

interasset



LGCP11 Relatório Gerencial

 **LOGCP Inter Fundo
de Investimento
Imobiliário**

Setembro/23



Principais Características

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os segmentos 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\$ 98,01 por cota	R\$ 345,95 milhões	R\$ 0,64 por cota	118,4 Mil m ²
Cota Mercado	Valor Mercado	Yield Mês (%)	Inadimplência (%)
R\$ 86,99 por cota	R\$ 307,05 milhões	0,74%	3,8%
Número de Cotistas	Número de Cotas	Yield Anualizado (%)	Vacância (%)
16.579	3.529.735	8,83%	0,9%



Highlights

Aumento de 6,5%
no número de cotistas

Aumento de 1,2%
na receita estabilizada

Entrada de 2 novos clientes
aumentando a diversificação da carteira

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Agosto foi de 0,23%, acumulando 4,61% nos últimos 12 meses, mantendo-se abaixo do esperado. O Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa de juros em 0,5 p.p. pela segunda vez consecutiva, chegando assim a 12,75% ao ano. O IFIX teve uma valorização de 0,20%, com uma performance mista dos fundos de tijolo.

Resultados

O valor da cota do **LGCP11** fechou Setembro a **R\$ 86,99** no mercado secundário.

O Fundo distribuiu aos cotistas o rendimento de **R\$ 0,64** por cota (apurados segundo o regime caixa de Setembro), que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **8,8%** sobre a cota de fechamento do mês, em linha com o valor distribuído no último mês por cota devido à administração eficiente do caixa; relembramos que o aluguel é pago postecipado, ou seja, o valor locatício de competência Setembro (primeiro mês após a aquisição dos ativos) será depositado no caixa do LGCP11 em Outubro e consequentemente distribuído aos cotistas em Novembro.

Ativos

A operação do Fundo se manteve similar à do mês anterior, naturalmente ainda sem contar com as novas participações nos ativos investidos na 3ª Emissão por terem sido adquiridos após a AGE no último dia de Agosto. A receita total foi de R\$ 1,90 milhão, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 2,26 milhão.

No Log Viana I ocorreu a entrada de dois novos locatários, que ocuparam 3 módulos anteriormente ocupados por um único locatário, que reduziu as suas operações no empreendimento. No Log Goiânia I tivemos a saída de um locatário de um dos 3 módulos ocupados, com a entrada imediata de um novo locatário, sem alteração na vacância do ativo. Com isso, o fundo aumentou a diversificação da sua base de clientes.

No mês também houve a saída de um locatário do Log Rio Campo Grande de um dos módulos ocupados, representando 0,1% da ABL e 0,4% da receita do fundo. O efeito caixa dessa saída só ocorrerá a partir da receita de Outubro. É importante mencionar que o locatário em questão ocupou 3 módulos do Log Rio Campo Grande, desocupando em contrapartida o módulo que ele locava anteriormente, ou seja, houve uma expansão de área locada.

A Gestora e a Consultora Imobiliária estão trabalhando ativamente para reposição dos locatários do Log Viana I e Log Rio Campo Grande reportado no Relatório anterior que representavam 0,9% da ABL e 1,1% da receita bruta do Fundo antes da 3ª Emissão, tendo algumas propostas em negociação e assim que um contrato de locação for firmado compartilharemos com o mercado.



