



LGCP11

Relatório Gerencial

LOGCP Inter
Fundo de
investimento
imobiliário

Junho
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\$ 104,31
por Cota

Cota Mercado
R\$ 86,70
por cota

Valor Mercado
R\$ 306,0 MM

Rendimento
Mês
R\$ 0,72
por Cota

Yield Anualizado¹
10,0%

Yield
Mês
0,83%

Número de Cotistas
20.846

Número de Cotas
3.529.735

Vacância
0,0%

Inadimplência
4,9%

Área Bruta Locável
118,4 Mil m²

Patrimônio Líquido
R\$ 368,2 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



Duas novas locações no ativo Gaiolli, sendo a primeira por **25%** e a segunda **17% acima do valor pago pelo locatário anterior**



Distribuição de **R\$0,72/cota**



Vacância zerada pelo sexto mês consecutivo



Aumento no número de cotistas em 42% nos últimos 12 meses

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Maio foi de 0,46%, acumulando 3,93% nos últimos 12 meses, ficando acima da expectativa do mercado. Em Junho houve reunião do Copom, onde foi decidida a manutenção na taxa Selic em 10,50% ao ano. No mercado de fundos imobiliários o índice de referência IFIX registrou uma queda de 1,04% em Junho.

Com a eminente valorização dos imóveis e reforçando a Gestão Ativa, iniciou o processo de reciclagem parcial do portfólio, conforme Fato Relevante publicado em 03/Jul/2024.

Resultados

O Fundo distribuiu aos cotistas R\$ 0,72 por cota (apurados segundo o regime caixa de Junho), em linha com as distribuições dos últimos 8 meses e acima do projetado no Material Publicitário da 3ª Emissão (R\$ 0,67/cota), correspondendo a um dividend yield prospectivo anualizado de 10,0% sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do LGCP11 fechou Junho em R\$ 86,70 no mercado secundário, representando uma valorização de 1,7% no mês.



Mensagem aos Investidores

Ativos

A receita bruta foi de R\$ 2,70 milhões, em linha com os meses anteriores, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 2,54 milhões.

A vacância física do Fundo está zerada pelo 8º mês consecutivo. Houve a inadimplência de 4,9% originada por quatro clientes, sendo que um deles está em período de desocupação do imóvel, com a área pré-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 34% da ABL do Fundo, que atuam em segmentos diversificados como alimentos e bebidas, e-commerce, logística e farmacêutico. Essa pulverização de receitas mitiga o risco de vacância e inadimplência.

Locações no Ativo Gaiolli

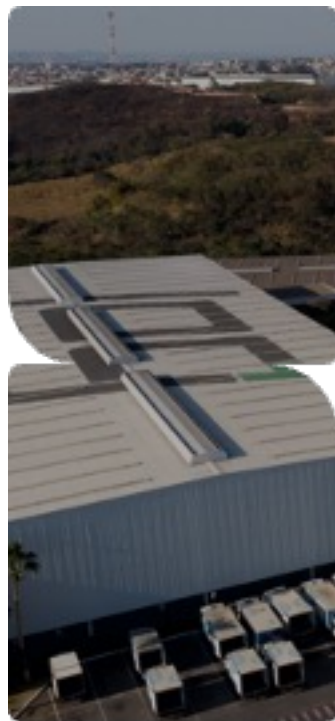
Em Junho foram celebrados dois novos contratos de locação, conforme Fato Relevante publicado em 10 de Junho, informando que foi celebrado um “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial” para locação de 2.175,63m² (“Contrato”) do ativo “LOG GAIOLLI BUSINESS PARK” (“Imóvel”), localizado na Av. Amâncio Gaiolli nº 426, Guarulhos/SP. O prazo do Contrato é de 36 (trinta e seis) meses e tem valor de face aproximadamente 25% maior que o praticado anteriormente.

Em 26 de Junho foi publicado novo Fato Relevante, informando que foi celebrado um “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial” para locação de 1.747,10m² (“Contrato”) do ativo “LOG GAIOLLI BUSINESS PARK” (“Imóvel”), localizado na Av. Amâncio Gaiolli nº 426, Guarulhos/SP. O prazo do Contrato é de 48 (quarenta e oito) meses e tem valor de face aproximadamente 17% maior que o praticado anteriormente.

