

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\$ 98.202.228,70

Número de Cotistas:
4.162

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 o serviço 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 30/06/2020)

Cota Valor de Mercado R\$ 110,00	Valor de Mercado do Fundo¹ R\$99,0 milhões	Rendimento por cota (Mai/20) R\$ 0,53	Dividend Yield Anualizado 6,36% a.a.
Volume Médio Negociado (dia) R\$ 269 mil	Total de Unidades Residenciais 452	Unidades Disponíveis (p/ locação) 332	Vacância Física (un. p/ locação) 20%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos neste relatório os resultados relativos ao mês de Jun/20 e do primeiro semestre em operação do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo").

Em 30/06/20 anunciámos a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,53 / cota, paga em 15/07/20. Esse é o **melhor dividendo** do Fundo, o que corresponde à taxa de 0,48% ao mês (comparado ao valor da cota de 30/06/20), mostrando a resiliência do setor residencial e a consolidação do modelo de negócio da Luggo.

O mês de junho foi marcado pelo melhor mês de locação da Luggo desde sua inauguração em 2019. Esse cenário é atribuído à plataforma digital, onde o cliente pode fazer um tour virtual, escolher unidade e vaga, realizar análise de crédito, assinar o contrato e, inclusive, pagar com cartão crédito.

Neste momento, em que o lar é o lugar mais importante para se estar, é possível perceber que as pessoas têm valorizado mais esse ambiente e buscado alternativas mais seguras e com estrutura física mais preparada para passar pela adversidade.

Mensagem da Administração e do Consulto Imobiliário – COVID 19

A Luggo segue atenta ao cenário da covid-19 no Brasil e, apesar da pandemia, tem colhido resultados consistentes durante os últimos meses. É importante ressaltar que a Porto Seguro garante a inadimplência de todos os locatários (pessoa física), segurando o pagamento das despesas mensais (aluguel, condomínio e IPTU) somados de juros.

A **Porto Seguro** é acionada no 61º dia de atraso e o cliente passa a negociar diretamente com a seguradora. Em média, a indenização do seguro é paga até 80 dias.

Adicionalmente, os empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium contam com as **indenização** 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 trabalhado **ativamente na gestão dos locatários** durante essa fase, sobretudo para acelerar a locação das unidades distratadas, de forma a minimizar impactos no longo prazo para os ativos em operação do portfólio do Fundo.

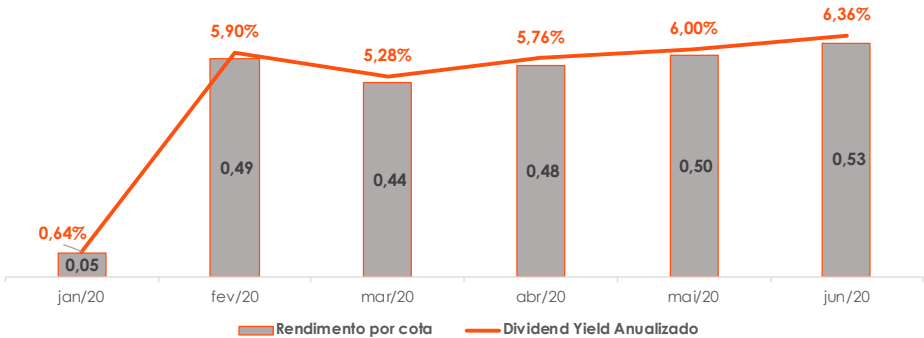
¹ Cota Valor de Mercado multiplicado por quantidade de cotas do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

