

inter asset



LGCP11 Relatório Gerencial

LOGCP Inter
Fundo de
Investimento
Imobiliário

JAN
2024

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



<p>Cota Patrimonial R\$ 104,20 por cota</p>	<p>Patrimônio Líquido R\$ 367,8 milhões</p>	<p>Rendimento Mês R\$ 0,72 por cota</p>	<p>Número de unid. de portfólio 118,4 Mil m²</p>
<p>Cota Mercado R\$ 90,49 por cota</p>	<p>Valor Mercado R\$ 319,4 milhões</p>	<p>Yield Mês 0,85%</p>	<p>Inadimplência 3,7%</p>
<p>Número de Cotistas 16.293</p>	<p>Número de Cotas 3.529.735</p>	<p>Yield Anualizado 9,55%</p>	<p>Vacância 0,0%</p>

Highlights



Distribuição Recorde mantida em R\$0,72/cota, representando um dividend yield prospectivo anualizado de **9,5%**



Locação do módulo vago no Viana I, **zerando a vacância do fundo.**



Aumento de **4,1%** no número de cotistas em comparação ao mês anterior

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Dezembro foi de 0,56%, acumulando 4,62% em 2023 e ficando abaixo do teto da meta. O Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa básica de juros pela 5ª vez, em 0,5 p.p., atingindo 11,25% ao ano. O IFIX valorizou 0,67% em janeiro, tendo como os dois setores que melhor performaram agências, seguido por residencial com altas de 3,6% e 3,0% respectivamente. O único setor com variação negativa no mês foi o de Shoppings, com queda de 0,1%.

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 valor da cota do **LGCP11** fechou Janeiro a **R\$ 90,49** no mercado secundário, representando uma **valorização de 0,7%** 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 Janeiro), mantendo o recorde histórico de distribuição pelo 3º mês consecutivo, que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **9,5%** sobre a cota de fechamento do mês.

Ativos

A operação do Fundo manteve-se estável em relação ao mês anterior, com a operação dos ativos também em linha com Dezembro. A receita total foi de R\$ 2,66 milhão, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 2,54 milhão.

Houve a celebração de um novo contrato locatício para um dos módulos do Viana I, o que resultou na ocupação de 100% do imóvel. A **vacância física** atual do Fundo está **zerada**. Esse novo contrato representa um acréscimo no valor de locação do módulo de 17,2% em relação ao valor pago pelo inquilino anterior.

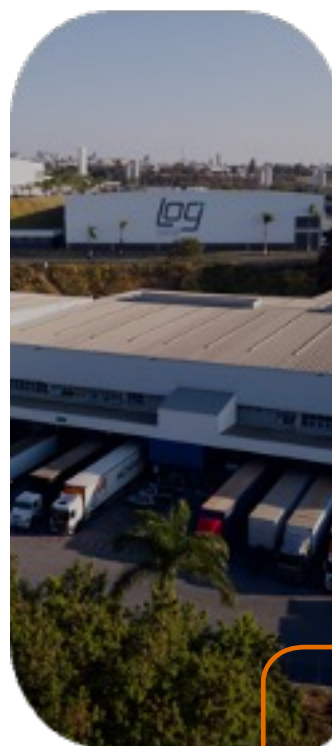
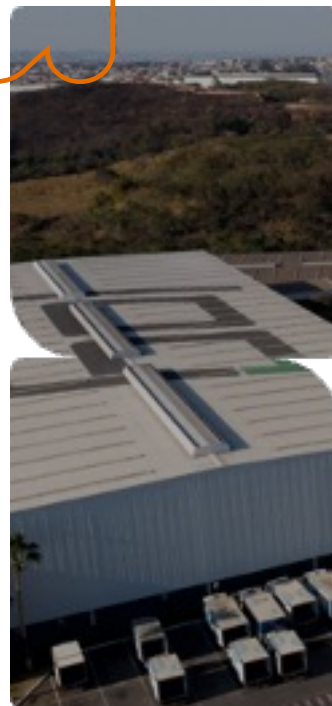
No mês foi registrada uma inadimplência de 3,7%, sendo composta por apenas dois clientes, sendo que um deles pagou o valor devido após o encerramento do exercício (no início de Fevereiro). A expectativa é de recebimento dos aluguéis em atrasos remanescentes com juros e multas em Fevereiro.

