



inter

asset



LGCP11

Relatório Gerencial

LOGCP Inter
Fundo de
Investimento
Imobiliário

FEV
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



Vacância 0,0%	Yield Anualizado 9,47%	Yield Mês 0,79%	Área Bruta Locável 118,4 Mil m ²
Rendimento Mês R\$ 0,71 por cota	Inadimplência 4,0%	Número de Cotistas 16.755	Número de Cotas 3.529.735
Patrimônio Líquido R\$ 367,9 milhões	Cota Mercado R\$ 89,99 por cota	Cota Patrimonial R\$ 104,23 por cota	Valor Mercado R\$ 317,6 milhões

Highlights



Distribuição de R\$0,71/cota, representando um dividend yield prospectivo anualizado de **9,5%**



Aumento de **2,3%** na receita total



Vacância zerada pelo segundo mês consecutivo



Aumento de 2,9% no número de cotistas em comparação ao mês anterior.

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Janeiro foi de 0,42%, acumulando 4,51% nos últimos 12 meses e ficando acima da expectativa do mercado. No mês não houve reunião do Copom, com isso a taxa de juros se manteve em 11,25% a.a., e a expectativa do mercado é de uma continuação nos cortes já observados nas últimas 5 reuniões. O IFIX valorizou 0,79% em Fevereiro, com destaque positivo para Renda Urbana, com valorização de 1,68%, Híbrido, com 1,62% e Logística, com 1,60%. A performance do mercado foi prejudicada, porém, principalmente pelo setor Agro, que teve variação de -1,62% no período.

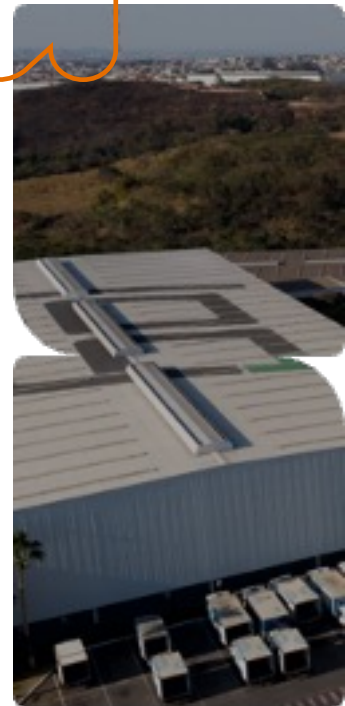
Com a eminente valorização dos imóveis e reforçando a Gestão Ativa, o momento de mercado apresenta-se oportuno à avaliação da reciclagem parcial do portfólio, estando a Gestão estudando a possível venda da sua participação em um dos ativos.



Resultados

O valor da cota do LGCP11 fechou Fevereiro a **R\$ 89,99** no mercado secundário.

O Fundo distribuiu aos cotistas **R\$ 0,71** por cota (apurados segundo o regime caixa de Fevereiro), que corresponde a um dividend yield prospectivo anualizado de **9,5%** sobre a cota de fechamento do mês.



Ativos

A receita bruta foi de **R\$ 2,72 milhão**, sendo distribuído o resultado líquido de **R\$ 2,51 milhão**.

A **vacância física** atual do Fundo está **zerada**. No mês foi registrada uma inadimplência de 4,0%, sendo composta por cinco clientes, sendo que um deles quitou o valor devido após o encerramento do exercício (no início de Março). A expectativa é de recebimento dos aluguéis em atrasos com juros e multas em Março.

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.

Em Fevereiro foi publicado o Fato Relevante sobre a não renovação do Contrato de Locação da Mundial Logística no ativo Gaiolli.

A locatária iniciará as obras para adequar o imóvel ao estado em que o recebeu no início da locação e deverá cumprir com todos os seus deveres do Contrato de Locação até concluí-las. Além disso, o valor e locação cobrado da locatária está abaixo do praticado na região, o que representa um potencial de captura de valor para o Fundo.