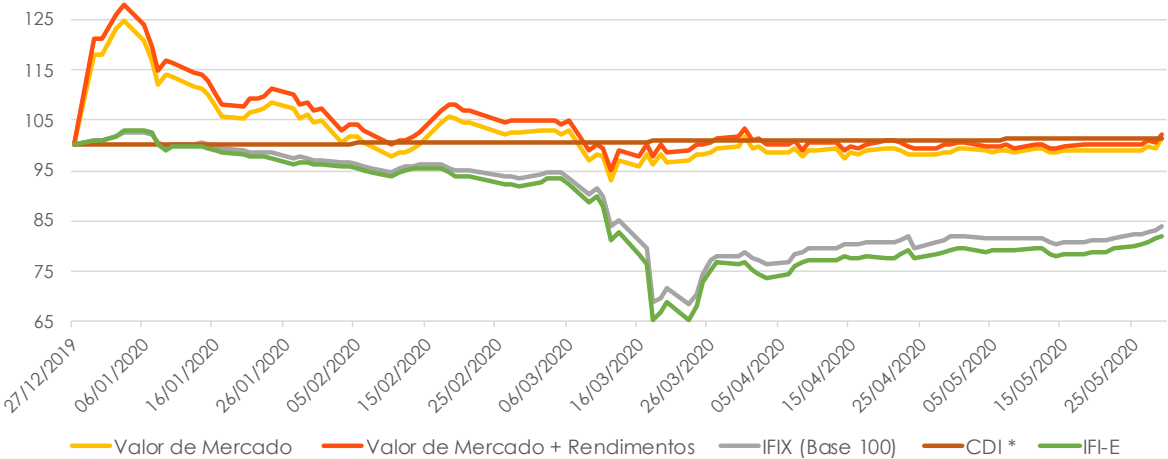
Fluxo Financeiro	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	1S2020
Receitas de Locação	49.565	634.404	592.692	637.871	696.892	767.513	3.378.937
Rendimento Mobiliário	8.979	4.152	-	-	-	-	13.131
Total de Receitas	58.544	638.555	592.692	637.871	696.892	767.513	3.392.067
Despesas Imobiliárias	-	(104.387)	(98.875)	(106.175)	(142.952)	(258.964)	(711.352)
Despesas Operacionais	(6.546)	(3.712)	(80.366)	(71.663)	(71.940)	(102.779)	(337.005)
Resultado	51.998	530.457	413.451	460.033	482.000	405.770	2.343.710
Reserva	3.804	87.628	17.451	28.033	32.000	(71.536)	97.687
Rendimento Distribuído	48.194	442.828	396.000	432.000	450.000	477.000	2.246.023
Distribuição por Cota	0,05	0,49	0,44	0,48	0,50	0,53	2,50

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 (Valor Cota 1ª Emissão – R\$ 100,00)



EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI (Base 100)



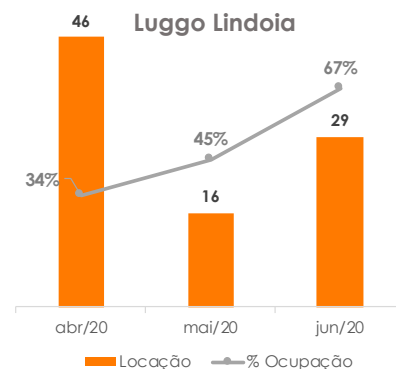
* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

Ocupação dos Ativos

Luggo Lindóia

O ativo segue performando de forma estável dentro do projetado. O empreendimento foi lançado em 18/04/20, pode alcançar 100% de ocupação em Ago/20.

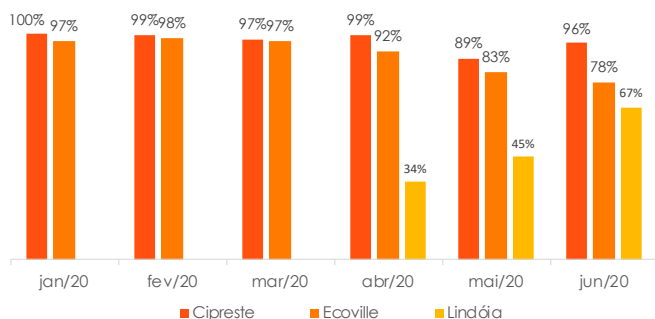
Ao final de Jun/20, o empreendimento atingiu a marca de 86 unidades locadas, ou seja, 67% das unidades locadas em 3 meses.



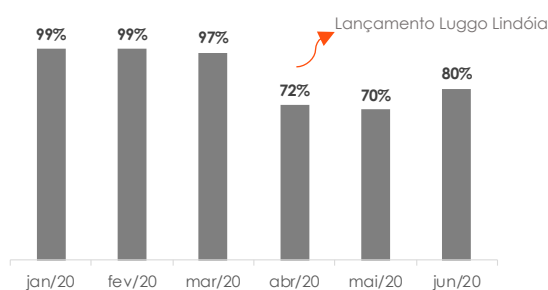
Taxa de ocupação dos ativos

Com o lançamento do Luggo Lindóia no mês de abril, novas unidades foram disponibilizadas em estoque e, conseqüentemente, houve uma redução da taxa de ocupação do Fundo. Contudo, a evolução segue dentro do esperado.

