

Objetivo do Fundo:

O Luggo FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários de natureza residencial.

Informações Gerais:

Início do Fundo:
Dezembro 2019

CNPJ:
34.835.191/0001-23

Código B3:
LUGG11

Patrimônio Líquido:
R\$ 86.421.655,46

Número de Cotistas:
4.142

Categoria ANBIMA:
FII de Renda Gestão Ativa Residencial

Administrador:
INTER DTVM

Consultor Imobiliário:
Luggo (linha de negócios da MRV Engenharia)

Taxa de Administração:
0,76% a.a. que engloba os serviços do Administrador e do Consultor Imobiliário.

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 29/05/2020)

Cota Valor de Mercado R\$102,17	Valor de Mercado do Fundo¹ R\$91,95 milhões	Rendimento por cota (Mai/20) R\$ 0,50	Dividend Yield Anualizado 6,00% a.a.
Volume Médio Negociado (dia) R\$ 292 mil	Total de Unidades Residenciais 452	Unidades Disponíveis (p/ locação) 332	Vacância Física (un. p/ locação) 27%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Mai/20 do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo").

Em 29/05/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,50 por cota, paga em 15/06/2020, o que mostra a resiliência do Fundo focado em empreendimentos residenciais.

Destacamos também que a segunda torre do **Luggo Lindoia** foi liberada para locação no dia 18/05/2020, sendo que os novos locatários poderão se mudar em 06/07/2020. O lançamento da segunda torre explica o aumento temporário da vacância. O **Luggo Cenarium** em Campinas/SP, único empreendimento que ainda não está em operação, tem seu lançamento previsto para o mês de Agosto/20.

Mensagem da Administração e do Consulto Imobiliário – COVID 19

Como comentamos temos comentado em nossos relatórios, nossos times estão acompanhando os impactos e desdobramentos do avanço da pandemia do COVID-19 no Brasil.

No mês de maio ocorreram 23 distratos e 10 relocações. Em junho, os pedidos de distratos caíram 56,5% e as relocações subiram 120%. Na visão acumulada histórica da operação da Luggo, nós tivemos 44 distratos, sendo que 32 deles foram relocados, com prazo médio de 15 dias.

Ressaltamos que, em casos de inadimplência, a **Porto Seguro** é acionada no 61º dia de atraso e o cliente passa a negociar diretamente com a seguradora. A seguradora cobre tanto o aluguel, quanto as despesas mensais (condomínio e IPTU) somados de multas e juros, com exceção da multa rescisória. Em média, a indenização do seguro é paga em 90 dias.

Adicionalmente, os empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium contam com as **indenizações** a títulos de prêmio de locação e **contrato tampão** com a MRV válido até Dezembro/21 ou até que os empreendimentos estejam estabilizados (95% das unidades locadas).

A Luggo tem trabalhando **ativamente na gestão dos locatários** durante essa fase, de forma a minimizar impactos no longo prazo para os ativos em operação do portfólio do Fundo.

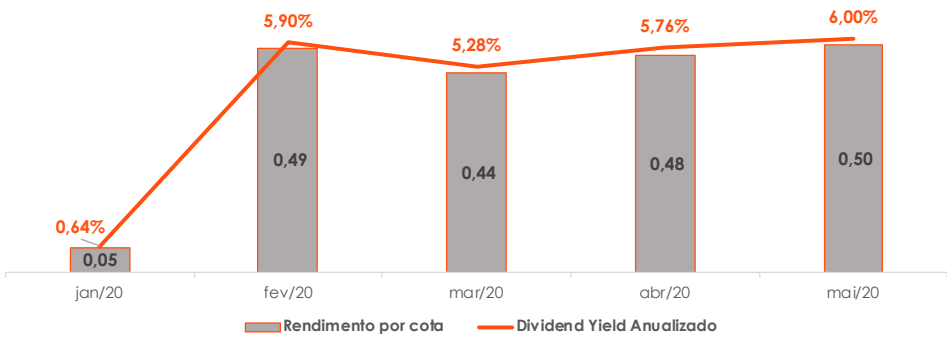
¹ Cota Valor de Mercado multiplicado por quantidade de cotas do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