O Fato Relevante na íntegra pode ser acessado no link:

[Clique Aqui](#)

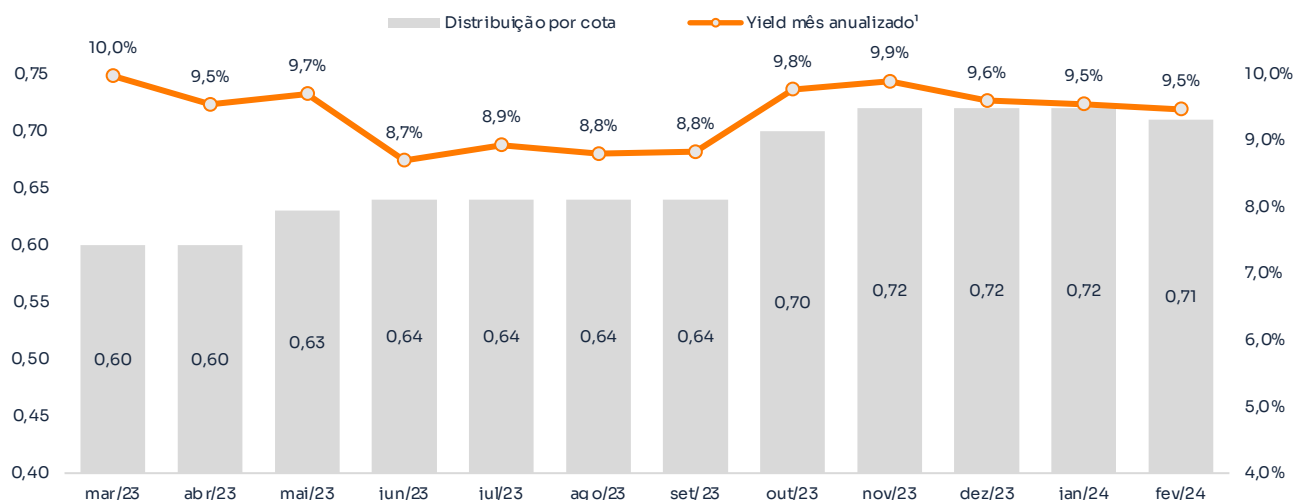
Log Social (ESG) – O Log Viana oferece educação básica e capacitação profissionalizante gratuita dentro do condomínio para os colaboradores dos locatários e comunidades vizinhas. Em Viana foi implementado o projeto “Sonhar e Construir o meu Futuro” voltado, especialmente, para adolescentes, devido à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



