

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\$ 98.201.549,86

Número de Cotistas:
4.199

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 31/07/2020)

Cota Valor de Mercado R\$107,00	Valor de Mercado do Fundo¹ R\$96,3 milhões	Rendimento por cota (Jul/20) R\$ 0,45	Dividend Yield Anualizado 5,4% a.a.
Volume Médio Negociado (dia) R\$ 234,7 mil	Total de Unidades Residenciais 452	Unidades Disponíveis (p/ locação) 332	Vacância Física (un. p/ locação) 14%

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Em 31/07/20 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,45 / cota, paga em 15/08/20.

A operação dos empreendimentos, Cipreste e Ecoville mantiveram a taxa de ocupação estabilizada em patamares elevados. Já o empreendimento Luggo Lindóia, posto a locação no mês de Abril, continua evoluindo muito bem, com 84% das unidades locadas em 4 meses.

Mensagem da Administração e do Consultor Imobiliário

Os Luggers, como são chamados os clientes da *proptech*, estão se adaptando a um modelo de vida descomplicado. Eles têm acesso a diversos serviços dentro do próprio condomínio, muitos deles inéditos no mercado de locação.

Um dos destaques é a loja de conveniências (Onii), que funciona de forma totalmente autônoma, 24 horas por dia. Tudo isso direto pelo celular, sem intermédio de nenhum funcionário ou caixas registradoras.

A economia compartilhada também está presente nos empreendimentos através dos serviços de *carsharing* (UseCar GO) e lavanderia (OMO), além de bicicletas próprias da Luggo disponibilizadas gratuitamente para uso dos moradores.

Outras comodidades que facilitam o dia a dia são os serviços de diarista (Parafuzo), *smart locker* para recebimento de encomendas (Clique e Retire) e máquina de chope. Cada empreendimento conta com uma máquina exclusiva, fornecida por uma cervejaria local, para que os moradores aproveitem o *happy hour* da melhor forma, qualquer dia da semana.

Os serviços são *pay per use* e contratados de forma digital, pagos diretamente pelo site ou aplicativo do parceiro.

Há também outras facilidades oferecidas diretamente pela Luggo no momento da escolha do apartamento. O cliente pode optar por uma unidade com o Kit Eletro (Electrolux), móveis *on demand* (Tuim) e quantas vagas de garagem precisar. Nesses casos, o valor é adicionado ao aluguel e repassado ao FII.

Em Setembro será lançado o Luggo Cenarium, que marca a chegada da Luggo no estado de São Paulo. O empreendimento, que possui 120 unidades, é localizado na cidade de Campinas, próximo ao Shopping Parque Dom Pedro e à PUC Campinas.

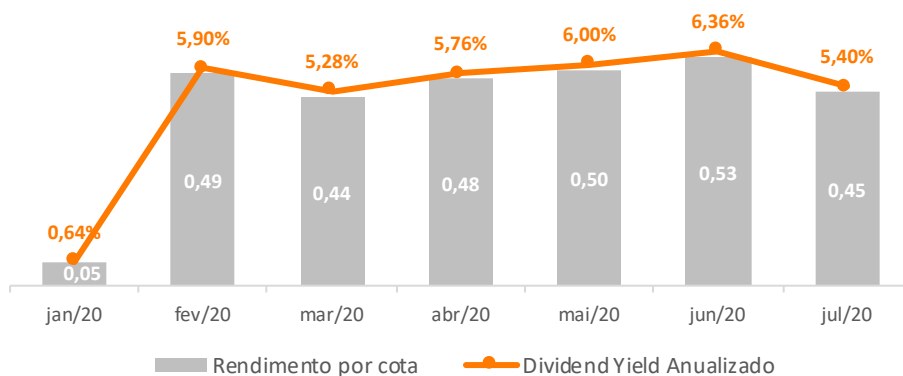
A lista de interessados no lançamento já conta com 219 cadastros realizados pelo site da Luggo

