

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\$ 85.945.761,77

Número de Cotistas:
4.826

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 Consulto 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 31/01/2020)

Cota Valor de Mercado

R\$107,50

Valor de Mercado do Fundo¹

R\$96,7 milhões

Volume Médio Negociado (dia)

R\$ 570 mil

Total Unidades Residenciais

452

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Em 09/12/2019 ocorreu a liquidação da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que captou no mercado **R\$90.000.000,00**.

Conforme informado na documentação da Oferta, o valor captado foi destinado à aquisição de empreendimentos residenciais. Em 26/12/2019 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 27/12/2019, foi informada a conclusão da aquisição dos ativos ocorrida naquela data. Foram adquiridas as seguintes SPEs e respectivos empreendimentos :

- Empreendimento Residencial Cipreste: R\$ 15.866.997,00
- Empreendimento Luggo Ecoville: R\$ 19.106.914,00
- Empreendimento Luggo Lindoia: R\$ 22.602.792,00
- Empreendimento Luggo Cenarium: R\$ 25.445.541,00

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\$ 0,023 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.

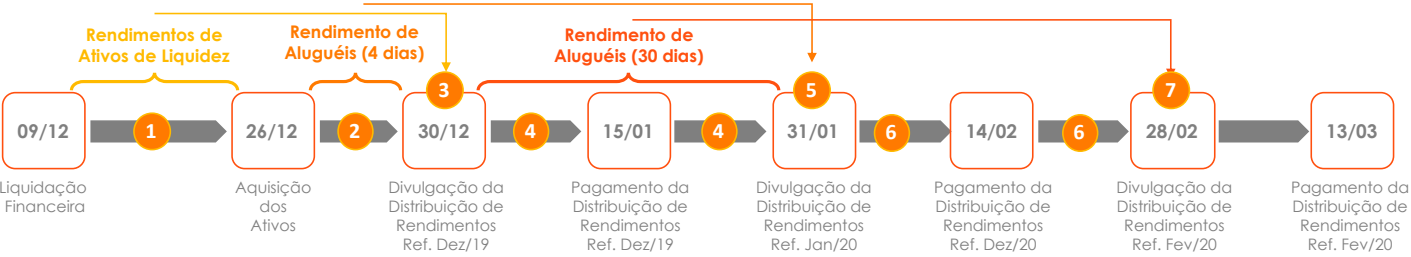
O Fundo passou a ter o direito sobre as frações ideais adquiridas dos ativos imobiliários (e, portanto, ao recebimento de aluguel) em 27/12/2019, data da conclusão da aquisição dos ativos.

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 4 dias do mês de dezembro (27 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\$0,053 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, em linha com rendimento divulgado no estudo de viabilidade da Oferta (0,47% a.m., ou seja, 5,66% a.a.).

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 26/12/2019. 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 27/12/2019, 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 27/12/2019 a 31/12/2019 – 4 dias corridos.
- 5 Em 31/01/2020 foi divulgada a 2ª distribuição de rendimentos do Fundo equivalente a aproximadamente R\$0,053. O valor refere-se ao aluguel pro-rata equivalente a apenas 4 dias do mês de dezembro/19, recebidos pelo Fundo em janeiro/2020, deduzidas as despesas operacionais 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	8.979
Ganhos de Capital Bruto	-
IR Sobre Ganho de Capital Bruto	-
Total de Receitas	314.637
Despesas Imobiliárias	-
Despesas Operacionais	(10.333)
Reserva para Manutenções (Regulamento FII)	-
Resultado	48.211
Rendimento Distribuído	48.194
Distribuição Média por Cota	0,053549070

Outras informações:

O Administrador e o Consultor Imobiliário isentaram o Fundo da cobrança da Taxa de Administração durante o mês de janeiro/20.

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.

Estabilização dos Ativos

Residencial Luggo Ecoville

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 de 24 meses.

Residenciais Luggo Lindoia e Cenarium

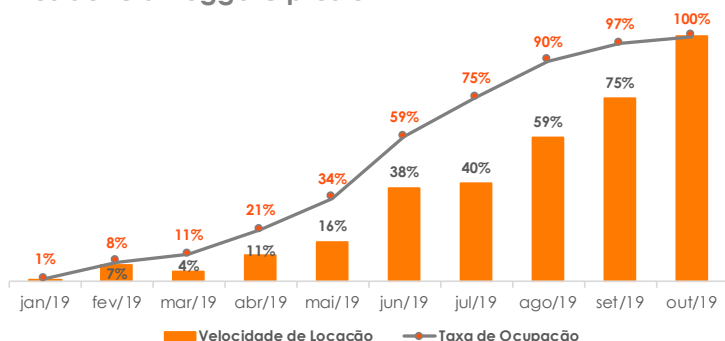
Indenização: Até averbação do Habite-se, a MRV pagará ao Fundo indenizações, a título de prêmio de locação.