Passivos

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

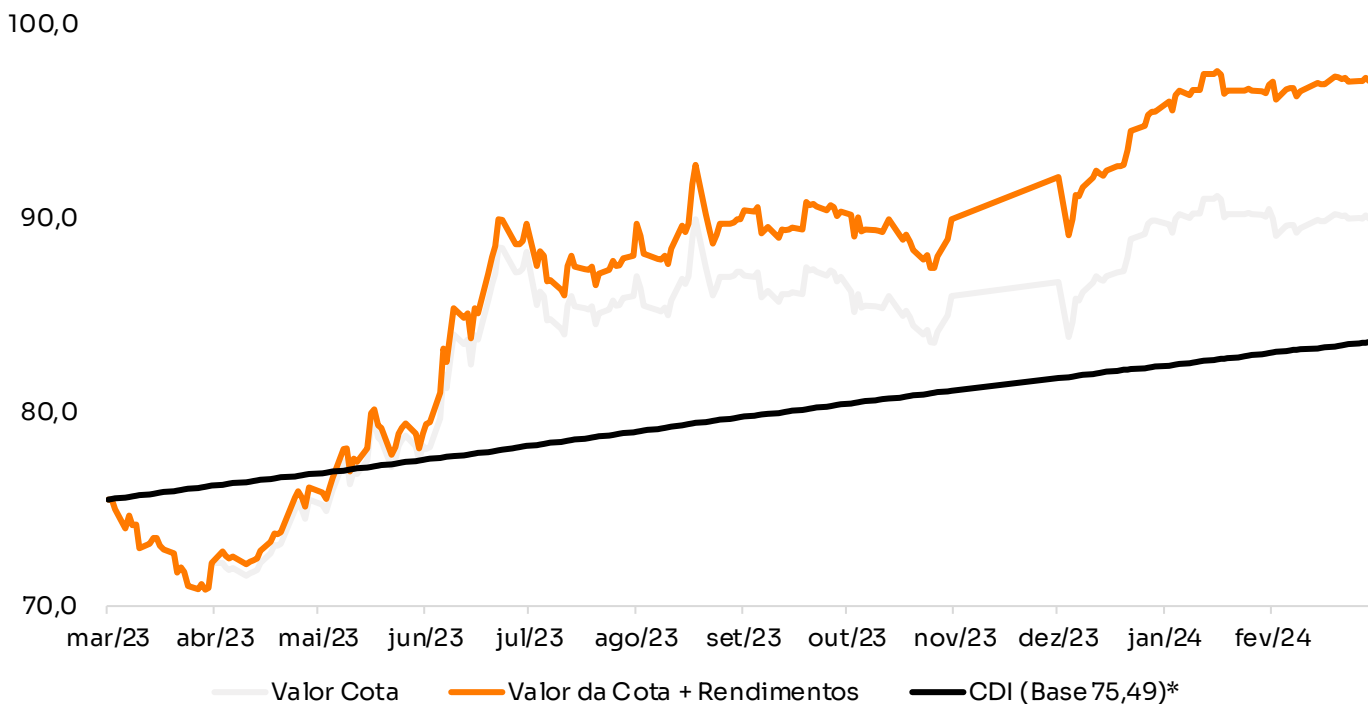
Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24	fev/24
Receitas	20.865.798	5.343.583	5.660.303	5.724.419	8.316.362	25.044.667	2.657.799	2.719.197
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(19.664)	-	-	(122.953)	-	(19.741)
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(382.065)	(411.150)	(478.065)	(1.578.333)	(165.832)	(181.662)
Resultado Caixa	20.292.354	4.933.086	5.258.575	5.313.269	7.838.297	23.343.380	2.491.967	2.517.794
Reserva	260.490	(40.719)	148.127	(443.822)	249.448	(86.814)	(49.442)	11.683
Resultado Não Distribuído Acumulado	620.964	580.399	728.525	286.141	535.588	535.588	521.363	533.046
Rendimento Distribuído	20.031.864	4.973.805	5.110.448	5.757.091	7.553.633	23.430.194	2.541.409	2.506.112
Distribuição por Cota	R\$ 7,33	R\$ 1,82	R\$ 1,87	R\$ 1,92	R\$ 2,14	R\$ 7,75	R\$ 0,72	R\$ 0,71

* 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.

Comparativo e Liquidez

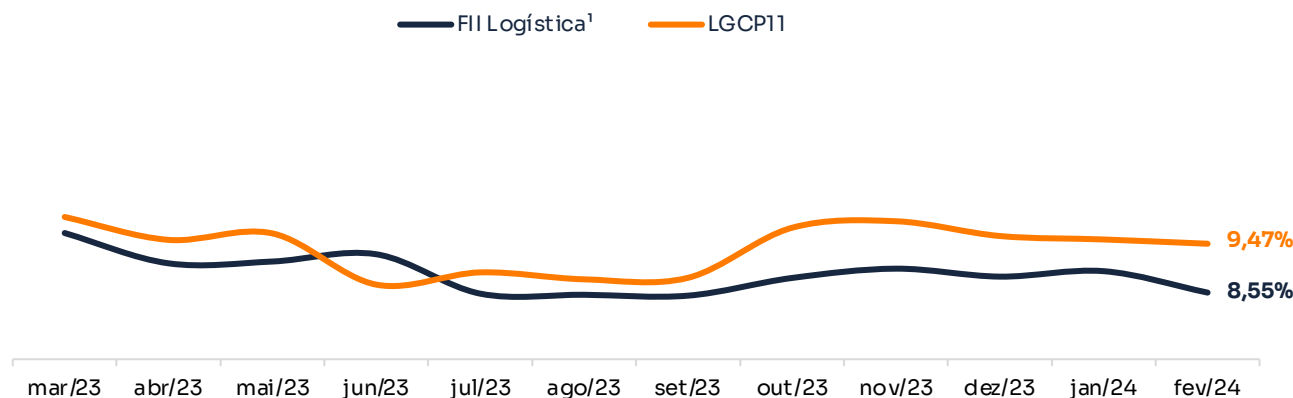
Comparativo LGCP11 e CDI Últimos 12 Meses (Base 75,49)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