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 logística, bens de consumo, e-commerce e farmacêutico.

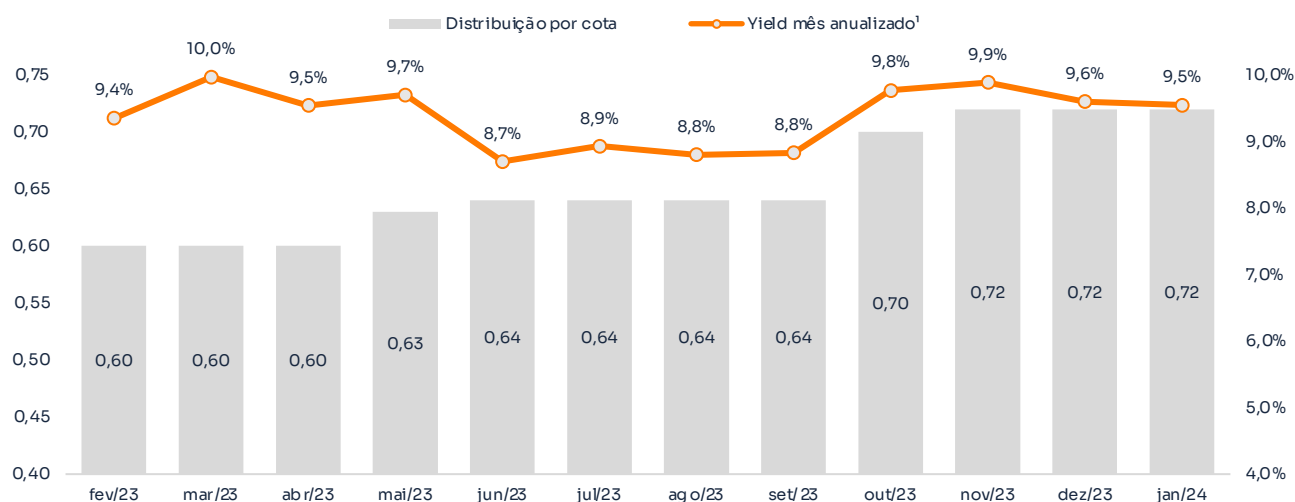
Log Social (ESG) – O Log Viana oferece educação básica e capacitação profissionalizante gratuita dentro do condomínio para os colaboradores dos locatários e comunidades vizinhas. Em Viana foi implementado o projeto “Sonhar e Construir o meu Futuro” voltado, especialmente, para adolescentes, devido à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

Passivo

Na 3ª Emissão de cotas foi celebrado um *seller financing* no valor de R\$ 66.734.490,02 pago em duas parcelas, a primeira com vencimento em Ago/24 e a segunda em Ago/25 corrigidas pelo IPCA desde Ago/23.