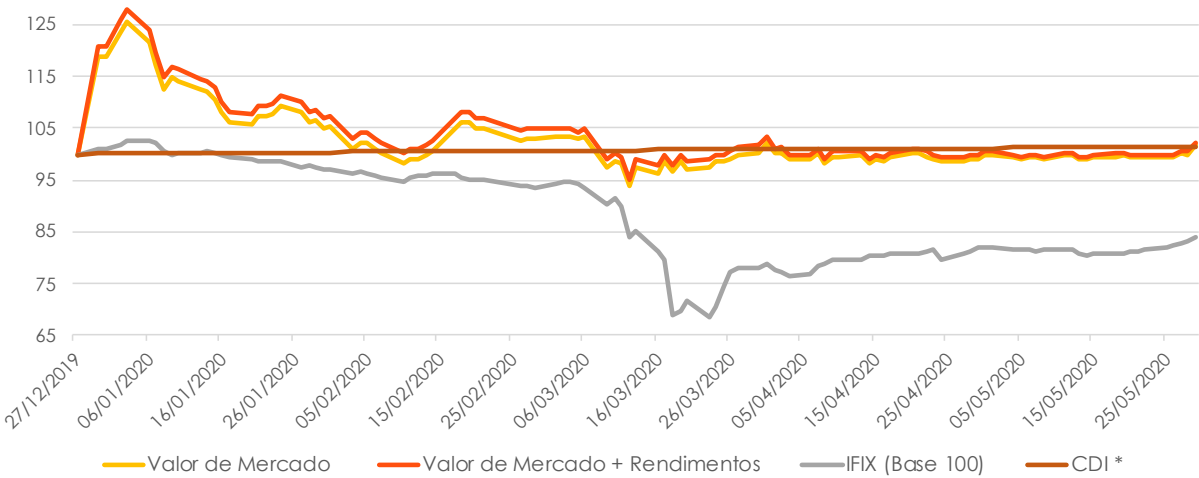
Fluxo Financeiro	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	2020
Receitas de Locação	49.565	634.404	592.692	637.871	696.892	2.611.424
Rendimento Mobiliário	8.979	4.152	-	-	-	13.131
Total de Receitas	58.544	638.555	592.692	637.871	696.892	2.624.555
Despesas Imobiliárias	-	(104.387)	(98.875)	(106.175)	(142.952)	(452.388)
Despesas Operacionais	(6.546)	(3.712)	(80.366)	(71.663)	(71.940)	(234.227)
Resultado	51.998	530.457	413.451	460.033	482.000	1.937.940
Reserva	3.804	87.628	17.451	28.033	32.000	168.917
Rendimento Distribuído	48.194	442.828	396.000	432.000	450.000	1.769.023
Distribuição por Cota	0,05	0,49	0,44	0,48	0,50	1,97

Nota: A distribuição de R\$ 0,05 / cota em Jan/20 refere-se ao aluguel pro-rata equivalente a apenas 4 dias do mês de Dez/19, recebidos pelo Fundo em Jan/2020.

RENDIMENTO POR COTA E DIVIDEND YIELD



EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI (Base 100)



* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

Portfólio (Data Base 29/05/2020)

Condomínios residenciais localizados em regiões estratégicas das cidades, próximos a centros comerciais, universidades e polos empresariais.

**Belo Horizonte / MG**

Residencial Luggo Cipreste

Localização	Rua das Espatódias, 610
Área média (unidade)	41,85 m ²
Nº Unidades	116
Nº Unidades Locadas	110
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Jan/19

**Curitiba / PR**

Residencial Luggo Ecoville

Localização	Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287
Área média (unidade)	49,93 m ²
Nº Unidades	88
Nº Unidades Locadas	69
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Out/19

**Curitiba / PR**

Residencial Luggo Lindóia

Localização	Rua Capitão João Zaleski, 750
Área média (unidade)	46,82 m ²
Nº Unidades	128
Nº Unidades Locadas	65
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Abr/20

