

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\$ 86.366.772,24

Número de Cotistas:
4.306

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 31/03/2020)

Cota Valor de Mercado R\$103,50	Valor de Mercado do Fundo¹ R\$93,1 milhões	Rendimento por cota (Fev/20) R\$ 0,44	Dividend Yield Anualizado 5,28% a.a.
Volume Médio Negociado (dia) R\$ 422 mil	Total de Unidades Residenciais 452	Vacância Física (empreendimentos concluídos) 1%	

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Em 31/03/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a aproximadamente R\$ 0,44 por cota, paga em 15/04/2020.

Neste mês destacamos o lançamento do terceiro empreendimento Luggo, o Luggo Lindoia em Curitiba.

Mensagem da Administração e do Consulto Imobiliário – COVID 19

O mês de março foi marcado pelo avanço da pandemia do COVID-19 no Brasil. As medidas de distanciamento social, bem como os impactos nos indicadores sociais e econômicos estão sendo acompanhados pelos nossos times.

Até o momento não identificamos nenhuma variação no volume de inadimplência que gere um impacto relevante nas receitas do Fundo. Entendemos que o aluguel residencial *long stay* tende a ser mais **resiliente** nesse cenário, por se tratar da moradia dos locatários.

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.

Ressaltamos também que os empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium contam com as **indenização** a títulos de prêmio de locação e **contrato tampão** com a MRV, que irá locar quantas unidades forem necessárias para que o total de unidades locadas dos empreendimentos corresponda a 95%. O contrato tem validade até Dezembro/21.

Por fim, todos os contratos de locação com pessoas físicas têm **seguro inadimplência** com a Porto Seguro, que é acionado após inadimplimento de até 2 parcelas.

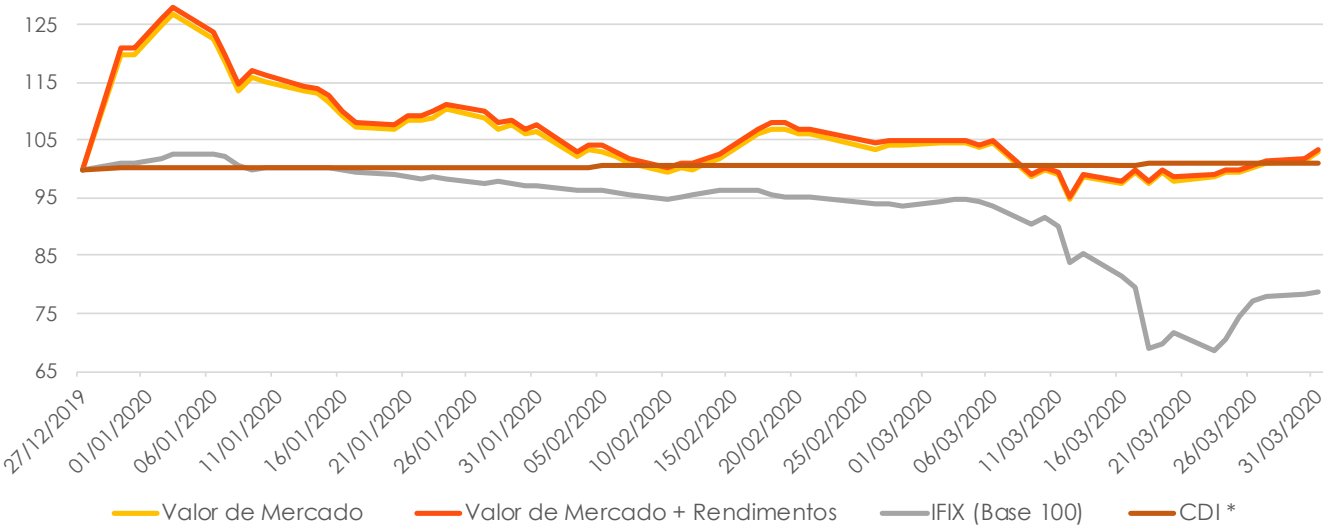
Reafirmamos nosso compromisso em acompanhar de perto o atual cenário e de informar aos cotistas do Fundo sobre qualquer movimento relevante.

