

Objetivo do Fundo:

O Fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos logísticos.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Novembro 2019

CNPJ:
34.598.181/0001-11

Código B3:
LGCP11

Patrimônio Líquido:
R\$ 169.516.306,17

Número de Cotistas:
4.738

Categoria ANBIMA:
FII de Renda Gestão Ativa Logístico

Administrador:
INTER DTVM

Consultor Imobiliário:
LOG Commercial Properties

Taxa de Administração:
0,46% a.a. que engloba os serviços do Administrador e do Consultor Imobiliário.
A taxa referente ao Consultor Imobiliário é 0,30% a.a. à partir de jan/22, sendo 0,00% a.a. em 2020 e 0,15% a.a. em 2021.

Tributação:
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.



DESTAQUES (Data Base 30/06/2020)

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo¹	Rendimento por cota (Jun/20)	Dividend Yield Anualizado
R\$104,00	R\$ 183,3 milhões	R\$ 0,47	5,64% a.a.
Volume Médio Negociado (dia)	Vacância Física	ABL Total	
R\$ 577 mil	3,79%	50,9 mil m²	

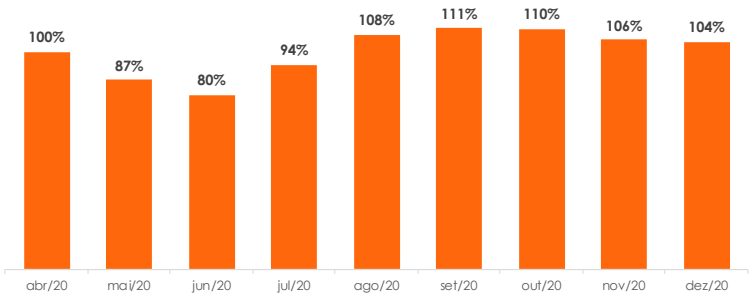
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 30/06/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente **R\$0,47 por cota**, com pagamento em 15/07/2020, patamar similar de distribuição observado nos meses anteriores,

Nesse primeiro semestre de operação, o Fundo manteve a sua distribuição de **rendimentos em patamares do pré-crise**, devido a ações e movimentações realizadas pela equipe de gestão junto a nossos clientes. A **inadimplência tem permanecido recorrentemente próxima à zero**, e tivemos **novas locações** que totalizaram mais de 4.872 m² de ABL. Além disso, alcançamos uma distribuição anualizada de 5,51%² no semestre, e temos tido um desempenho acima da distribuição média de fundos logísticos e próxima ao IFIX.

A Administração continua com o entendimento que, os impactos da pandemia do COVID-19 no Fundo permanecem limitadas nos últimos meses. O que reforça a nossa tese de alocação de capital em **ativos classe A, maduros, com grande diversificação da base de locatários e geográfica**. No mês de junho, 96,21% da ABL estava locada, sendo 61,2% destinados à indústria farmacêutica, e-commerce e alimentos e bebidas, setores que foram menos impactados pela pandemia.

O Consultor Imobiliário não vislumbra novas negociações que possam ter impactos negativos relevantes na distribuição de rendimentos nos próximos meses. É importante salientar que os investidores estejam atentos ao fato de que o impacto de algumas **negociações que foram feitas no começo das medidas restritivas, ainda terão algum impacto no próximo mês**. Entretanto, a partir de agosto, conforme gráfico abaixo, o Fundo deve recuperar de forma significativa as receitas imobiliárias negociadas no começo de tais medidas restritivas em função da pandemia.



É importante destacar que os efeitos desta pandemia ainda demandam atenção em razão da possibilidade de agravamento da crise econômica na qual passa o país e o mundo.

² Considera o valor normalizado da distribuição de janeiro.

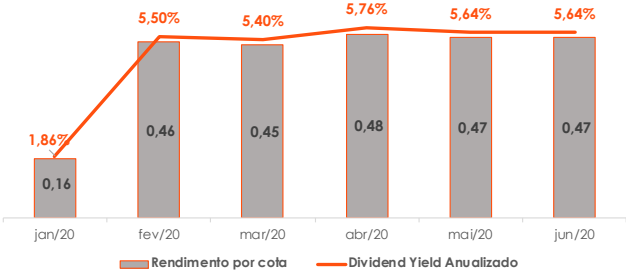
¹ Cota Valor de Mercado multiplicado por quantidade de cotas do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