Ambos os Fatos Relevantes demonstram a capacidade de captura de valor para os Cotistas com aumento no valor de locação, conforme expectativa mencionada no Fato Relevante publicado em 28/Fev/2024. Os links para acesso aos dois documentos se encontram abaixo:

[LINK1](#) e [LINK2](#)

A pulverização de locação, evidenciada nos dois Fatos Relevantes citados acima, corrobora com a estratégia da Gestora e da Log CP em mitigar o risco de concentrar receitas em locatários com grandes áreas.



Mensagem aos Investidores

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. 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.

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.

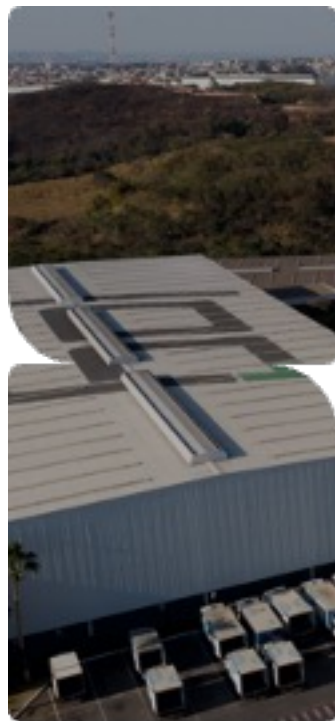
Log Social (ESG) - O Log Viana oferece educação básica e capacitação profissionalizante gratuita dentro do condomínio para os colaboradores dos locatários e comunidades vizinhas. Em Viana foi implementado o projeto “Sonhar e Construir o meu Futuro” voltado, especialmente, para adolescentes, devido à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

Reciclagem de Portfólio

Em 03/Jul/2024 o Fundo publicou Fato Relevante informando que celebrou um memorando de entendimentos de caráter não vinculante visando o estabelecimento de compromisso para a alienação da fração ideal detida pelo Fundo de 46,25% (quarenta e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 51.869, 51.870, 51.871, 52.034, 52.035, 52.036, 51.872, 50.427 e 52.037, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, Estado de Goiás.

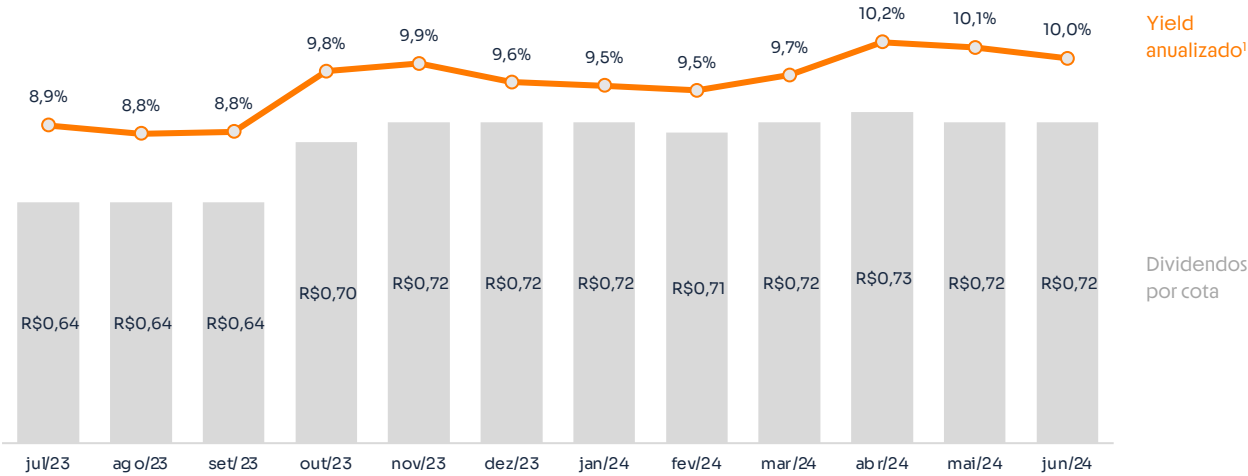
Nos termos do Memorando de Entendimentos, o valor de aquisição do Imóvel Goiânia objeto da Transação será equivalente ao seu valor patrimonial atual, ou seja, 12% (doze por cento) acima do preço de aquisição original, resultando a potencial distribuição projetada de R\$ 3,54/cota, que poderá, pelo fato de a condição de pagamento do preço ser parcelada, ser percebida pelos Cotistas nos meses subsequentes à Transação. As demais condições da Transação serão acordadas posteriormente. Esta é a primeira alienação de ativo imobiliário do Fundo, demonstrando a qualidade dos ativos que compõem a carteira, bem como a gestão ativa de portfólio.

