

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\$ 85.953.493,38

Número de Cotistas:
4.596

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 28/02/2020)

Cota Valor de Mercado	Valor de Mercado do Fundo¹	Rendimento por cota (Fev/20)	Dividend Yield Anualizado
R\$104,51	R\$94,0 milhões	R\$ 0,492032	5,90% a.a.
Volume Médio Negociado (dia)	Total de Unidades Residenciais	Vacância Física (empreendimentos concluídos)	
R\$ 493 mil	452	0%	

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Empreendimentos com 100% de ocupação!

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Fev/20 do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que deixa evidente o potencial do Fundo.

Em 28/02/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,492 por cota, paga em 13/03/2020. Conforme comentado no nosso último relatório, no mês de Fevereiro o Fundo recebeu os alugueis referentes ao mês integral de Janeiro, já no fluxo de recebimento normal de receita.

Com isso, fica claro o potencial recorrente de distribuição de rendimento Fundo. Vale ainda ressaltar que o Empreendimento Luggo Ecoville atingiu 100% de locação durante o mês de Fevereiro. Os dois empreendimentos já concluídos do portfólio do Fundo (Cipreste e Ecoville) atingiram a média de 99% de ocupação (percentual superior ao divulgado no estudo de viabilidade da Oferta – 95%).

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Fluxo Financeiro	Jan/20	Fev/20	2020
Receitas de Locação	49.565	530.017	579.582
Rendimento Mobiliário	8.979	4.152	13.131
Ganhos de Capital Bruto	-	-	-
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-	-	-
Total de Receitas	58.544	534.169	592.712
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(10.333)	(82.072)	(100.586)
Reserva para Manutenções	-	-	-
Resultado	48.211	452.096	492.126
Rendimento Distribuído	48.194	442.828	491.023
Distribuição Média por Cota	0,053549	0,492032	0,545581

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

Viver Luggo

A Luggo, linha de negócio da MRV, é contratada pelo Fundo para fazer a gestão da locação das unidades e dos ativos do Fundo.

Para alugar com a Luggo, não é necessário fiador, a análise de crédito é imediata e o processo é totalmente online. A assinatura do contrato é digital e o interessado pode visitar o empreendimento de onde estiver, através de um tour virtual.

Além disso, dentro da experiência de “Viver Luggo” são oferecidos diversos serviços *on demand* – alguns inéditos no mercado de locação de longo prazo, como *carsharing*, lavanderia compartilhada, limpeza e *locker*. Também há espaços de uso comum, como *coworking*, espaço pizza e espaço kids.

É possível já locar as unidades com internet de alta velocidade, armários planejados, box, cortinas e luminárias. Os empreendimentos também contam com um sistema completo de segurança, portaria virtual 24 horas e acessos por *tags* eletrônicas.

A Luggo zela pelo ativo a longo prazo, por isso os condomínios contam com um Gerente de Empreendimento. Ele é o principal responsável por acompanhar os clientes durante todo o processo – desde a visita ao empreendimento, as demandas do dia a dia e a vistoria de saída – sendo a principal ponte entre a Luggo e seus moradores. Dessa forma, garantindo a melhor experiência aos clientes ao mesmo tempo que cuida dos ativos.

Pensando na preservação dos ativos, foi criado um criterioso plano de manutenção tendo como referência o mercado americano. Por isso, 5% da receita do fundo (já contemplado no modelo econômico) é direcionada a manutenções periódicas e melhorias.

Novidades:

A Luggo está **revolucionando o mercado de locação** com um modelo totalmente digital, de ponta a ponta. Neste mês de março, uma nova versão da plataforma será lançada, contemplando toda a jornada — desde a visita até o fechamento do contrato, tudo totalmente online.



Os condomínios podem ser visitados de qualquer lugar e a qualquer hora através de um **tour virtual**, disponível na página de cada empreendimento. Para os que não abrem mão da visita presencial, também é possível agendar um horário direto pelo site. Após escolher a unidade, o pretendente envia os documentos requeridos e, a partir deles, **a análise de crédito é feita de maneira automática** e o resultado é enviado imediatamente para o e-mail cadastrado.

A assinatura do contrato é eletrônica, o que garante **mais rapidez, segurança e sustentabilidade** ao processo. A plataforma responsável pela gestão das assinaturas conta com criptografia e barreiras tecnológicas que afastam os riscos de fraudes. Dessa forma, todos os contratos e demais documentos assinados eletronicamente têm integridade assegurada. A Luggo já iniciou também os testes para implementar o **pagamento do aluguel no por meio de cartão de crédito, uma novidade no modelo long stay**.