**Campinas / SP**

Residencial Luggo Cenarium

Localização	Rua Santa Maria Rosselo, 180
Área média (unidade)	42,24 m ²
Nº Unidades	120
Nº Unidades Locadas	n/a
Status Empreendimento	97% concluído
Início Locações	Ago/20 (previsão)

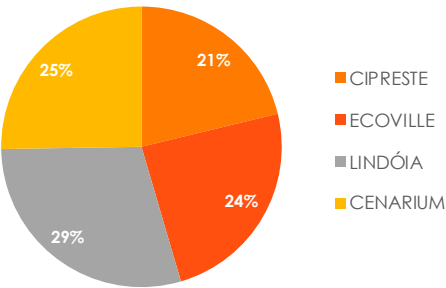
Portfólio (Data Base 29/05/2020)

Estrutura dos empreendimentos e serviços on demand

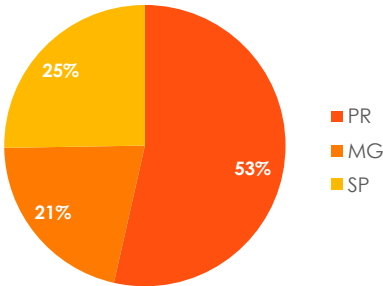
	Cipreste	Cenarium	Ecoville	Lindóia
Academia	x	x	x	x
Bike	x	x	x	x
Carsharing	x	x	x	x
Coworking		x	x	x
Diarista	x	x	x	x
Espaço Crossfit				x
Espaço Fogueira			x	x
Espaço Gourmet	x	x	x	x
Espaço Pet		x	x	x
Espaço Pizza			x	x
Internet na unidade		x	x	x
Lavanderia	x	x	x	x
Locker		x	x	x
Piscina		x		
Playground	x	x	x	x
Quadra				x
Salão de festas	x	x	x	x
Vaga para locação		x	x	x



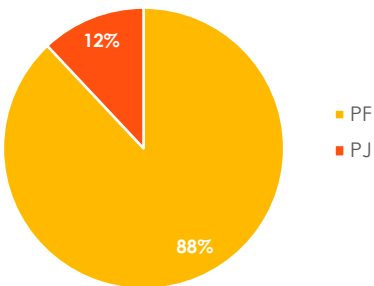
Receita por empreendimento (receita auferida no período)



% ABL por Estado (m² por estado)



Tipo de Locatário (# unidades locadas)



- Portfólio diversificado de ativos em 4 empreendimentos em 3 cidades distintas.
- Locação de unidades para pessoas jurídicas, que buscam alternativas para acomodação dos seus funcionários.

Seguro Inadimplência

Todos os contratos de locação com pessoas físicas têm seguro inadimplência com a **Porto Seguro**. A seguradora garante a inadimplência desses contratos, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio e IPTU, acrescidos de multa e juros, limitado às coberturas contratadas.

Verificado o inadimplemento de até **2 parcelas** consecutivas ou não de aluguel, caso o locatário não realize o pagamento do débito no prazo de 1 mês do segundo inadimplemento, será acionado o seguro. A seguradora pagará os aluguéis vencidos e passa a ser responsável pelos próximos aluguéis.

A inadimplência dos aluguéis desde o início do Fundo é equivalente a apenas **2,1% da receita** em 31/05/2020.

Estabilização dos Ativos

Residenciais Luggo Lindoia e Cenarium

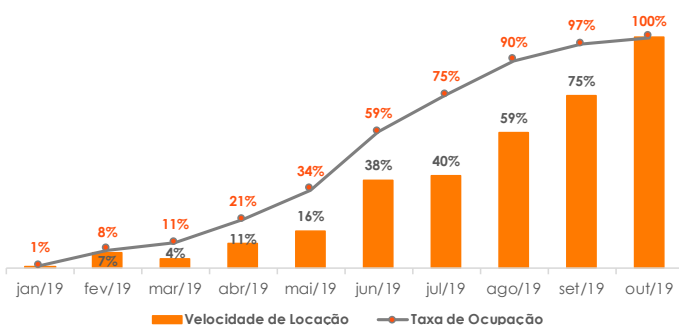
Indenização: Até averbação do Habite-se, a MRV pagará ao Fundo indenizações, a título de prêmio de locação.