A efetivação da Transação prevista no Memorando de Entendimentos está sujeita à superação de determinadas condições precedentes pelas partes, em linha com as práticas de mercado para operações da mesma natureza. Uma vez efetivada, a Transação e suas condições serão divulgadas a mercado por meio de [fato relevante](#).



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

 Aumento nos dividendos do 2T24 em R\$ 0,02/cota em comparação ao 1T24 e em R\$ 0,30/cota em comparação ao 2T23

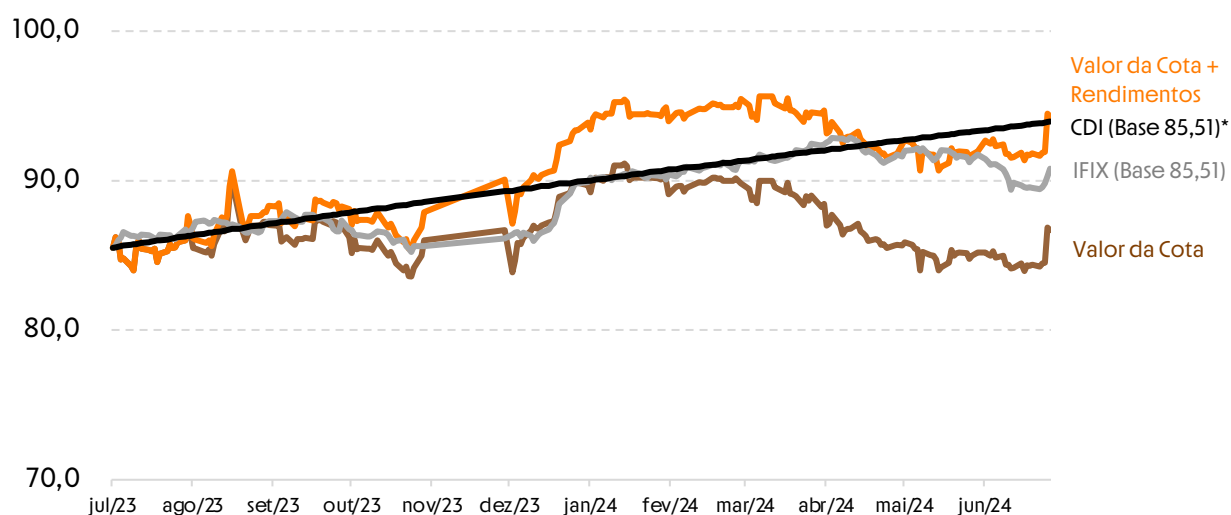
	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	1T24	abr/24	mai/24	jun/24	2T24
Receitas	20.865.798	5.343.583	5.660.303	5.724.419	8.316.362	25.044.667	8.171.873	2.859.060	2.764.039	2.704.829	8.327.929
Despesas Imobiliárias	(53.772)	(103.290)	(19.664)	-	-	(122.953)	(35.595)	(14.249)	(40.052)	(30.154)	(84.455)
Despesas Operacionais	(519.672)	(307.207)	(382.065)	(411.150)	(478.065)	(1.578.333)	(509.282)	(170.649)	(169.877)	(163.154)	(503.680)
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	2.511.522	7.739.794
Reserva	260.490	(40.719)	148.127	(443.822)	249.448	(86.814)	38.066	97.455	12.702	(29.887)	80.023
Resultado Não Distribuído Acumulado	620.964	580.399	728.525	286.141	535.588	535.588	608.871	706.326	719.027	688.894	688.894
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	2.541.409	7.659.525
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	R\$ 0,72	R\$ 2,17

Comparativo e Liquidez

Comparativo LGCP11 e CDI Últimos 12 Meses (Base 85,51)