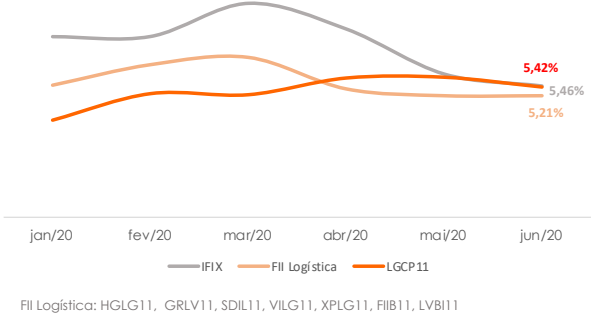
Fluxo Financeiro	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	1S2020
Receitas de Locação	312.912	857.105	868.112	1.129.632	765.185	668.509	4.604.534
Rendimento Mobiliário	1.724	1.353	-	-	-	-	3.077
Total de Receitas	314.637	858.458	868.112	1.129.632	765.185	668.509	4.607.611
Despesas Imobiliárias	-	-	(9.110)	-	(18.266)	(26.277)	(53.653)
Despesas Operacionais	(12.188)	(28.303)	(25.233)	(32.013)	(27.254)	(28.734)	(153.724)
Resultado	302.449	830.155	833.769	1.097.620	719.666	613.498	4.397.156
Reserva	29.112	22.154	40.489	251.455	(108.870)	(215.038)	14.962
Rendimento Distribuído	273.337	808.001	793.279	846.165	828.536	828.536	4.377.854
Distribuição Média por Cota	0,16	0,46	0,45	0,48	0,47	0,47	2,48

Nota: A distribuição de R\$ 0,16 / cota em Jan/20 refere-se ao aluguel pro-rata equivalente a apenas 12 dias do mês de Dezembro/19, recebidos pelo Fundo em Janeiro/2020.

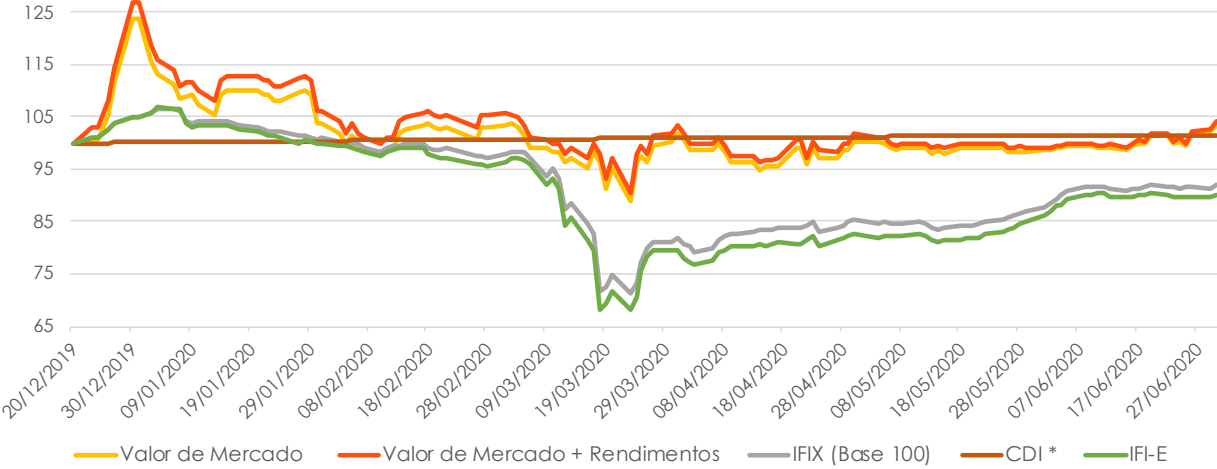
Rendimento por Cota
(com base na cota da 1ª Emissão – R\$ 100,00)



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



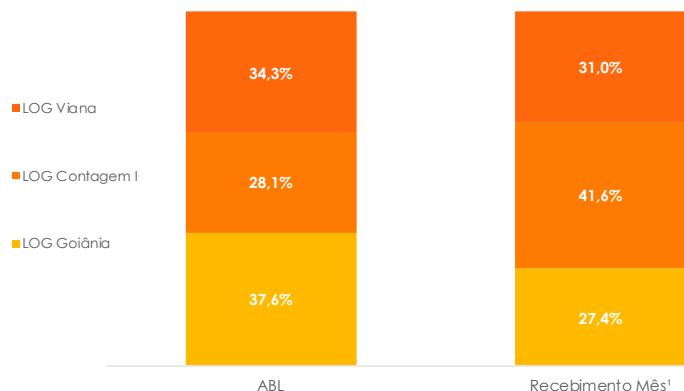
EVOLUÇÃO LGCP11 x IFIX x CDI (Base 100)