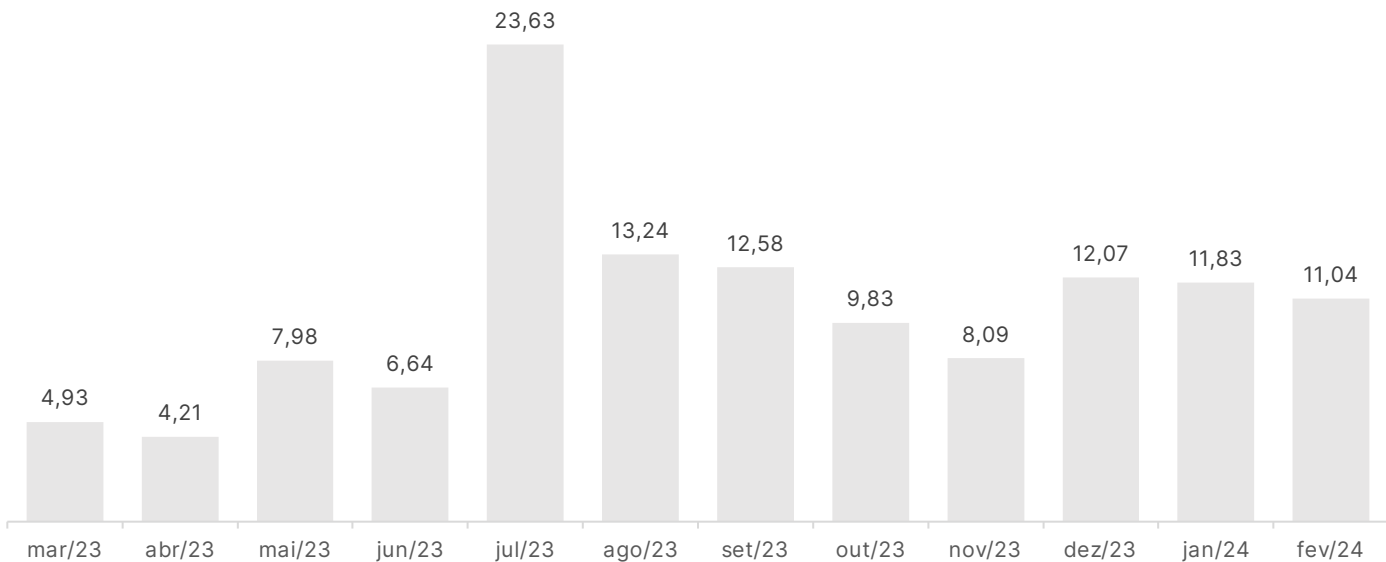
Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



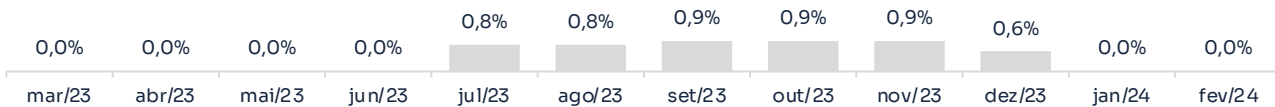
¹ Cesta de fundos logísticos: SDIL11, GGRC11, VILG11, LVBI11, XPLG11, BRCO11, HGLG11, XPIN11.