Há também um **aplicativo de controle geral do condomínio**, onde é possível ter acesso às imagens das câmeras de segurança em tempo real, receber comunicados do Gerente Predial, registrar ocorrências para a assistência técnica e agendar as áreas de confraternização, como os Espaços Pizza e Gourmet. **Os serviços pay-per-use também são contratados direto pelo celular**. A lavanderia e o carro compartilhados, por exemplo, podem ser utilizados mediante pagamento pelo aplicativo, que oferece condições especiais aos Luggers.

Estabilização dos Ativos

Residencial Luggo Ecoville

Contrato Tampão: Com a superação dos 95% de locação do empreendimento, o contrato tampão não está mais vigente para o empreendimento. O Residencial Luggo Ecoville já se encontra estabilizado.

Residenciais Luggo Lindoia e Cenarium

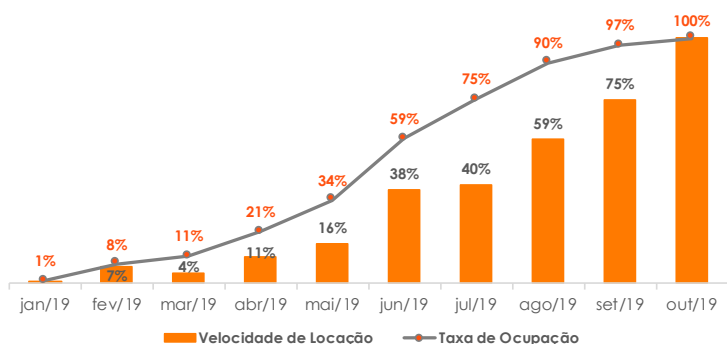
Indenização: Até averbação do Habite-se, a MRV pagará ao Fundo indenizações, a título de prêmio de locação.

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.

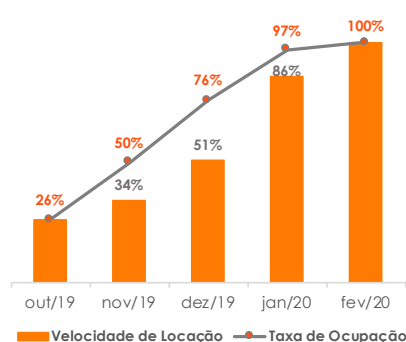
Velocidade de Locação e Taxa de Ocupação

Os empreendimentos Cipreste e Ecoville mostram a forte velocidade de locação das unidades. O Luggo Cipreste atingiu 100% de locação em apenas 10 meses e o Luggo Ecoville atingiu 97% de ocupação no final de jan/20. Desde o início da locação das unidades dos dois empreendimentos, apenas 10 unidades foram distratadas e todas foram **relocadas até o mês seguinte ao distrato**.

Residencial Luggo Cipreste

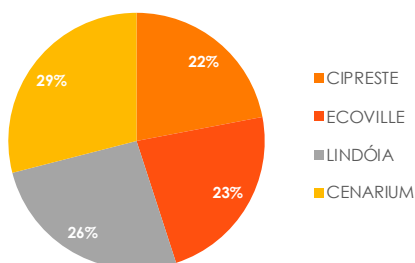


Residencial Luggo Ecoville

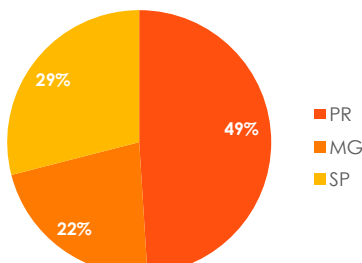


PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)

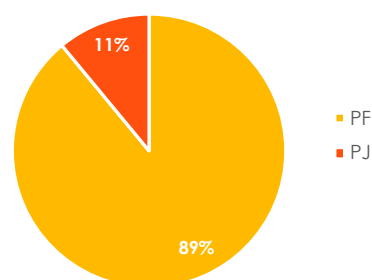
Receita por empreendimento (receita auferida no período)



% 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.

