

Objetivo do Fundo:

O LGCP FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos na área logística e industrial.

Informações Gerais:**Início do Fundo:**

Novembro 2019

CNPJ:

34.598.181/0001-11

Código B3:

LGCP11

Patrimônio Líquido:

R\$168.940.786,75

Número de Cotistas:

5.547

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 31/01/2020)

Cota Valor de Mercado	Vacância Física	Valor de Mercado do Fundo ¹	ABL Total	Volume Médio Negociado (dia)
R\$106,15	2,5%	R\$187,1 milhões	50,9 mil m ²	R\$ 730 mil

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Esta é a **primeira edição** do nosso relatório do LOGCP Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"). A proposta deste documento é apresentar os resultados mensais do ativo e o potencial de receitas recorrentes.

Em 28/11/2019 ocorreu a liquidação da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que captou no mercado **R\$176.284.300,00**.

Conforme informado na documentação da Oferta, o valor captado foi destinado à aquisição de frações ideais em três galpões logísticos. Em 18/12/2019 foi realizada uma Assembleia Geral de Cotistas, que aprovou a aquisição dos ativos conforme condições informadas no âmbito da Oferta. Em Fato Relevante divulgado ao mercado em 19/12/2019, foi informada a conclusão da aquisição dos ativos ocorrida naquela data. Foram adquiridas as seguintes frações ideais de ativos:

- 28,60% do Empreendimento Viana: R\$60.164.046,00;
- 24,50% do Empreendimento Contagem: R\$52.483.985,00;
- 24,50% do Empreendimento Goiânia: R\$52.214.863,00.

Até a conclusão da aquisição dos ativos, os recursos mantidos no caixa do fundo foram aplicados em ativos de liquidez. O rendimento auferido em dezembro/19 com as aplicações, descontadas as despesas operacionais do Fundo, foi distribuído aos cotistas em janeiro/20. Em 30/12/2019 foi divulgada a distribuição de aproximadamente R\$0,038 por cota.

Potencial de crescimento e recorrência!

A última distribuição anunciada demonstra **parte do potencial de rendimento do Fundo**. Com o início do recebimento da receita mensal integral, ficará mais evidente o potencial recorrente de distribuição de rendimento Fundo.

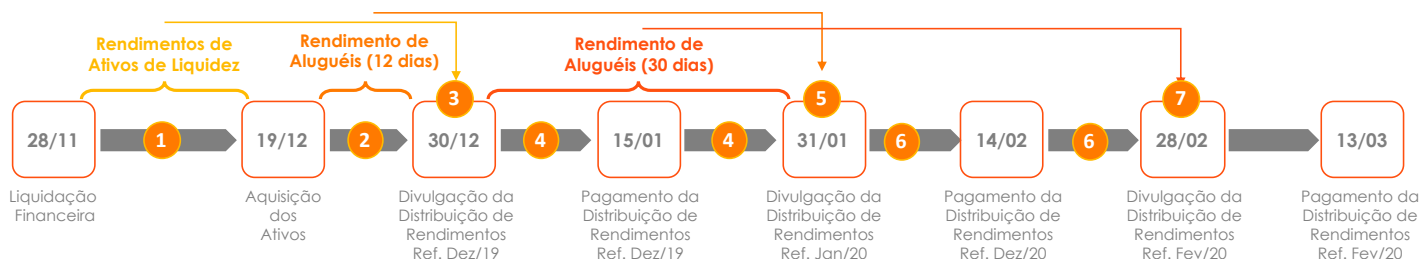
O Fundo passou a ter o direito sobre as frações ideais adquiridas dos ativos imobiliários (e, portanto, ao recebimento de aluguel) em 19/12/2019, data da conclusão da aquisição dos ativos.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo e posteriormente distribuídos aos cotistas são apurados segundo o regime de caixa. Ou seja, os aluguéis pro-rata referente ao período de 12 dias do mês de dezembro (19 a 31/dez), foram pagos pelos locatários ao Fundo em janeiro/20 e o rendimento auferido pago aos cotistas em Fevereiro/20.

Foi divulgada em 31/01/2020 a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$0,155 por cota, que será efetivamente paga em 14/02/2020. Para o mês de Fevereiro/2020, é esperado que o Fundo receba os aluguéis referentes ao mês integral de Janeiro/2020 e, a partir de março/20, as distribuições de rendimentos sejam equivalentes ao potencial recorrente de receitas dos ativos do Fundo.