Evolução do Rendimento



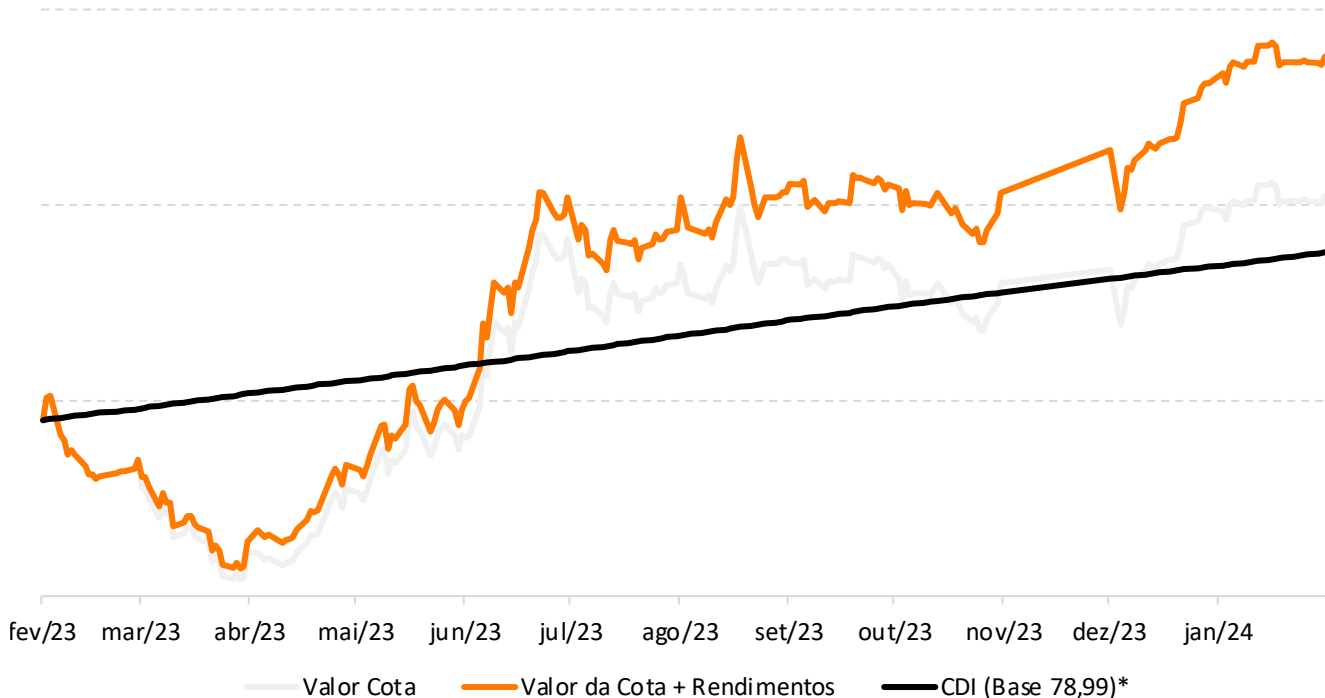
1. Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado no fechamento do mês

Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24
Receitas	20.865.798	5.343.583	5.660.303	5.724.419	8.316.362	25.044.667	2.657.799
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(19.664)	-	-	(122.953)	-
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(382.065)	(411.150)	(478.065)	(1.578.333)	(165.832)
Resultado Caixa	20.292.354	4.933.086	5.258.575	5.313.269	7.838.297	23.343.380	2.491.967
Reserva	260.490	(40.719)	148.127	(443.822)	249.448	(86.814)	(49.442)
Resultado Não Distribuído Acumulado	620.964	580.399	728.525	286.141	535.588	535.588	521.363
Rendimento Distribuído	20.031.864	4.973.805	5.110.448	5.757.091	7.553.633	23.430.194	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\$ 0,72

Comparativo e Liquidez

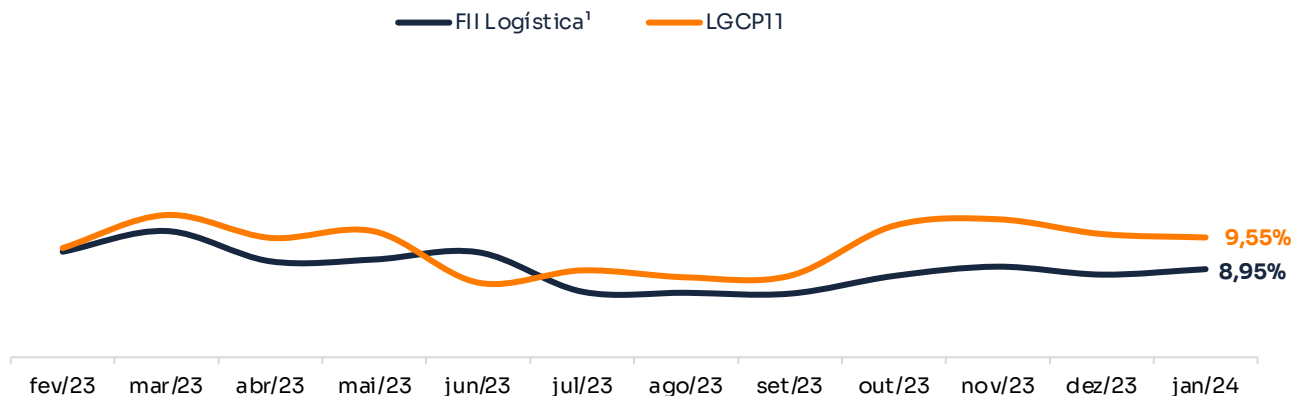
Comparativo LGCP11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 78,99)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