Portfólio (Data Base 31/01/2020)

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	116
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	85
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	n/a
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Abr/20 (previsão)

**Campinas / SP**

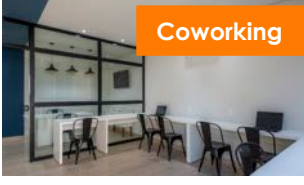
Residencial Luggo Cenarium

Localização	Rua Santa Maria Rosselo, 180
Área média (unidade)	42,24 m ²
Nº Unidades	120
Nº Unidades Locadas	n/a
Status Empreendimento	90% concluído
Início Locações	Jun/20 (previsão)

Portfólio (Data Base 31/01/2020)

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	
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



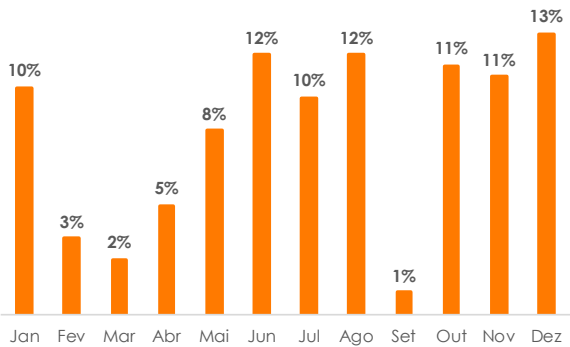
Vencimento e Correção dos Contratos

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.

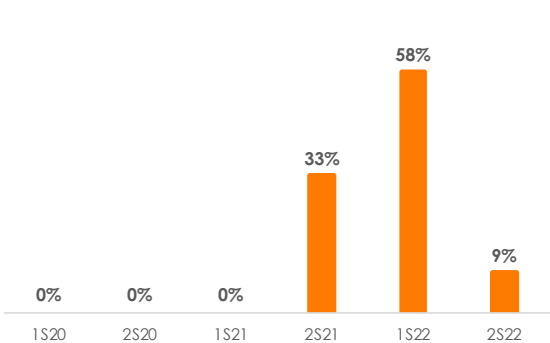
Mês Correção dos Contratos

(% contratos vigentes – 31/12/2019)



Cronograma de Vencimentos

(# contratos vigentes – 31/12/2019)



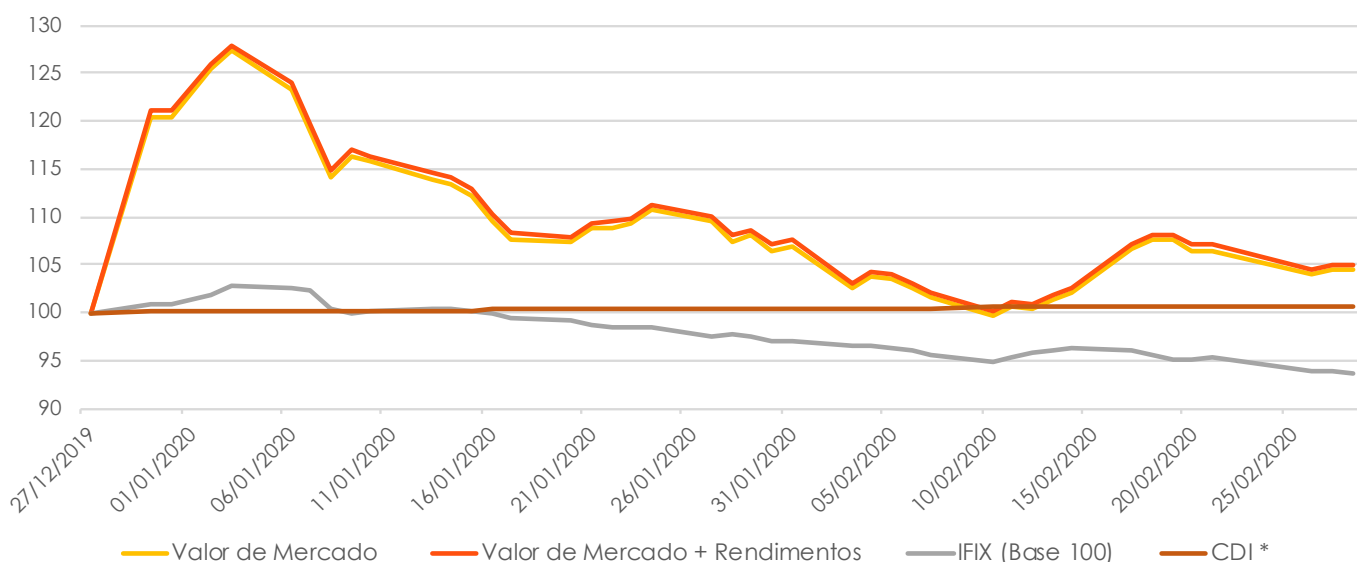
Seguro Inadimplência

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 **3,1% da receita**.

Histórico de Rentabilidade



* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

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 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 GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