Mensagem aos Investidores

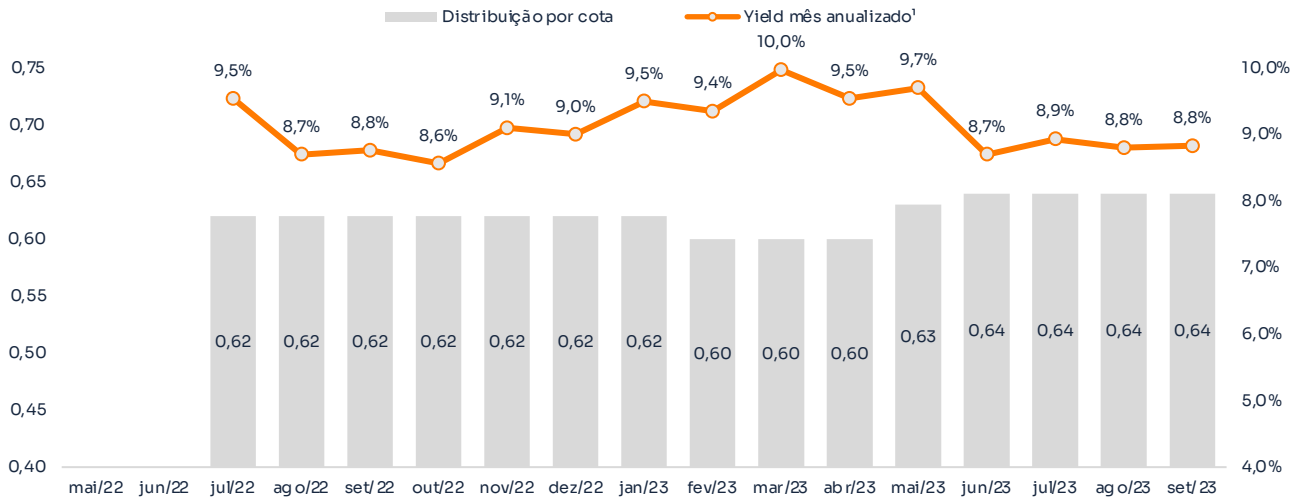
O portfólio é composto por uma base diversificada de locatários com diversos setores de atuação. A somatória das áreas locadas aos 5 maiores clientes representam apenas 36% da ABL do Fundo, que atuam em segmentos diversificados e em expansão como e-commerce, farmacêutico, alimentos e bebidas e logística.

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.

OBS: Os dados deste Relatório Gerencial referem-se ao portfólio de Setembro, primeiro mês com as novas participações dos ativos em regime competência - o resultado caixa desta nova participação será contabilizado em Outubro e distribuído aos cotistas em Novembro.



Evolução do Rendimento



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

Demonstração de Resultados*

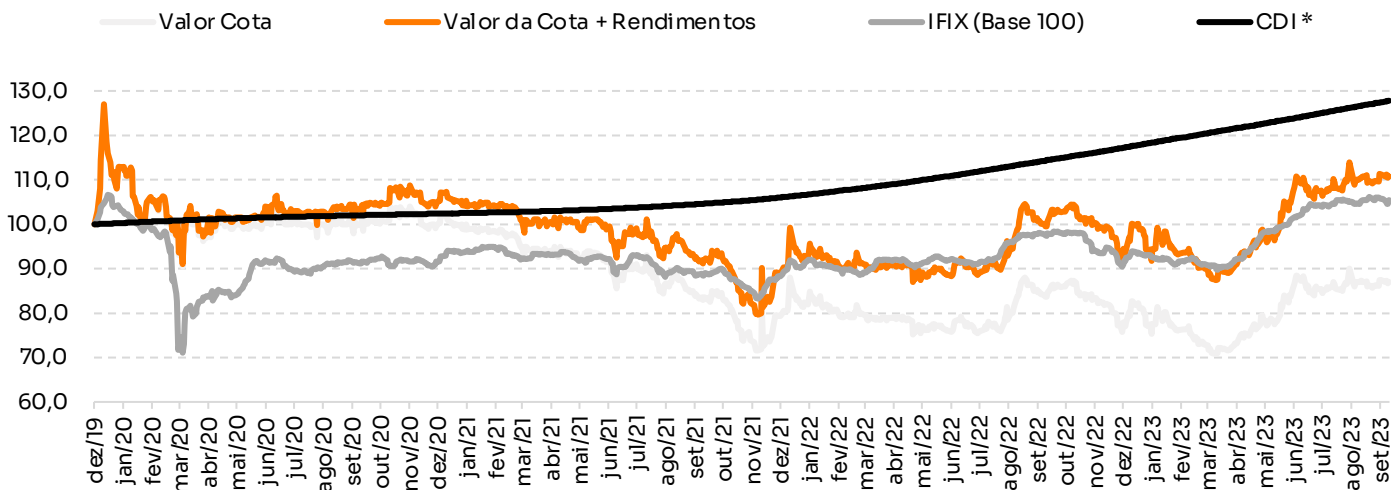
	2022	1T23	abr/23	mai/23	jun/23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23
Receitas	20.865.798	5.343.583	1.847.051	1.866.388	1.946.864	5.660.303	1.873.989	1.953.905	1.896.525	5.724.419
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(2.959)	(16.705)	-	(19.664)	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(140.438)	(114.778)	(126.848)	(382.065)	(121.763)	(125.869)	(163.518)	(411.150)
Resultado Caixa	20.292.354	4.933.086	1.703.654	1.734.905	1.820.016	5.258.575	1.752.226	1.828.036	1.733.007	5.313.269
Reserva	260.490	(40.719)	63.938	13.203	70.986	148.127	3.196	79.006	(526.024)	(443.822)
Rendimento Distribuído	20.031.864	4.973.805	1.639.716	1.721.702	1.749.030	5.110.448	1.749.030	1.749.030	2.259.030	5.757.091
Distribuição por Cota	R\$ 7,33	R\$ 1,82	R\$ 0,60	R\$ 0,63	R\$ 0,64	R\$ 1,87	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 1,92