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO - CAIXA



- 1 Os recursos captados na oferta foram aplicados em ativos de liquidez até a aprovação da aquisição dos ativos aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18/12/2019. Os rendimentos das aplicações realizadas pelo fundo foram apurados e recebidos durante o mês de Dezembro/19.
- 2 Os ativos foram adquiridos pelo Fundo em 19/12/2019, data em que o Fundo passa a ter o direito sobre os ativos imobiliários e, portanto, recebimento de aluguel referente ao percentual adquirido de cada empreendimento.
- 3 Em 30/12/2019 foi divulgada a 1ª distribuição de rendimentos do Fundo. O valor referente à distribuição refere-se aos rendimentos das aplicações dos recursos disponíveis no caixa do Fundo em ativos de liquidez.
- 4 Ao longo do mês de Janeiro/20, o Fundo recebeu dos locatários dos ativos o aluguel pro-rata referente ao período de 19/12/2019 a 31/12/2019 – 12 dias corridos.
- 5 Em 31/01/2020 foi divulgada a 2ª distribuição de rendimentos do Fundo equivalente a aproximadamente R\$ 0,155. O valor refere-se ao aluguel pro-rata equivalente a apenas 12 dias do mês de Dezembro/19, recebidos pelo Fundo em Janeiro/2020, deduzidas as despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, auditoria, taxas B3). Algumas despesas extraordinárias no período impactaram o resultado do Fundo.
- 6 Ao longo do mês de Fevereiro/20, o Fundo receberá dos locatários dos ativos o aluguel mês integral de Janeiro/20.
- 7 Em 28/02/2020 será divulgada a distribuição de rendimentos referente ao resultado auferido em Janeiro/20.

Fluxo Financeiro	jan/20
Receitas de Locação	312.912
Rendimento Mobiliário	1.724
Ganhos de Capital Bruto	-
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-
Total de Receitas	314.637
Despesas Imobiliárias	-
Despesas Operacionais	41.257
Reserva para Manutenções (Regulamento FII)	-
Resultado	273.379
Rendimento Distribuído	273.337
Distribuição Média por Cota	0,15505464

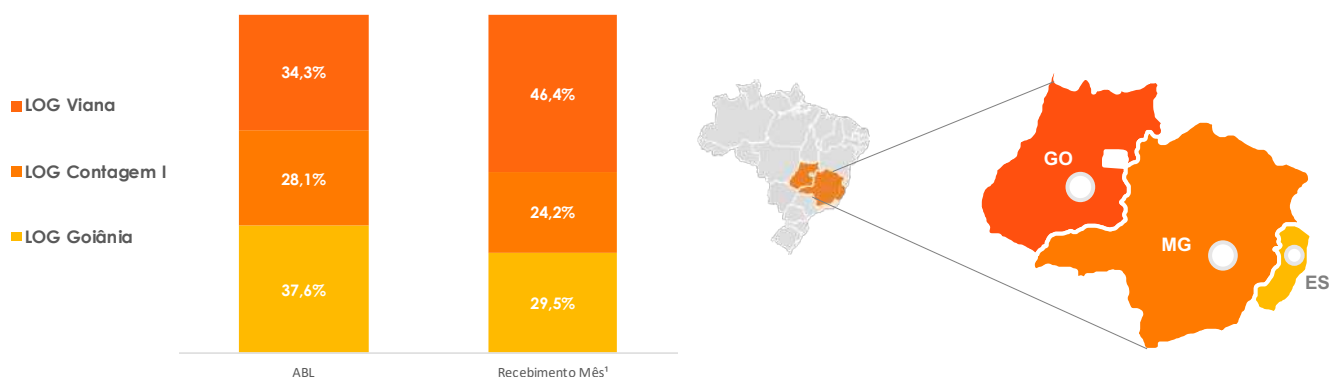
Outras informações:

Conforme contrato de Consultoria Especializada, a Log Commercial Properties não está cobrando pelos serviços prestados nos primeiros 12 meses de operação do Fundo. No ano de 2021, o Fundo terá 50% de desconto, pagando 0,15% a.a..

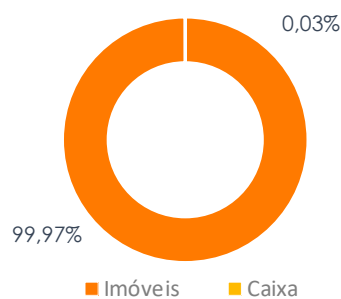
Em 31/12/2019, conforme informado no prospecto da operação, a obra de expansão do Empreendimento Goiânia, de aproximadamente 10,5 mil m² de ABL (2,5 mil m² de ABL %Fundo), foi finalizada e o galpão foi entregue com 100% de locação, para 3 locatários distintos. Dessa forma, após o período de ocupação, adequações dos módulos e concessões comerciais, é esperado um incremento da receita nos próximos meses.

PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)

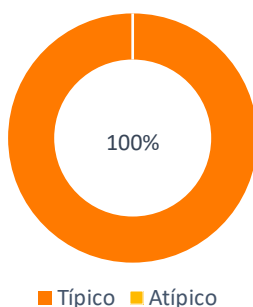
Distribuição Geográfica – mil m² de ABL e R\$ mil



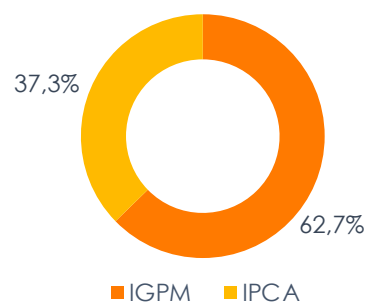
Classe de Ativos % Investimento



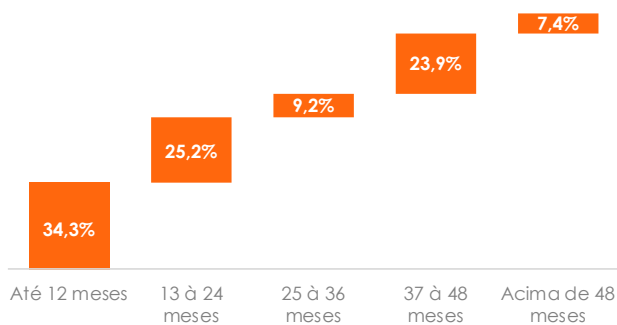
Tipologia dos Contratos % da Receita de Locação



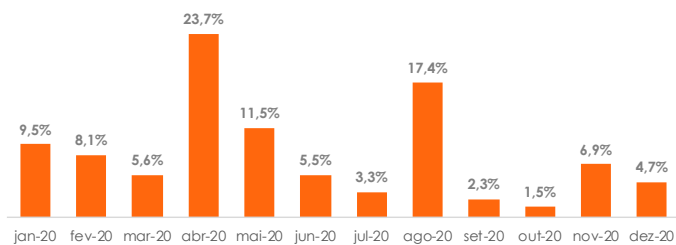
Correção dos Contratos % da Receita de Locação



Vencimento dos Contratos em R\$



Mês de Atualização dos Contratos % da Receita de Locação



PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)

Evolução da Vacância

% Área Construída



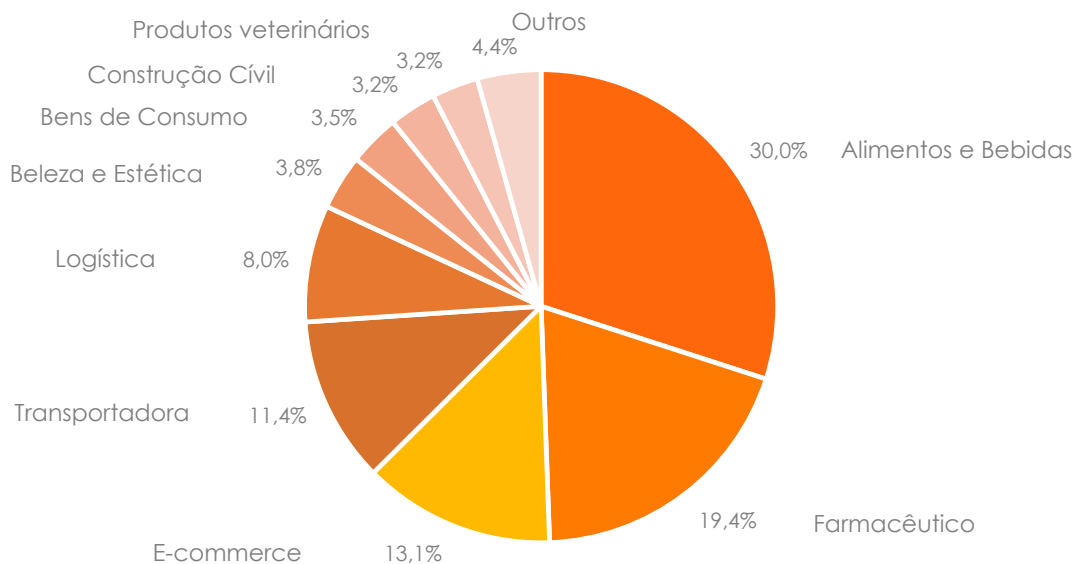
Histórico de Inadimplência

% da Receita de Locação



Composição da Carteira do Portfólio

% ABL



PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)



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

¹ Considera o ABL do ativo 100% entregue

² Base: ago/19

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: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

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: 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 da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas 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.