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Fluxo Financeiro	Jan/20	Fev/20	Mar/20	2020
Receitas de Locação	49.565	530.017	493.817	1.073.399
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	493.817	1.086.530
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(10.333)	(82.072)	(84.072)	(176.479)
Reserva para Manutenções	-	-	-	-
Resultado	48.211	452.096	409.745	492.126
Fundo de Reserva	-	-	10.244	10.244
Rendimento Distribuído	48.194	442.828	396.000	910.050
Distribuição Média por Cota	0,05	0,49	0,44	0,99

EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI (Base 100)



* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

Nova versão da Plataforma Digital

A jornada de locação digital começa com UX diferenciada, mostrando a planta de cada unidade e sua localização no empreendimento. Além disso, ao longo do mês de abril será liberado um tour virtual por dentro de todas as unidades e espaços do condomínio. Mais uma comodidade para os futuros clientes, que poderão conhecer seu novo lar de onde estiverem e se protegerem no cenário atual da pandemia do COVID-19.



Ainda assim, para os que não abrem mão da visita presencial, o agendamento continuará sendo uma opção, porém, seguindo todas as medidas de segurança recomendadas pelo Ministério da Saúde.

Na sequência, o interessado passa por uma inteligência artificial que analisa o conteúdo dos documentos e preenche automaticamente os dados. Depois da análise de crédito online, ele pode escolher pelos meios de pagamento de cartão de crédito ou boleto e o contrato é gerado por ele mesmo e enviado para seu e-mail. Para a assinatura bastam alguns cliques e o cliente já é um LUGger.

Estabilização dos Ativos

Residenciais LUGGO Lindoia e Cenarium

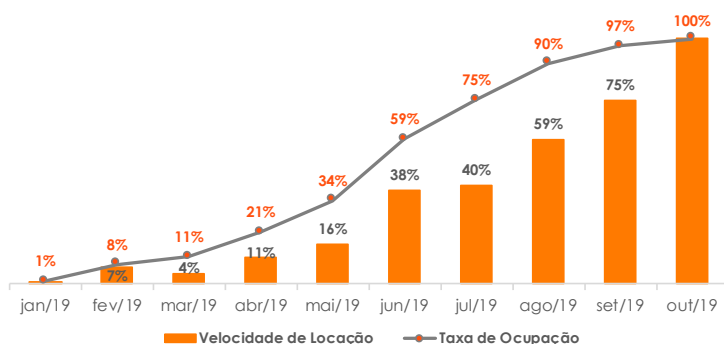
Indenização: Até averbação do Habite-se, a MRV pagará ao Fundo indenizações, a título de prêmio de locação.

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.

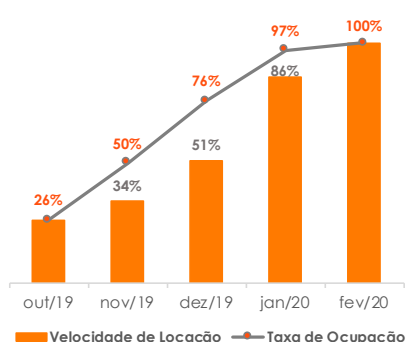
Velocidade de Locação e Taxa de Ocupação

Os empreendimentos Cipreste e Ecoville mostram a forte velocidade de locação das unidades. O LUGGO Cipreste atingiu 100% de locação em apenas 10 meses e o LUGGO Ecoville atingiu 100% de ocupação no final de Fev/20. Desde o início da locação das unidades dos dois empreendimentos, apenas 16 unidades foram distratadas e, em média, as unidades têm sido **relocadas até o mês seguinte ao distrato**.

Residencial LUGGO Cipreste



Residencial LUGGO Ecoville



Lançamento Luggo Lindóia

Neste mês de abril, além da nova versão da plataforma digital, foi lançado o terceiro empreendimento da Luggo, o Luggo Lindóia, em Curitiba.

O Luggo Lindóia atingiu a marca de **20% de reservas em uma semana de lançamento**. Localizado próximo à Linha Verde, em um dos principais complexos esportivos da capital paranaense, o empreendimento possui 128 unidades e conta com algumas novidades até então inéditas nos condomínios da Luggo e no mercado de locação long stay.

Assim como no último lançamento, no Luggo Lindóia os clientes podem optar por unidades com o **kit eletro, nesse caso em parceria com a Elerolux**, que conta com fogão, geladeira, micro-ondas e purificador de ar. A grande novidade é que os novos clientes também poderão optar por apartamentos mobiliados com itens de grandes marcas e qualidade garantida pela Tuim, startup de locação de moveis. Uma nova opção que surgiu a partir da percepção da Luggo sobre a demanda por aluguel de imóveis já mobiliados.



O Viver Luggo tem como objetivo facilitar a vida dos clientes, fazendo com que eles economizem dinheiro e tempo. Pensando nisso, o Luggo Lindóia conta também com uma loja de conveniências em parceria com a startup Onii. Os moradores podem adquirir produtos da loja, que fica dentro do próprio condomínio e pagar diretamente pelo aplicativo.