* 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.



Principais Indicadores

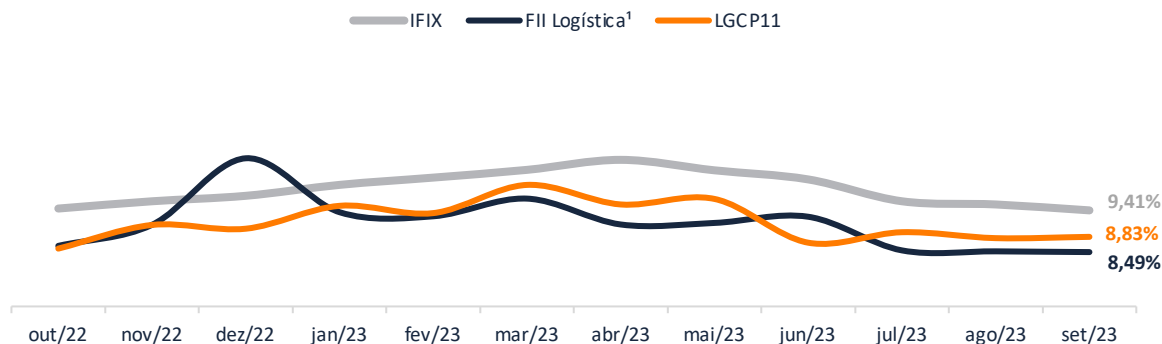
Comparativo LGCP11, IFIX e CDI (Base 100)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

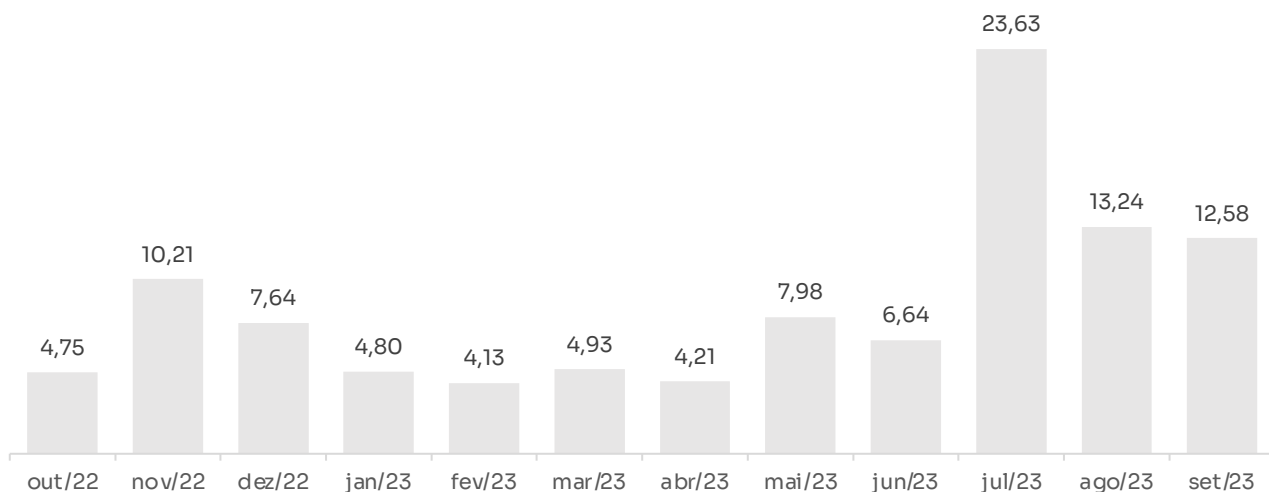
Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