Volume Negociado (R\$ MM)

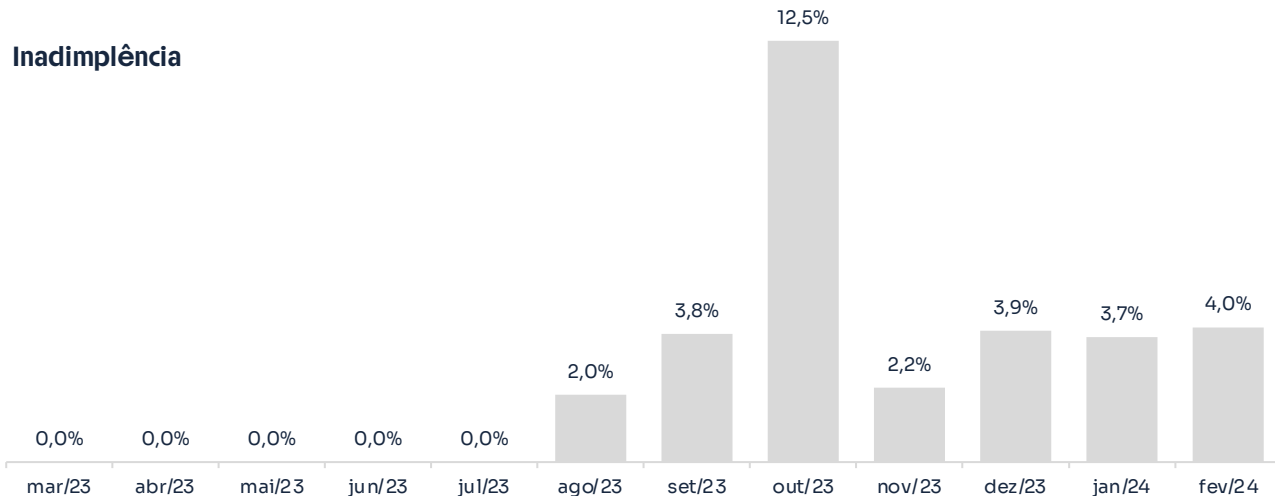


Ocupação dos Ativos

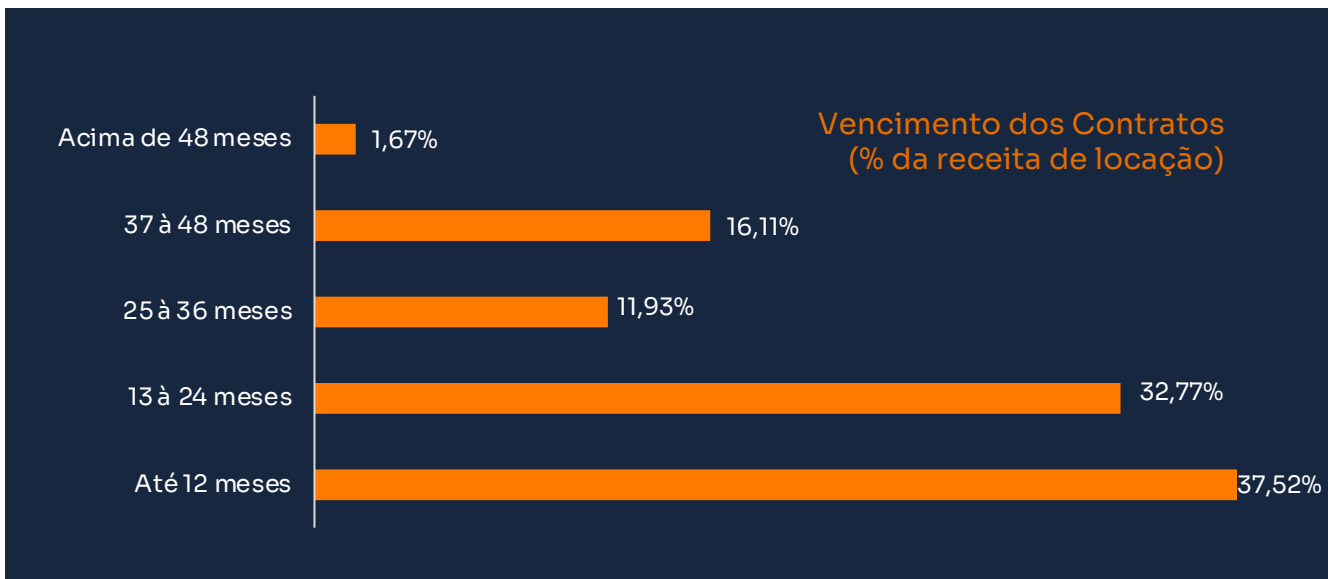
Vacância Física



Inadimplência



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:

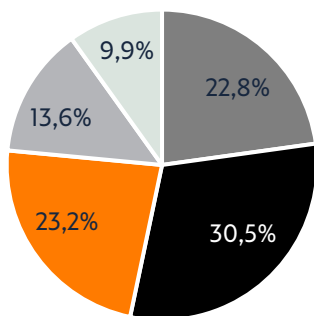
0,9 mil m² ABL - % FII

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

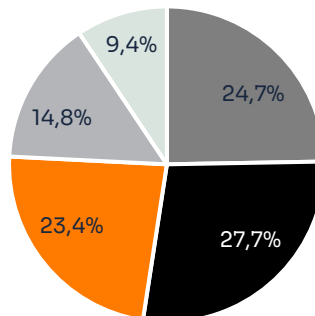
Empreendimento	Cliente	Anos em nosso portfólio	ABL - % FII	% - Sobre o ABL FII	Sector de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	9	1.638,16	1,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 2	8	6.010,89	5,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 3	6	701,27	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 1	10	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 2	9	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 3	9	1.279,60	1,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 4	9	3.845,91	3,2%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 5	6	1.266,26	1,1%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 6	6	3.035,17	2,6%	Construção civil e pesada
LOG Goiânia	Locatário 7	6	639,80	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
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	4	1.502,12	1,3%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 12	3	646,91	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 13	3	481,00	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 14	0	639,80	0,5%	Logística
LOG Viana	Locatário 1	10	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			43.608,30	36,8%	

Contribuição por Ativo

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

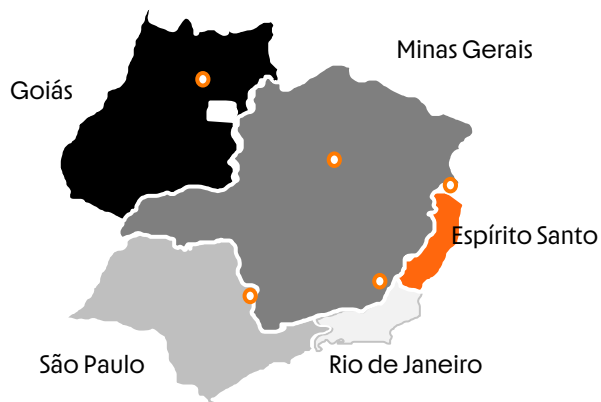
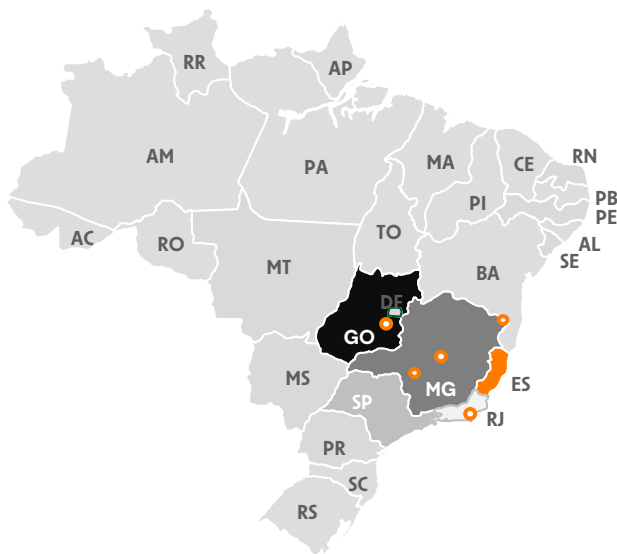