Taxa de Ocupação por Empreendimento



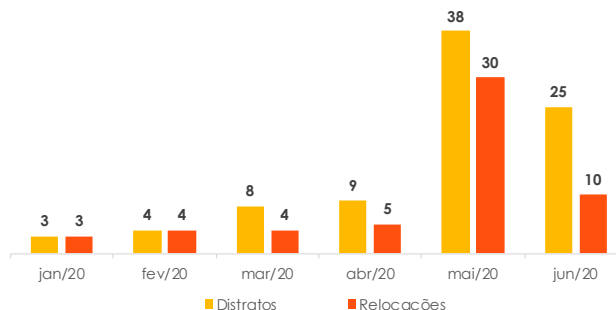
Taxa de Ocupação do Fundo



Com o aumento da procura por imóveis equipados com eletrodomésticos, o Fundo realizou um investimento na compra de novos Kit Cozinha Electrolux para o Luggo Lindóia. Ao todo, foram adquiridos 20 novos kits, que contam com fogão, geladeira, micro-ondas e depurador de ar. A expectativa é que, com o aumento da procura, as unidades com diferencial Luggo no mercado sejam alugadas mais rapidamente e proporcionando melhor perspectiva retorno ao cotista.

Turnover

A quantidade de solicitações de distrato no mês de junho sofreu queda de 34%. Dando destaque ao Luggo Cipreste, onde 88% das unidades que foram distratadas foram relocadas dentro dos últimos 2 meses. Nessas unidades, tivemos aumento de aproximadamente 11% no aluguel médio, saindo de R\$ 1.022 para R\$ 1.132 de locação mensal.



A Luggo investe constantemente em Marketing para aumentar o reconhecimento da marca e atrair novos interessados no produto. As campanhas de reconhecimento são exibidas a nível nacional, mas com maior ênfase nas cidades que já possuem empreendimentos Luggo: Belo Horizonte, Curitiba e Campinas. O retorno dessas divulgações já pode ser notado pela lista de espera do Luggo Cenarium, que será lançado em setembro.

O Luggo Ecoville foi o empreendimento mais impactado pelo turnover no primeiro semestre deste ano. O empreendimento é localizado em uma região industrial e universitária de Curitiba. Com as aulas e os serviços temporariamente interrompidos no local devido à pandemia, algumas pessoas optaram por deixar a região.

Cotas LUGG11 x Imóvel Residencial

	LUGG11	Investimento em Imóvel
Investimento Inicial	BAIXO	ALTO
ITBI / Registro	NÃO	SIM
IR sobre rendimento mensal	NÃO	SIM
Diversificação de Imóveis	SIM	NÃO
Burocracia	BAIXO	ALTO
Gestão profissional do ativo	SIM	NÃO
Liquidez	ALTO	BAIXO
Inadimplência	SEGURADO	SIM
Diversificação de Locatários	SIM	NÃO

A aquisição de cotas de um fundo imobiliário que investe em imóveis, como o LUGG11, é menos burocrática, quando comparado à aquisição de um imóvel diretamente. A cota pode ser adquirida através do *home broker*, muitas vezes com isenção de corretagem, e não há taxas de registros. O investimento tem maior liquidez e maior nível diversificação, além da isenção de imposto de renda nos rendimentos mensais, desde que atendidos os parâmetros legais. Adicionalmente, as locações dos imóveis detidos pelo LUGG11 contam com seguro contra inadimplência, proporcionando maior previsibilidade ao investidor.

Manutenção dos Ativos

Diferente de um condomínio convencional, os condomínios da Luggo contam com uma equipe especializada em atendimento ao cliente e manutenção predial. Fazem parte desse time o Gerente do Empreendimento, que desempenha o papel de síndico, e seu assistente. São profissionais treinados que garantem, além do bem estar dos moradores, a conservação dos ativos.



Em sinergia com a MRV, os empreendimentos são rapidamente tratados pela equipe de assistência técnica da construtora, sempre que surge uma demanda de manutenção, além das prediais: economizando nos custos e garantindo a qualidade dos ativos.

Cada demanda de manutenção é analisada criteriosamente e a equipe de reparos define de quem é a responsabilidade do custo (se proprietário, inquilino ou até a construtora). Tudo seguindo o manual de garantia e as normas definidas e entregues aos moradores no início dos contratos.

Estabilização dos Ativos

Residenciais Luggo Cenarium

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

Residenciais Luggo Lindoia

Contrato Tampão: 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 até Dezembro/21.

