,91	3,2%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 5	9	1.279,60	1,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 6	6	639,80	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 7	5	1.980,73	1,7%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 8	5	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 9	4	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 10	4	4.270,50	3,6%	E-commerce
LOG Goiânia	Locatário 11	4	2.495,06	2,1%	Produtos e serviços para animais
LOG Goiânia	Locatário 12	4	1.502,12	1,3%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 13	3	482,97	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 1	3	646,91	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 2	1	639,80	0,5%	Logística
LOG Viana	Locatário 1	10	617,00	0,5%	varejo
LOG Viana	Locatário 2	10	607,15	0,5%	Beleza e estética
LOG Viana	Locatário 3	10	10.276,19	8,7%	E-commerce
LOG Viana	Locatário 4	7	1.322,91	1,1%	Atacadista
LOG Viana	Locatário 5	7	787,37	0,7%	Guarda documental
LOG Viana	Locatário 6	124	880,02	0,7%	Petróleo, gás e combustíveis
LOG Gaiolli	Locatário 1	9	10.863,01	9,2%	Logística
LOG Gaiolli	Locatário 2	4	986,94	0,8%	Logística
LOG Gaiolli	Locatário 3	2	1.061,71	0,9%	Transporte
LOG Rio Campo Grande	Locatário 1	6	354,03	0,3%	Guarda documental
LOG Rio Campo Grande	Locatário 2	6	1.601,93	0,3 %	Energia e Telecomunicações
LOG Rio Campo Grande	Locatário 3	4	1.601,93	0,3 %	Equipamentos, ferramentas e peças
LOG Rio Campo Grande	Locatário 4	0	1.626,85	0,3%	Produtos e serviços para animais