Contrato Tampão: Após averbação do Habite-se, até que 95% das unidades não forem locadas a terceiros, a MRV irá locar quantas unidades forem necessárias para que o total de unidades locadas do empreendimento corresponda a 95%. O contrato tem validade de 24 meses.

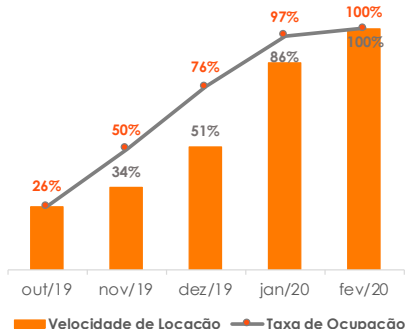
Velocidade de Locação e Taxa de Ocupação

Os empreendimentos Cipreste e Ecoville mostram a forte velocidade de locação das unidades Luggo. Em Abril foi iniciada a locação das unidades **Luggo Lindoia**, em Curitiba. Inicialmente momento foram disponibilizadas 64 das 128 unidades para locação e em Maio iniciamos a locação das demais unidades. Em Junho atingimos 65 unidades locadas (51% do total), velocidade semelhante aos demais empreendimentos.

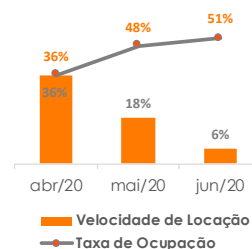
Luggo Cipreste



Luggo Ecoville



Luggo Lindoia



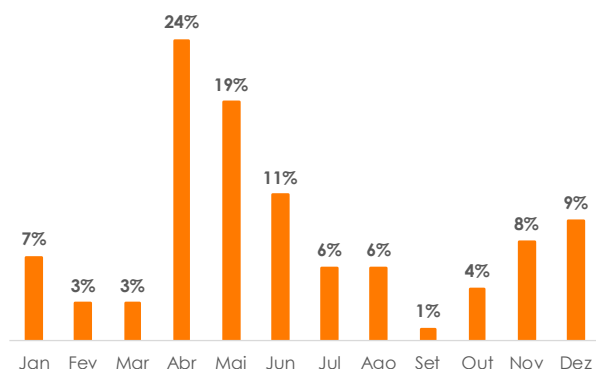
Vencimento e Correção dos Contratos

Os contratos são resguardados pela **Lei do Inquilinato**, equilibrando a relação entre locador e locatário. Sendo assim, os contratos têm vigência de 30 meses e, após os primeiros 12 meses, o locatário pode rescindir o contrato sem o pagamento de multa rescisória.

Os aluguéis sofrem **correção anual pelo IPCA**. Ao final da vigência dos contratos, os valores são reajustados conforme condições de mercado.

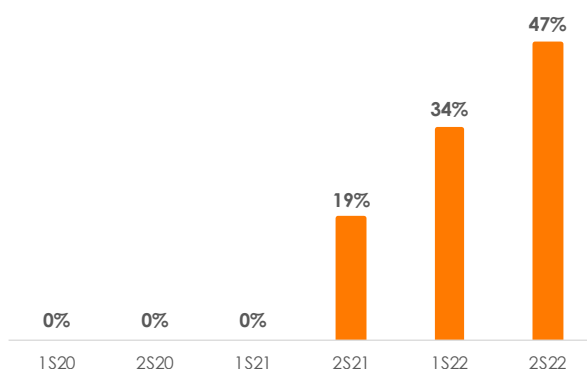
Mês Correção dos Contratos

(% contratos vigentes – Mai/2020)



Cronograma de Vencimentos

(# contratos vigentes – Mai/2020)



GLOSSÁRIO

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: reserva para manutenção dos ativos.

Resultado: compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.

Taxa de Ocupação: percentual de unidades locadas em relação ao total de unidades do empreendimento.

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

Velocidade de Locação: número de unidades locadas no período em relação às unidades disponíveis para locação.

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 PODERÃO 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