Valor da cota +
Rendimento
acima 3,9% do IFIX
e 0,4% do CDI



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado
(Com base na cota a valor de mercado)



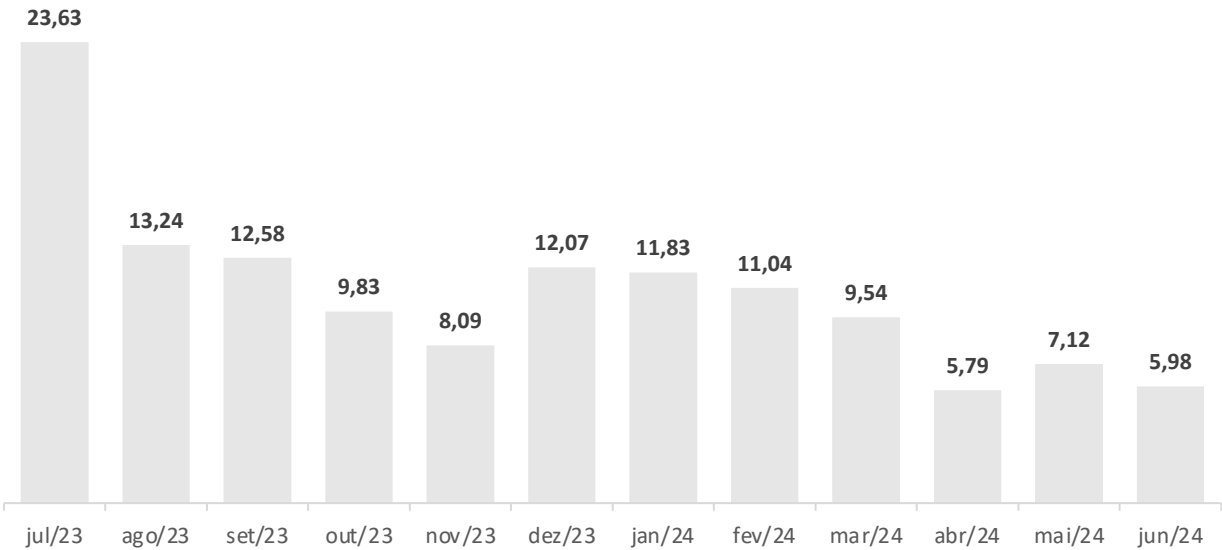
Dividend Yield 7,5%
acima da média da
cesta de fundos
equivalentes



Jul.23 Ago.23 Set.23 Out.23 Nov.23 Dez.23 Jan.24 Fev.24 Mar.24 Abr.24 Mai.24 jun.24

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

Volume Negociado (R\$ MM)