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

Volume Negociado (R\$ MM)



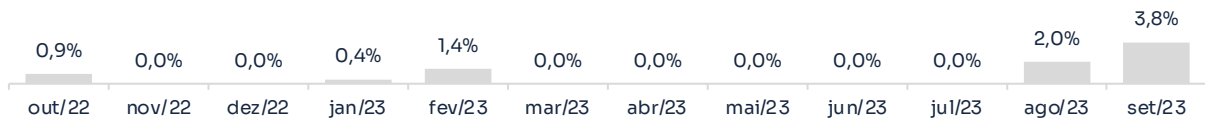


Ocupação dos Ativos

Vacância Física (%)

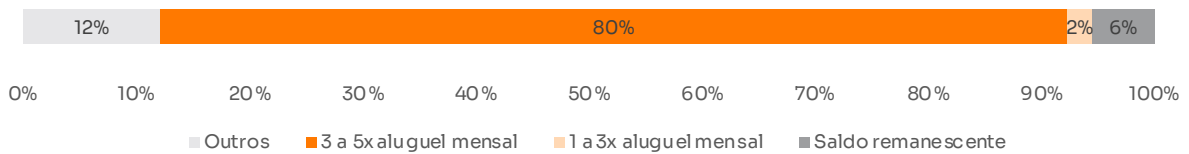


Inadimplência (%) *



*Um inquilino que representa 2,0% do total de receita do fundo já regularizou o pagamento do aluguel após o fechamento do mês.

Tipo de Multa (% Receita)



Vencimento dos Contratos



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

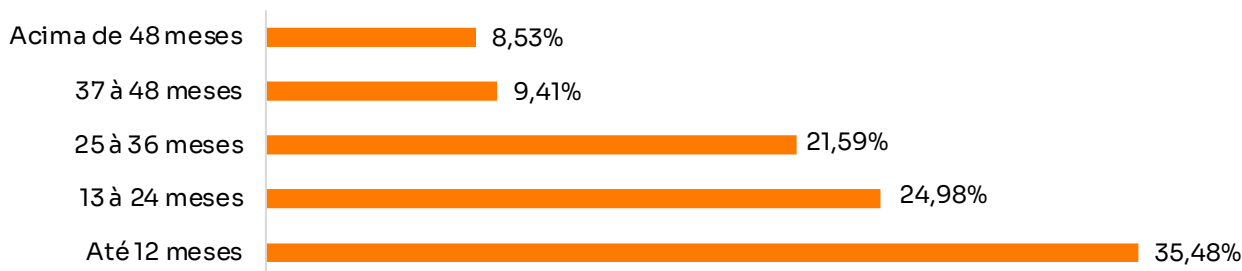
1,1 mês



1 contrato renovado, 1 expansão e 3 novas locações pela equipe comercial da Administradora Imobiliária em 2023.

11,6 mil m² ABL - % FII

Vencimento dos Contratos (% da receita de locação)