Nas áreas comuns, as novidades são a quadra poliesportiva e um espaço para prática de exercícios ao ar livre. Além dessas, o condomínio possui outras facilidades já conhecidas, como academia, coworking, lavanderia compartilhada, pet play e espaços de confraternização, além de serviços como carsharing, diarista e locker.



Portfólio (Data Base 31/03/2020)

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	115
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	88
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

**Campinas / SP**

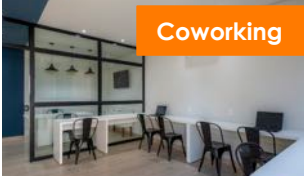
Residencial Luggo Cenarium

Localização	Rua Santa Maria Rosselo, 180
Área média (unidade)	42,24 m ²
Nº Unidades	120
Nº Unidades Locadas	n/a
Status Empreendimento	92% concluído
Início Locações	Jun/20 (previsão)

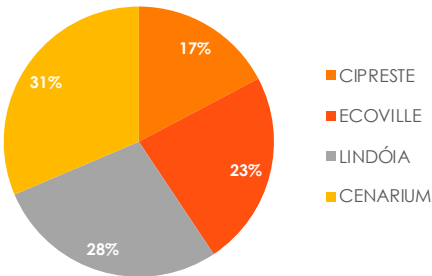
Portfólio (Data Base 31/03/2020)

Estrutura dos empreendimentos e serviços on demand

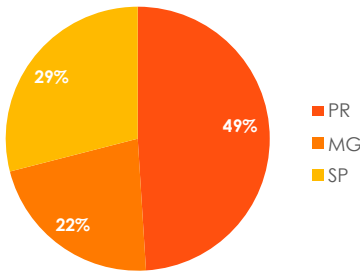
	Cipreste	Cenarium	Ecoville	Lindóia
Academia	x	x	x	x
Bike	x	x	x	x
Carsharing	x	x	x	x
Coworking		x	x	x
Diarista	x	x	x	x
Espaço Crossfit				x
Espaço Fogueira			x	x
Espaço Gourmet	x	x	x	x
Espaço Pet		x	x	x
Espaço Pizza			x	
Internet na unidade		x	x	x
Lavanderia	x	x	x	x
Locker		x	x	x
Piscina		x		
Playground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



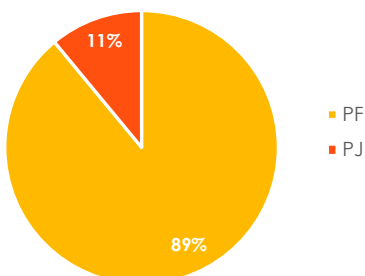
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



% 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.

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 alugueis vencidos e passa a ser responsável pelos próximos alugueis.

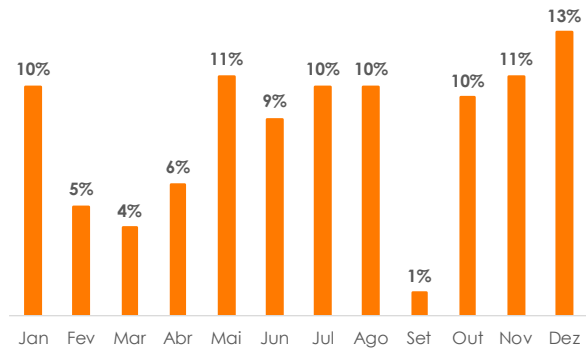
A inadimplência dos alugueis desde o início do Fundo é equivalente a apenas **3,9% da receita**.

Vencimento e Correção dos Contratos

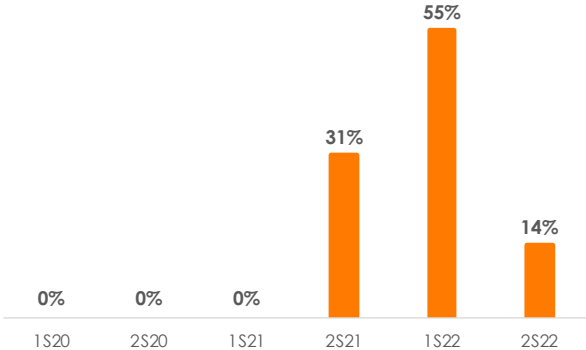
Os contratos são resguardados pela **Lei do Inquilinato**, equilibrando a relação entre locador e locatário. Sendo assim, os contratos têm vigência de 30 meses e, após os primeiros 12 meses, o locatário pode rescindir o contrato sem o pagamento de multa rescisória.

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 – Mar/2020)



Cronograma de Vencimentos
(# contratos vigentes – Mar/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 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 QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