Total

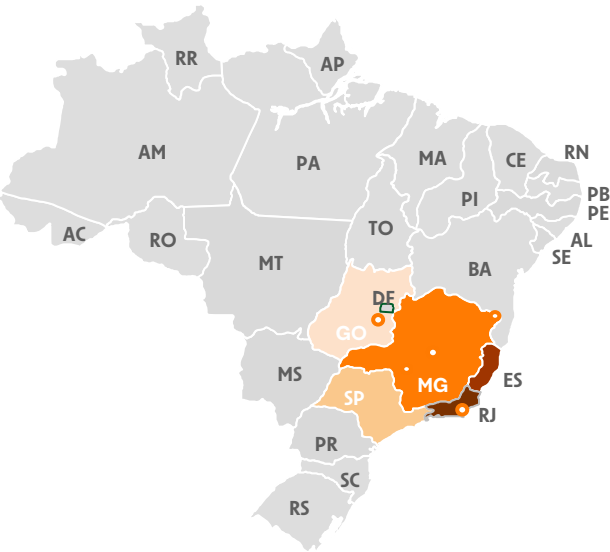
56.878,45

48,0%

Contribuição
por Ativo



Distribuição
Geográfica



5 ESTADOS

2 REGIÕES



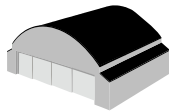
118,4

Mil m² ABL % FII



54

clientes

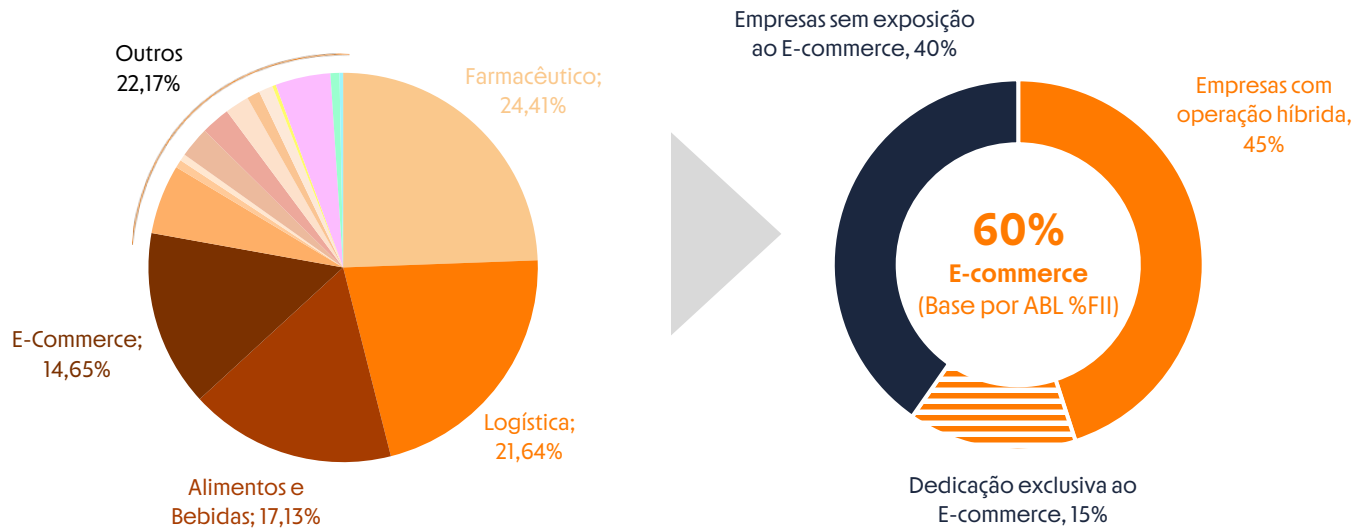


23

Galpões
Modulares

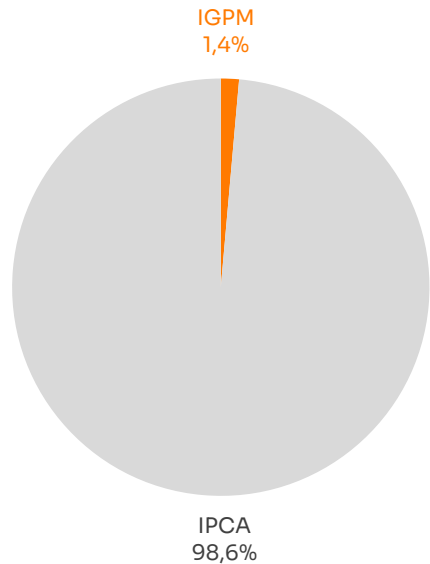
Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

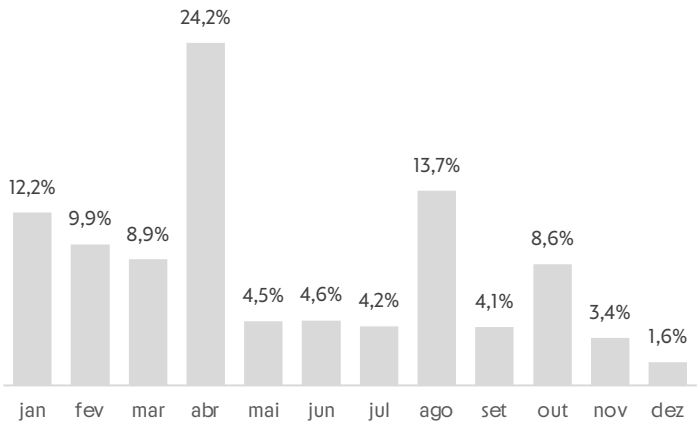


¹ Bens de Consumo, Energia e Telecomunicações, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Comércio de Embalagens, Tecnologia da Informação, Petróleo, Gás e Combustível, Beleza e Estética, Equipamentos, Maquinas e Peças e Varejo

Correção Contratos
(% receita)



Mês de Reajuste
(% receita)



Diferenciais
Técnicos



Portaria blindada 24h
Circuito fechado de TV, que proporciona maior economia e segurança



Diversificação Geográfica
Presente também em mercados menos competitivos, atendendo uma demanda de clientes de alta relevância



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



Operação Modular e Flexível
Galpões modulares permitem uma melhor negociação comercial e rápida absorção



Pé direito diferenciado
Até 12 metros



Carga de piso
Todos os ativos com 6 Ton/m²

Descrição
dos Ativos



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

PRINCIPAL LOCATÁRIO:



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	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

PRINCIPAL LOCATÁRIO:





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 m ²	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/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



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 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	46,25%	Nº Clientes	26
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Dez/2019	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	Maior que 9 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



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 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	45,00%	Nº Clientes	9
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	0%
Conclusão do Imóvel	Set/2014	Capacidade do Piso	6 ton/m ²
Pé Direito	12 m	Contratos	100% Típicos

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS:   



Significado de...

| 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.
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 ² 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.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

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