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

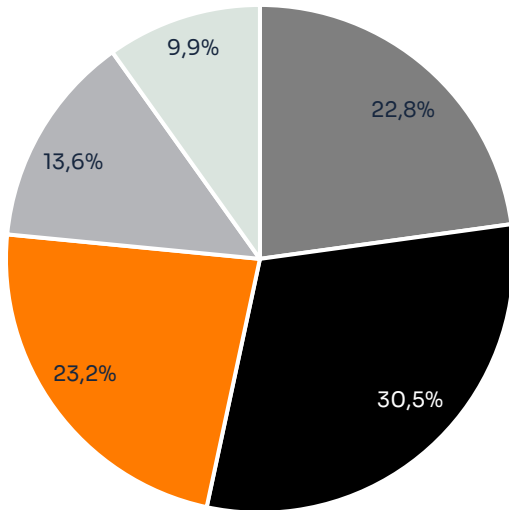
Empreendimento	Cliente	Anos em nosso portfólio	ABL - % FII	% - Sobre o ABL FII	Sector de Atuação
LOG Contagem I	Locatário 1	9	1.638,16	1,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 2	12	1.647,25	1,4%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	8	6.010,89	5,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Contagem I	Locatário 4	6	701,27	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 1	9	1.286,71	1,1%	Alimentos e bebidas
LOG Goiânia	Locatário 2	9	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 3	9	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 4	9	639,80	0,5%	Alimentos e bebidas
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	5	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	751,06	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 14	3	481,00	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 15	2	646,91	0,5%	Transporte
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 1	7	1.322,91	1,1%	Atacadista
LOG Gaiolli	Locatário 2	9	10.862,93	9,2%	Logística
LOG Rio Campo Grande	Locatário 1	5	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
			40.611,42	34,3%	



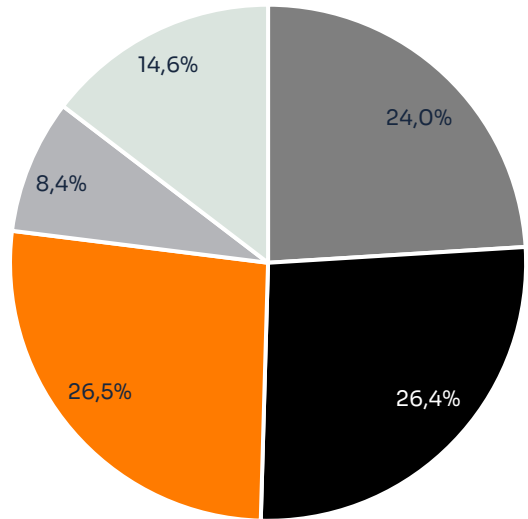
Distribuição Geográfica

(mil m² de ABL e R\$ mil)

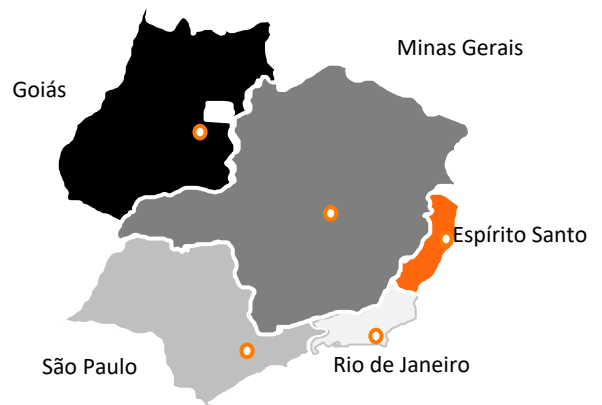
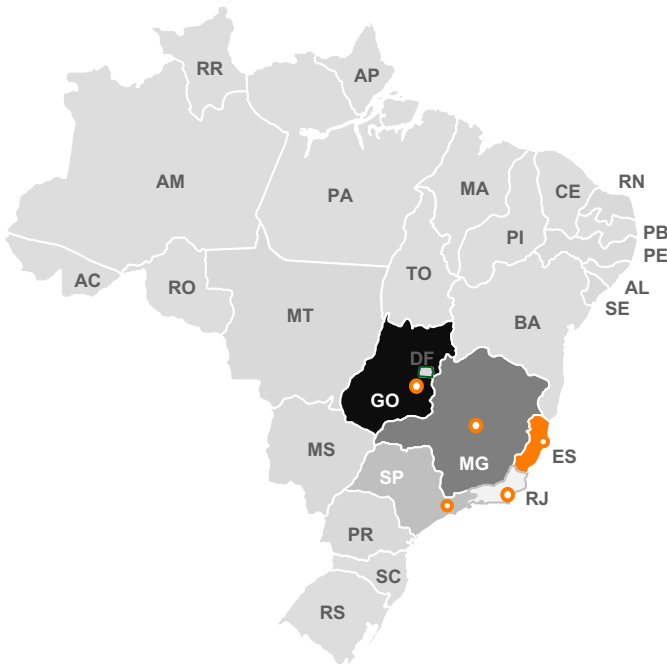
■ LOG Contagem I ■ LOG Goiânia ■ LOG Viana ■ LOG Gaiolli ■ LOG Rio Campo Grande