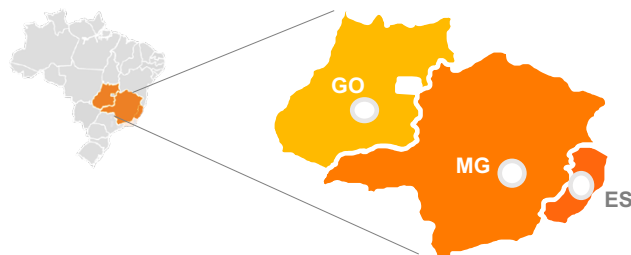
* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

PORTFÓLIO (Data Base 30/06/2020)

Distribuição Geográfica (mil m² de ABL e R\$ mil)

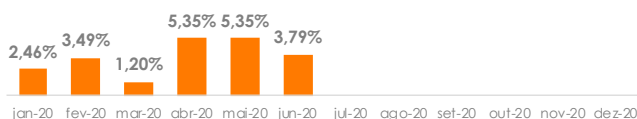


¹ Considera apenas valor distribuído.



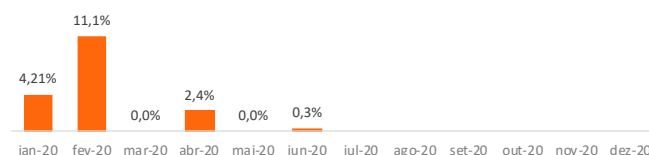
Evolução da Vacância

% Área Construída



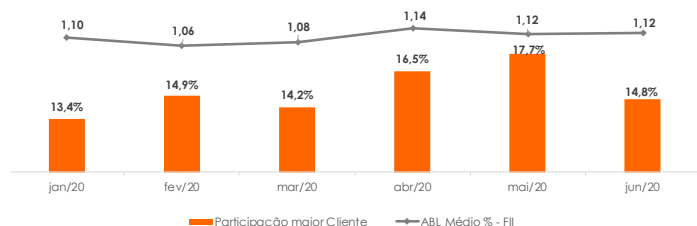
Histórico de Inadimplência

% da Receita de Locação



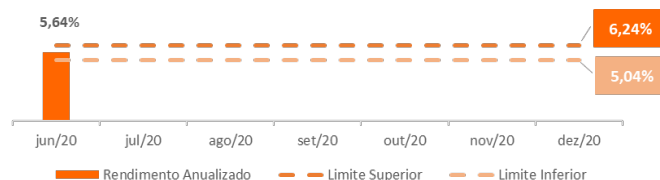
Participação do Maior Cliente/Receita Bruta e ABL Médio/Contrato - Mil m² de ABL

(% receita e mil m² / contrato, respectivamente)



Estimativa de Rendimentos

(Yield % Anualizado - Cota base R\$100)

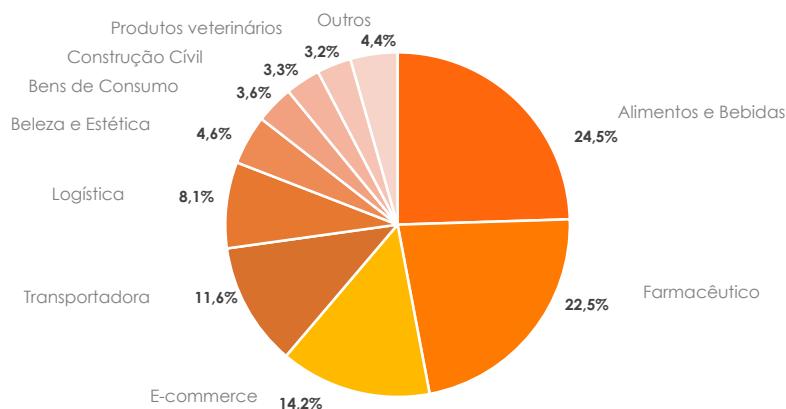


Considerando a situação do Fundo em jun/20, estimamos que o rendimento anualizado distribuído no 2º semestre situa-se entre 5,04% e 6,24%, tendo como base a cota a R\$100. O retorno dos diferimentos concedidos, em função da pandemia e as novas locações realizadas nos últimos meses, são os responsáveis por alavancar os recebimentos no segundo semestre. Os impactos de possíveis descontos e inadimplências que porventura possam ocorrer não foram considerados. **É importante ressaltar que a rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