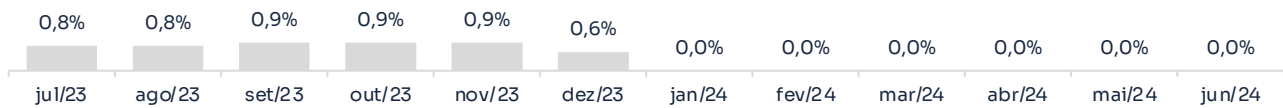


Ocupação
dos Ativos

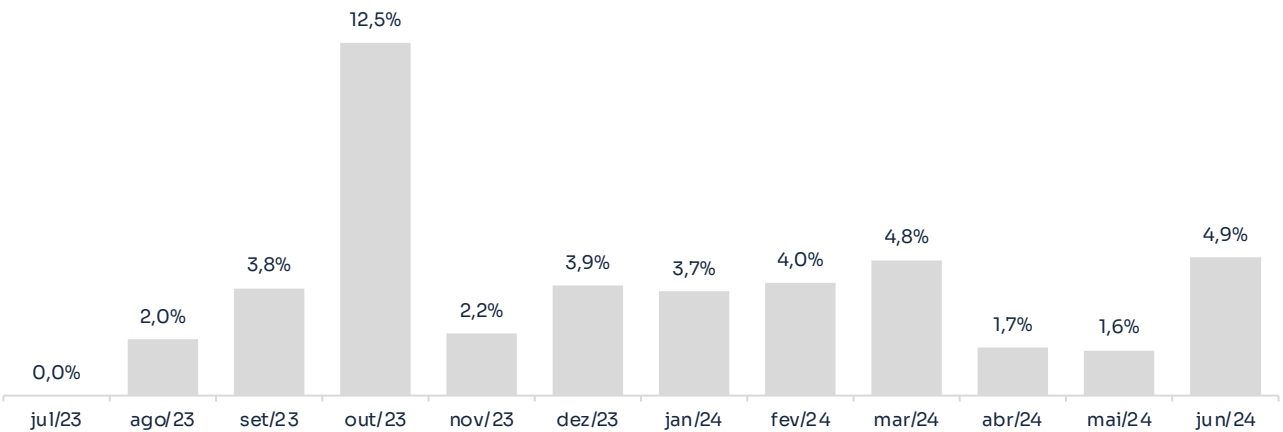
Vacância Física



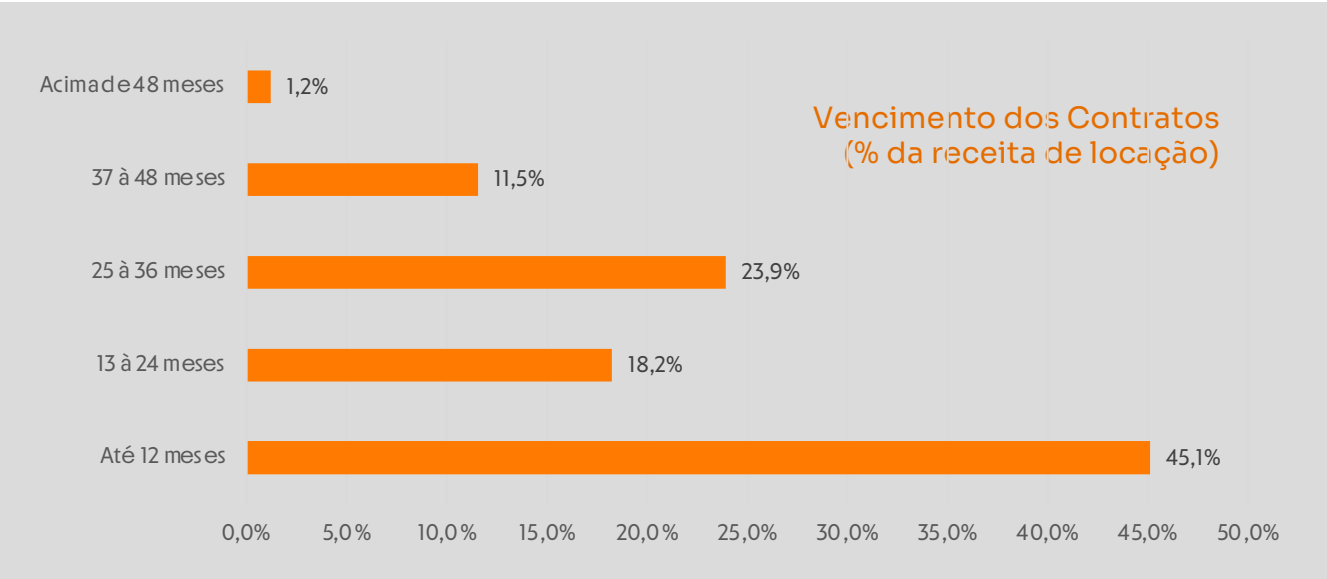
Manutenção de
vacância zerada pelo
5º mês consecutivo