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.

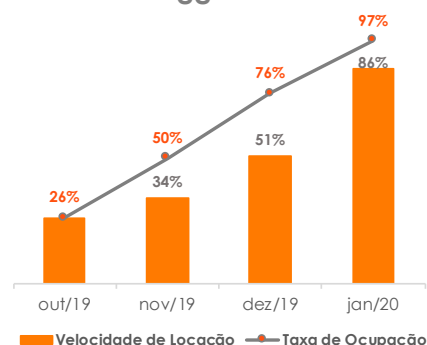
Velocidade de Locação e Taxa de Ocupação

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 31/12/2020)

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	67
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	99,5% concluído
Início Locações	Mar/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	78,1% concluído
Início Locações	Mai/20 (previsão)

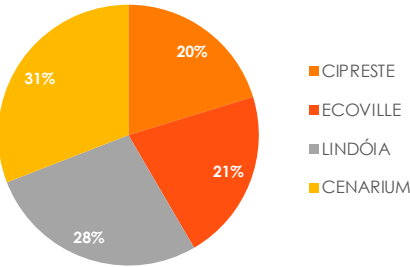
PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)

Estrutura dos empreendimentos e serviços on demand

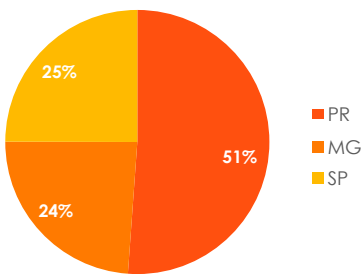
	Cipreste	Cenarium	Ecoville	Lindóia
Academia	X	X	X	X
Bike	X	X	X	X
Carsharing	X	X	X	X
Coworking		X	X	X
Diarista	X	X	X	X
Espaço Crossfit				X
Espaço Fogueira			X	X
Espaço Gourmet	X	X	X	X
Espaço Pet		X	X	X
Espaço Pizza			X	
Internet na unidade		X	X	X
Lavanderia	X	X	X	X
Locker		X	X	X
Piscina		X		
Playground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



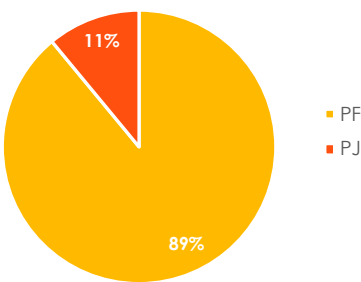
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



% 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.

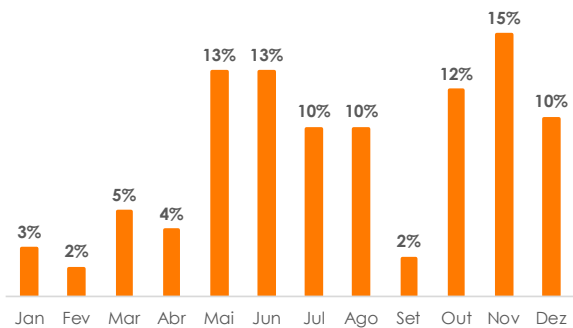
Vencimento e Correção dos Contratos

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.

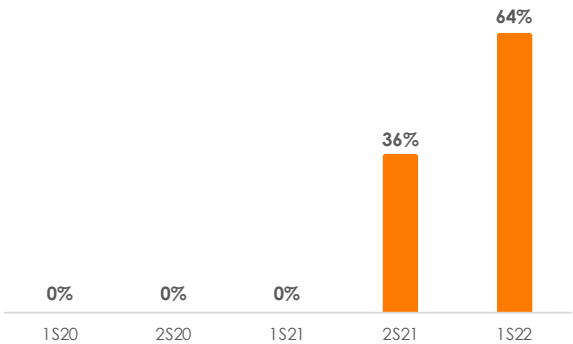
Os aluguéis sofrem **correção anual pelo IPCA**. Ao final da vigência dos contratos, os valores são reajustados conforme condições de mercado.

PORTFÓLIO (Data Base 31/01/2020)

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.

Para os aluguéis referentes a Dez/19, a inadimplência é equivalente a apenas **2% da receita**.

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.

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 por todas as 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.