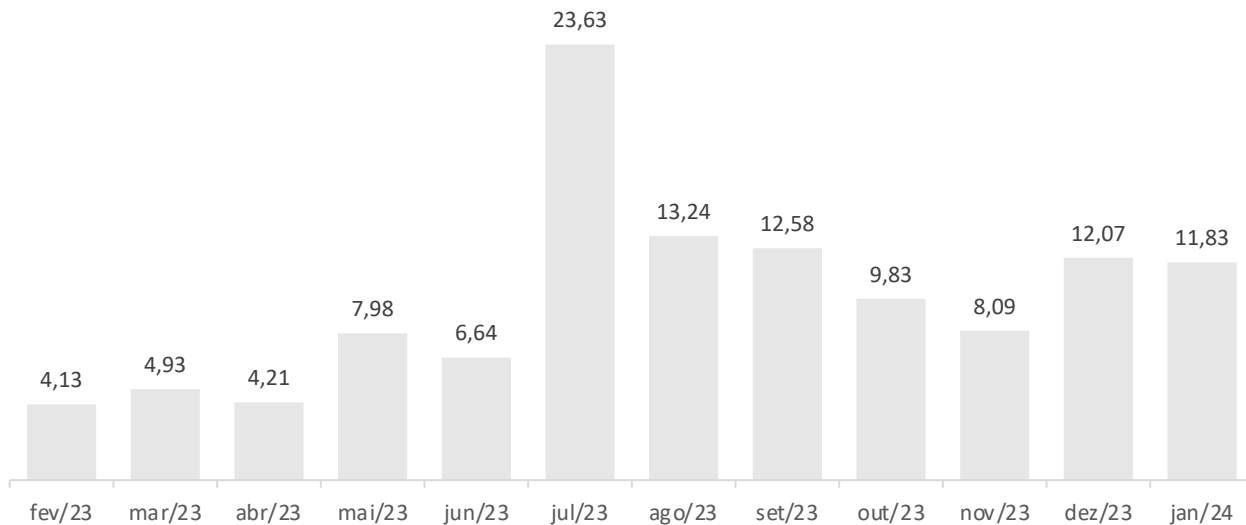
Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



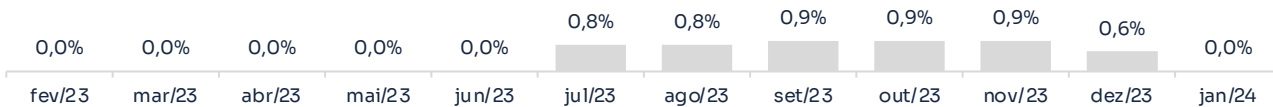
¹ Cesta de fundos logísticos: TRBL11, XPIN11, GGRC11, VILG11, XPLG11, LVBI11, BRCO11 e HGLG11

Volume Negociado (R\$ MM)