ABL



Receita

Distribuição Geográfica



5 ESTADOS

2 REGIÕES



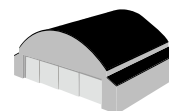
118,4

Mil m² ABL % FIL



54

clientes



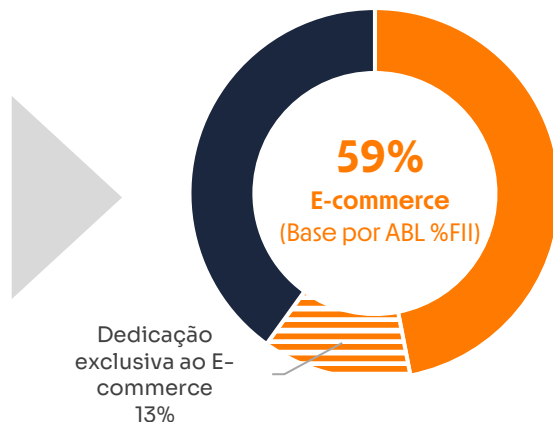
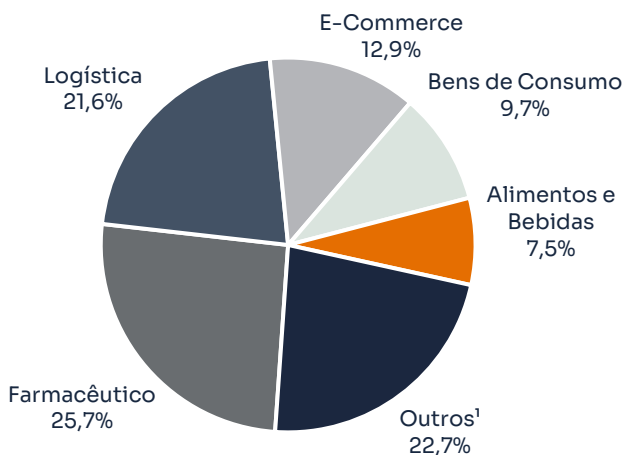
23

Galpões Modulares

Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários

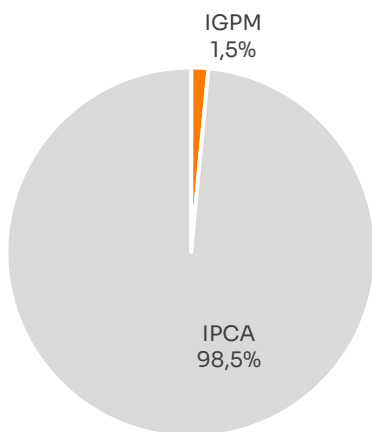
(%ABL)



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

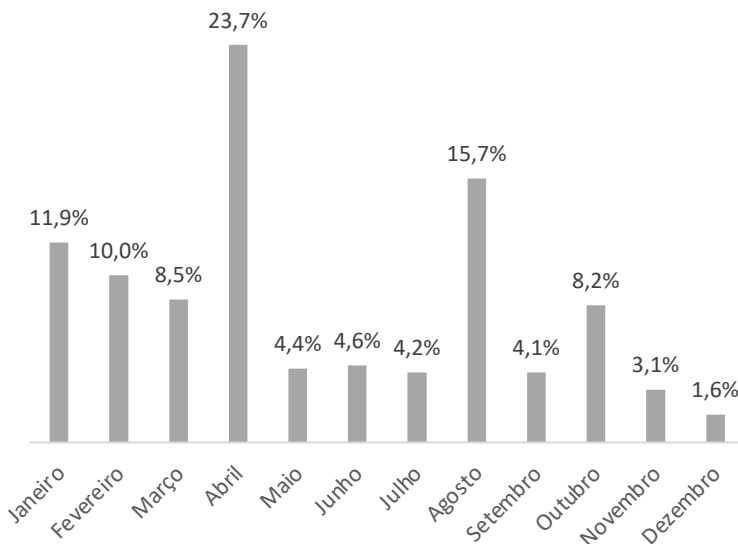
Correção Contratos

(% 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



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:



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:



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	8
Data Aquisição	19/12/2019	Vacância	3,2%
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.



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