Inadimplência



Vencimento
dos Contratos



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

1,1 mês



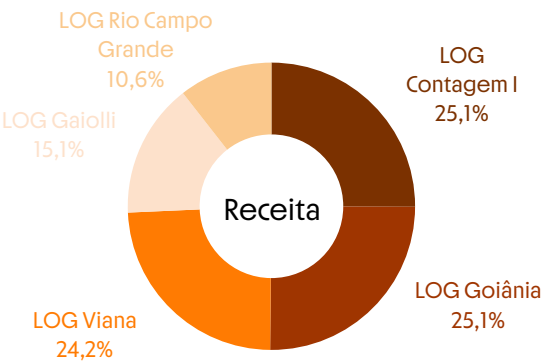
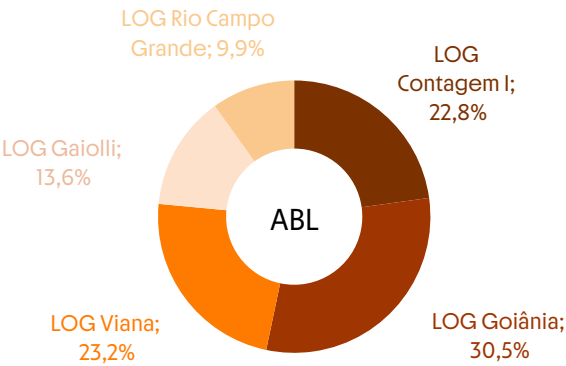
2 novas locações, 2 renovações e 2
expansões pela equipe comercial da
Administradora Imobiliária em 2024:

9,0 mil m² ABL - % FII

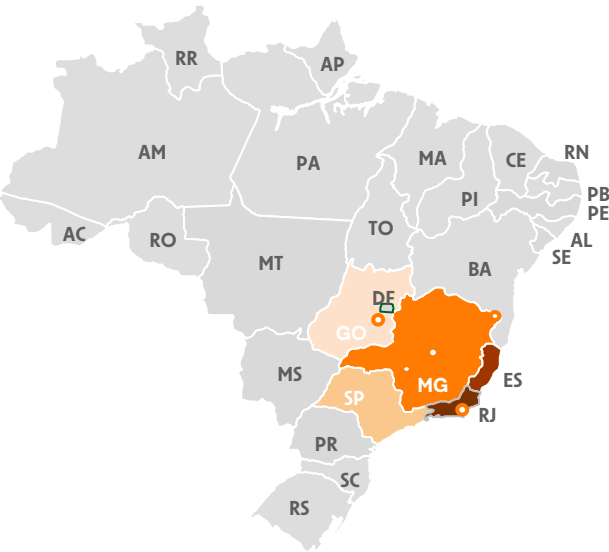
Contratos com Vencimentos
em até 12 Meses (% ABL)

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	7	701,27	0,6%	Alimentos e bebidas
LOG Contagem I	Locatário 3	5	1.648,87	1,4%	Logística
LOG Contagem I	Locatário 4	2	4.009,75	3,4%	Energia e Telecomunicações
LOG Goiânia	Locatário 1	10	657,61	0,6%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 2	10	663,19	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 3	9	3.845,91	3,2%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 4	9	1.279,60	1,1%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 5	6	639,80	0,5%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 6	5	1.980,73	1,7%	Logística
LOG Goiânia	Locatário 7	6	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 8	4	655,90	0,6%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 9	4	4.270,50	3,6%	E-commerce
LOG Goiânia	Locatário 10	4	2.495,06	2,1%	Produtos e serviços para animais
LOG Goiânia	Locatário 11	3	482,97	0,4%	Farmacêutico e médico-hospitalar
LOG Goiânia	Locatário 12	3	646,91	0,5%	Transporte
LOG Goiânia	Locatário 13	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	0	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	354,03	0,3%	Energia e Telecomunicações
LOG Rio Campo Grande	Locatário 3	4	354,03	0,3%	Equipamentos, ferramentas e peças
Total			55.376,33	46,8%	