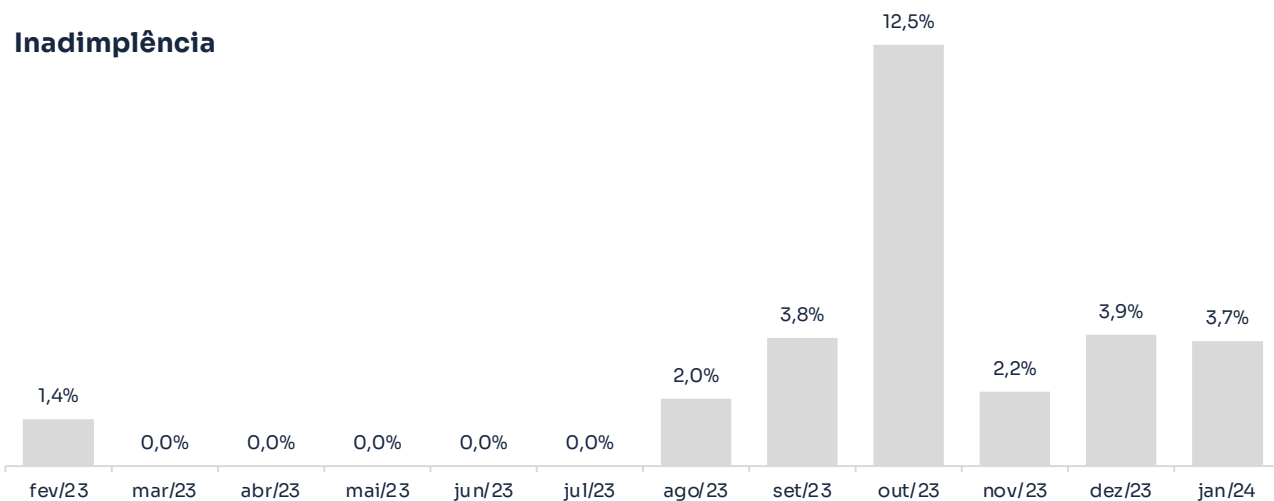


Ocupação dos Ativos

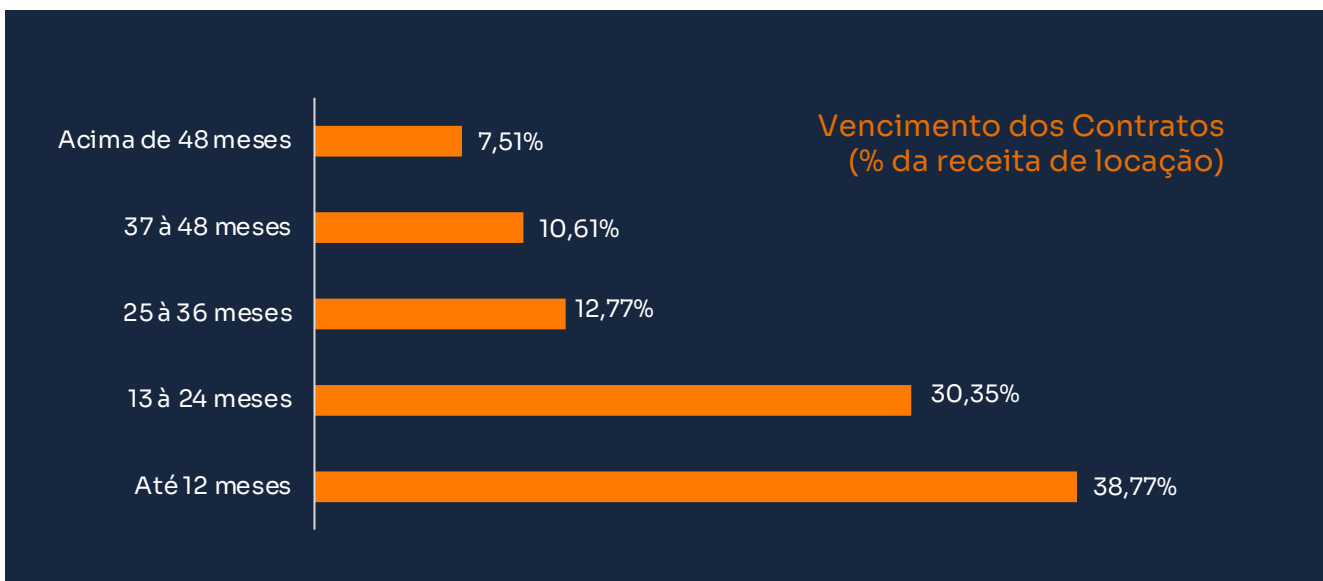
Vacância Física



Inadimplência



Vencimento dos Contratos



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

1,0 mês



1 nova locação pela equipe comercial da Administradora Imobiliária em 2024:

0,9 mil m² ABL – % FII

Contratos com Vencimentos em até 12 Meses:

Empreendimento	Cliente	Anos em nosso portfólio	ABL - % FII	% - Sobre o ABL FII	Sector de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	9	2.921,03	2,5%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	9	1.638,16	1,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
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	10	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 3	9	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 4	9	3.845,91	3,2%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 5	8	1.279,60	1,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 6	6	1.266,26	1,1%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 7	6	639,80	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 8	6	3.035,17	2,6%	Construção civil e pesada
LOG Goiânia	Locatário 9	5	1.980,73	1,7%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 10	5	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 11	4	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 12	3	1.502,12	1,3%	Transporte
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 Gaiolli	Locatário 3	2	1.061,70	0,9%	Transporte
LOG Rio Campo Grande	Locatário 1	6	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

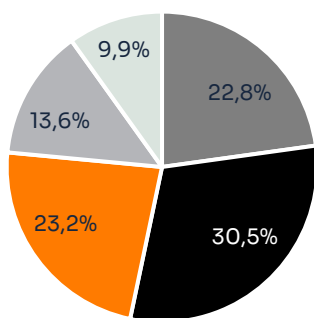
47.169,13

39,8%

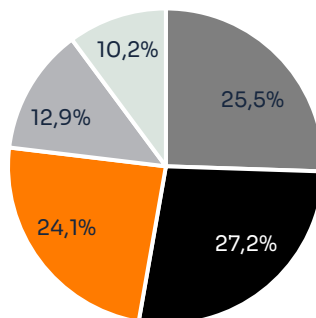
12

Contribuição por Ativo

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

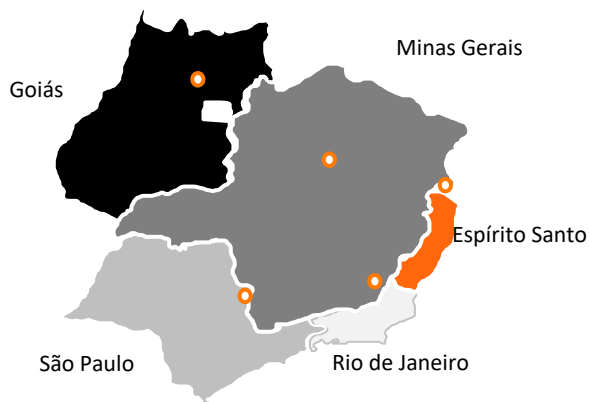
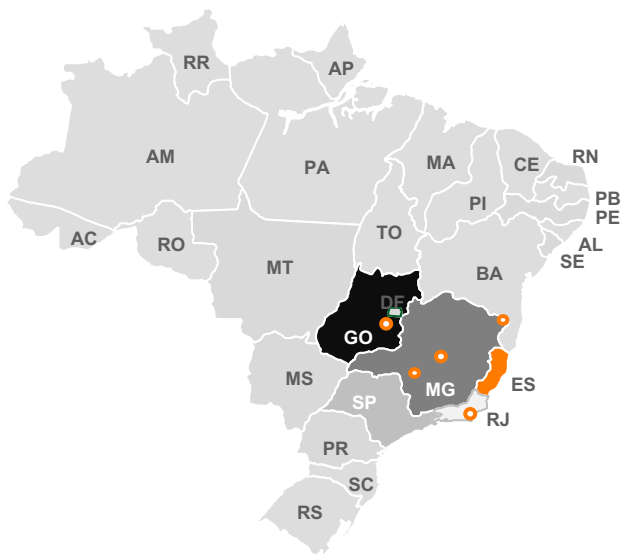