PORTFÓLIO (Data Base 30/06/2020)

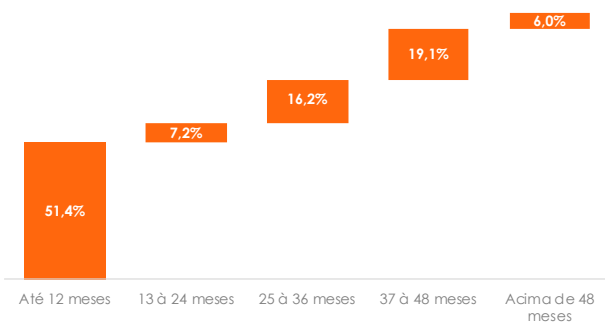
Sector de atuação dos locatários

% ABL



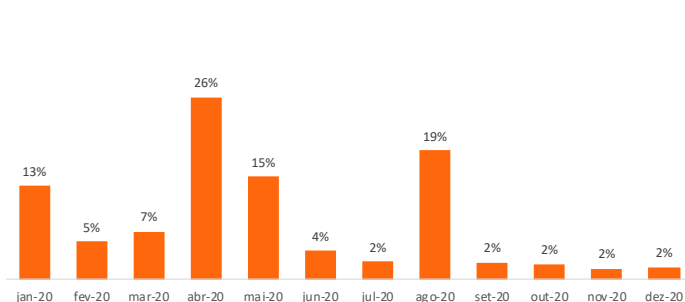
Vencimento dos Contratos

% da Receita de Locação



Mês de Atualização dos Contratos

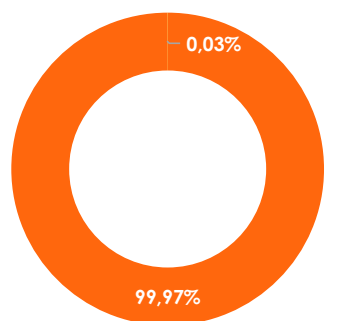
% da Receita de Locação



Contratos com vencimento nos próximos 12 meses estão em sua maioria vinculados a clientes que mantem bom histórico de relacionamento com a Consultora Imobiliária. A Administração está confiante sobre as possibilidades de renovação e entende que o Fundo não terá impactos relevantes no curto prazo.

Classe de Ativos

% Investimento

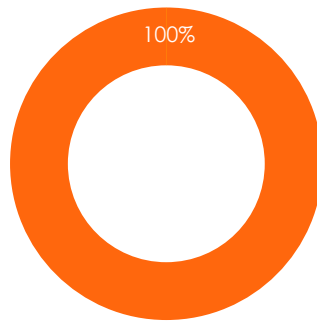


Imóveis

Caixa

Tipologia dos Contratos

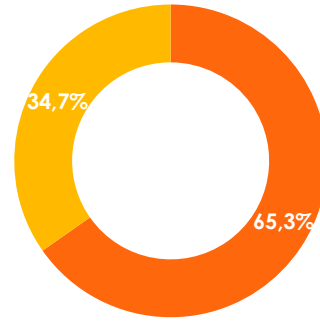
% da Receita de Locação



Típico Atípico

Correção dos Contratos

% da Receita de Locação



IGPM IPCA

PORTFÓLIO (Data Base 30/06/2020)



Características do Empreendimento

Localização	Goiânia - GO
Início Operação	mar/12
Participação % - FII	24,5%
Área Bruta Locável (ABL) %FII	19.163



Características do Empreendimento

Localização	Contagem - MG
Início Operação	fev/11
Participação % - FII	24,5%
Área Bruta Locável (ABL) %FII	14.312



Características do Empreendimento

Localização	Viana - ES
Início Operação	ago/14
Participação % - FII	28,6%
Área Bruta Locável (ABL) %FII	17.442

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 fundos 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.

Vacância Física: Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.

Valor de Mercado: Valor de mercado da cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

Volume Médio Negociado (dia): volume médio diário negociado em Bolsa desde a primeira data de negociação do Fundo.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. 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. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA 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 IMOBILIÁRIO 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 GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