ABL



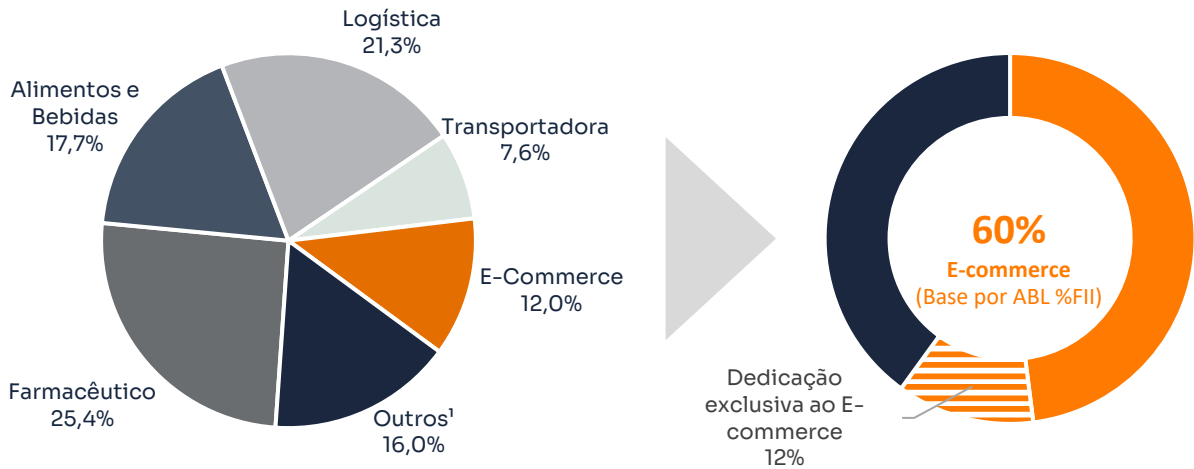
Recebimento Mês





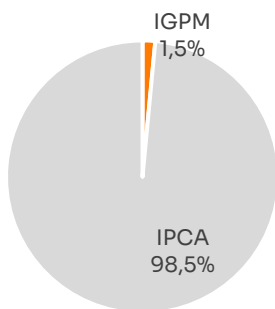
Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários (%ABL)

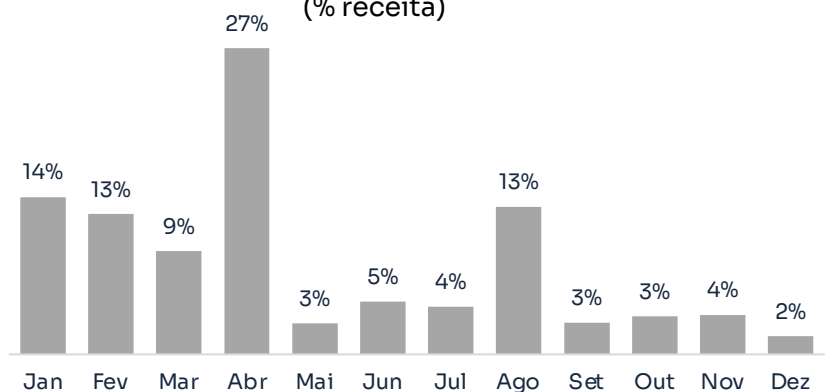


¹ Beleza e Estética, Bens de Consumo, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Tecnologia da Informação, Comércio de Embalagens, Equipamentos, Máquinas e Peças, Energia e Telecomunicações e Varejo

Correção Contratos (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)





Portfólio



5 ESTADOS

2 REGIÕES



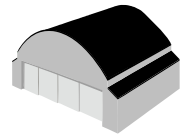
118,4

Mil m² ABL % FII



54

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





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	10
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:





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 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

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 m ²	Nivelado a Laser	Sim
Participação LGCP11	22,10%	Nº Clientes	6
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

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 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.

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