ABL



Receita

Distribuição Geográfica



5 ESTADOS

2 REGIÕES



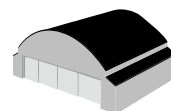
118,4

Mil m² ABL % FII



55

clientes



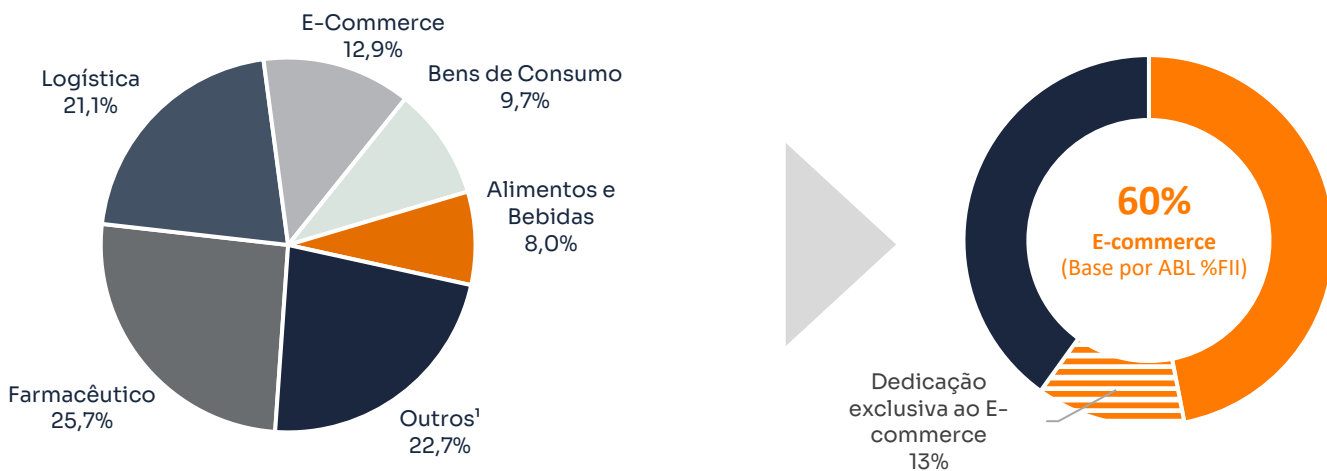
23

Galpões Modulares

Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários

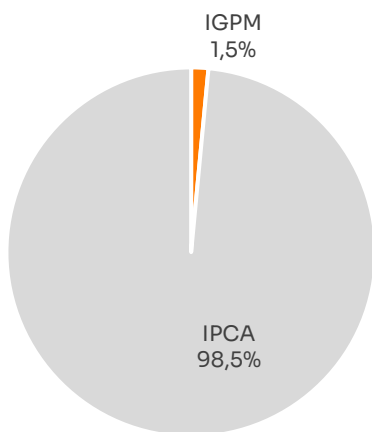
(%ABL)



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

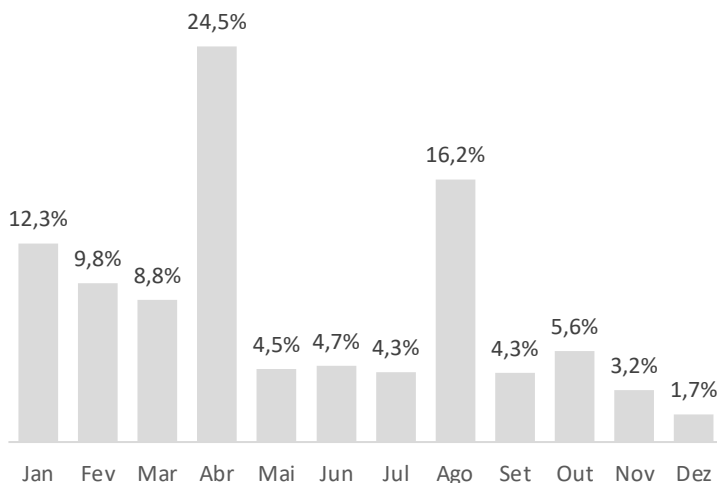
Correção Contratos

(% 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



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

PRINCIPAL LOCATÁRIO:



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.



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	52.867 m ²	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/m ²
Pé Direito	12/10 m	Contratos	45% Típico 55% Atípico

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.



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: Pague Menos Pepsico Itambé



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	27
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: LINEA Cargill suzano nova casa



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: PORT Mondelez International KaBum!



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.



interasset

Gestão de investimentos inteligente

Contato

ri@interasset.com.br

Site

[Clique aqui!](#)

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

interasset

interdtvm


ANBIMA