Portfólio (Data Base 30/06/2020)

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	111
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Jan/19
Custo de Venda por m ²	R\$ 3.268
Custo de locação por m ²	R\$ 25,35



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
Custo de Venda por m ²	R\$ 4.348
Custo de locação por m ²	R\$ 32,01



Curitiba / PR

Residencial Luggo Lindóia

Localização	Rua Capitão João Zaleski, 750
Área média (unidade)	46,82 m ²
Nº Unidades	128
Nº Unidades Locadas	86
Status Empreendimento	100% concluído
Início Locações	Abr/20
Custo de Venda por m ²	R\$ 3.771
Custo de locação por m ²	R\$ 30,86



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	98% concluído
Início Locações	Set/20 (previsão)
Custo de Venda por m ²	R\$ 5.020
Custo de locação por m ²	R\$ 36,70

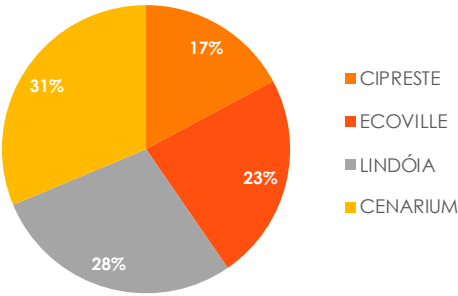
Portfólio (Data Base 30/06/2020)

Estrutura dos empreendimentos e serviços on demand

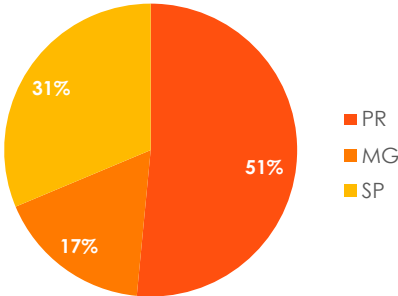
	Cipreste	Cenarium	Ecoville	Lindóia
Academia	x	x	x	x
Bike	x	x	x	x
Carsharing	x	x	x	x
Coworking		x	x	x
Diarista	x	x	x	x
Espaço Crossfit				x
Espaço Fogueira			x	x
Espaço Gourmet	x	x	x	x
Espaço Pet		x	x	x
Espaço Pizza			x	x
Internet na unidade		x	x	x
Lavanderia	x	x	x	x
Locker		x	x	x
Piscina		x		
Playground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



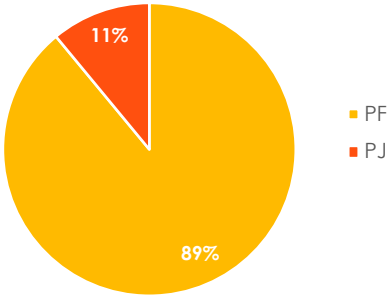
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



% Receita por Estado
(receita auferida no período)



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.

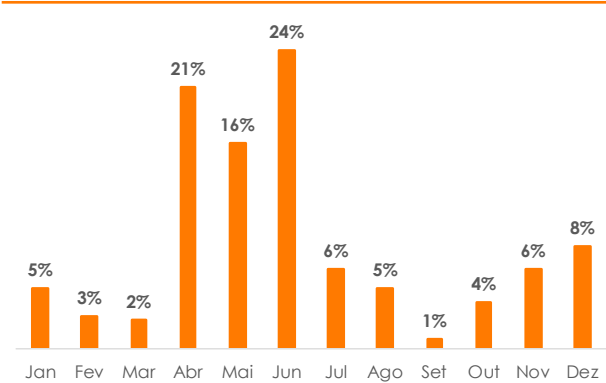
A inadimplência dos aluguéis desde o início do Fundo é equivalente a apenas **4,0% da receita** em 30/06/2020.

Vencimento e Correção dos Contratos

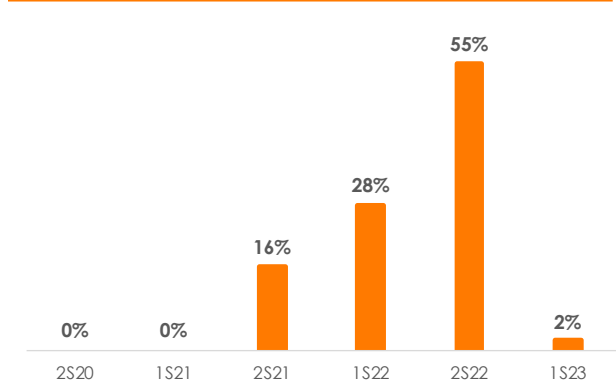
Os contratos são resguardados pela **Lei do Inquilinato**, equilibrando a relação entre locador e locatário. Sendo assim, os contratos têm vigência de 30 meses e, após os primeiros 12 meses, o locatário pode rescindir o contrato sem o pagamento de multa rescisória.

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 – Jun/2020)



Cronograma de Vencimentos
(# contratos vigentes – Jun/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.

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: 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.

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 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.