Contribuição
por Ativo



Distribuição
Geográfica



5 ESTADOS

2 REGIÕES



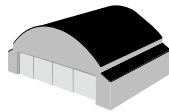
118,4

Mil m² ABL % FII



54

clientes

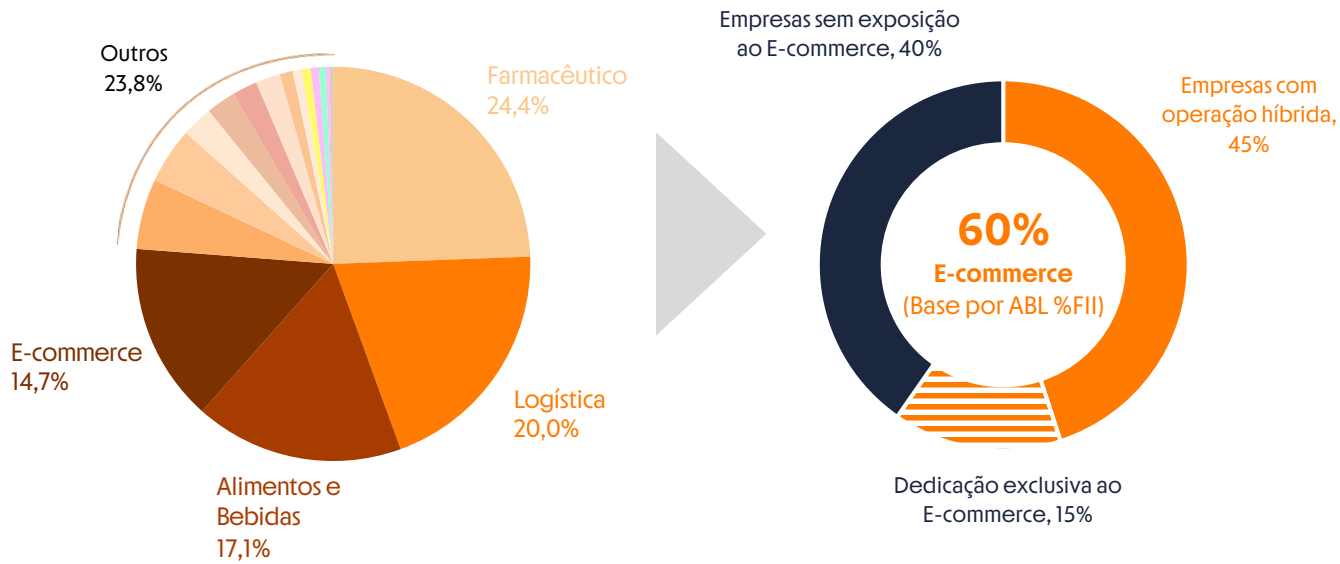


23

Galpões
Modulares

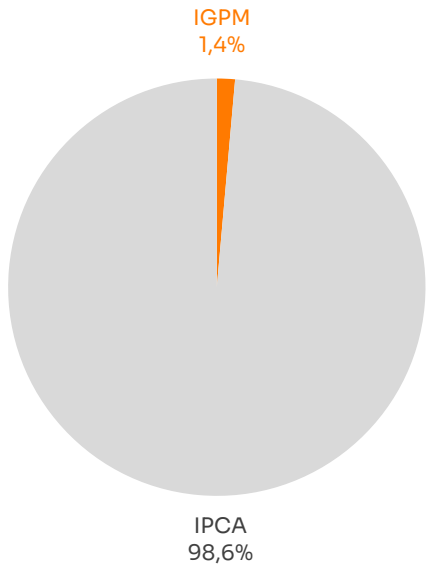
Locatários

Seguimento de Atuação dos Locatários
(%ABL)

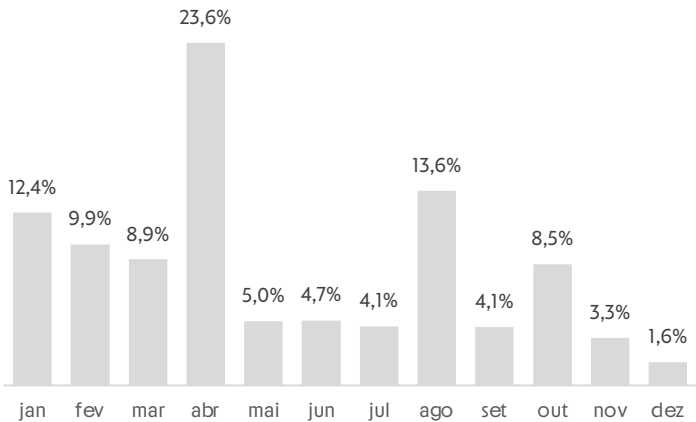


¹ Bens de Consumo, Energia e Telecomunicações, Construção Civil, Produtos Veterinários, Guarda Documental, Comércio de Embalagens, Tecnologia da Informação, Petróleo, Gás e Combustível, Beleza e Estética, Equipamentos, Maquinas e Peças e Varejo

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 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, 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	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:





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
ESPIRITO 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.



inter
asset

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