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

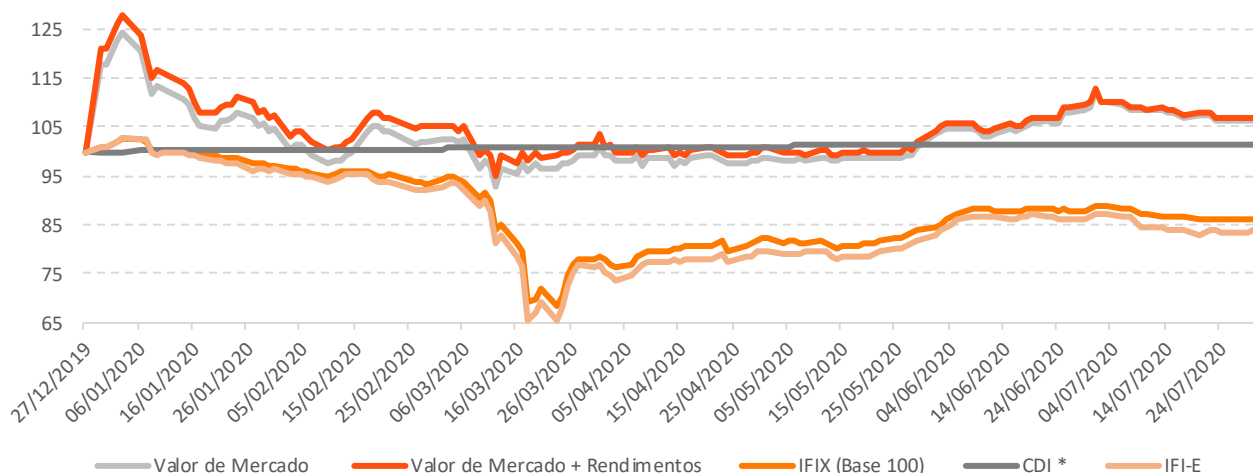
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	jul/20	YTD20
Receitas de Locação	1.276.661	2.102.276	3.378.937	742.864	4.121.801
Rendimento Mobiliário	13.131	0	13.131	-	13.131
Total de Receitas	1.289.791	2.102.276	3.392.067	742.864	4.134.931
Despesas Imobiliárias	(203.262)	(508.091)	(711.353)	(177.904)	(889.257)
Despesas Operacionais	(90.624)	(246.382)	(337.006)	(67.596)	(404.602)
Total de Despesas	(293.886)	(754.473)	-1.048.359	-245.500	(1.293.859)
Resultado	995.905	1.347.803	2.343.708	497.364	2.841.072
Reserva	108.883	(11.503)	97.380	92.364	189.744
Rendimento Distribuído	887.022	1.359.000	2.246.022	405.000	2.651.022
Distribuição por Cota	R\$ 1,07	R\$ 1,42	R\$ 2,29	R\$ 0,44	R\$ 2,93

RENDIMENTO POR COTA E DIVIDEND YIELD (Valor Cota 1ª Emissão – R\$ 100,00)



EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI (Base 100)



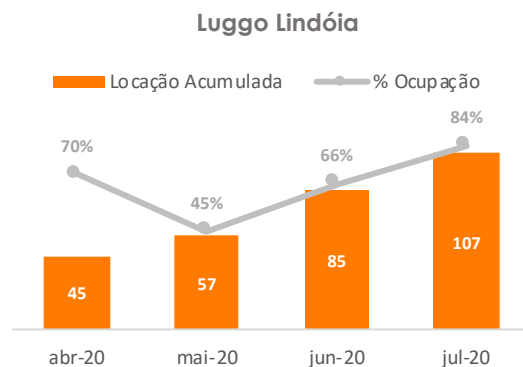
* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

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.

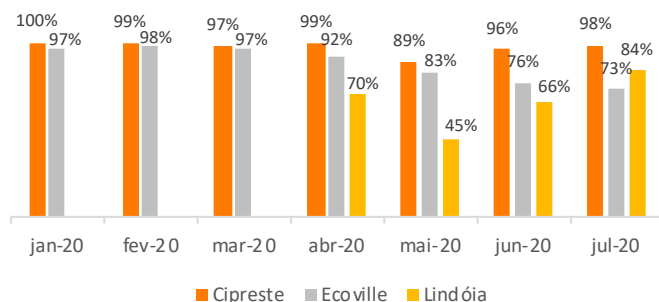
Ao final de Jul/20, o empreendimento atingiu a marca de 107 unidades locadas, ou seja, 84% das unidades locadas em 4 meses.



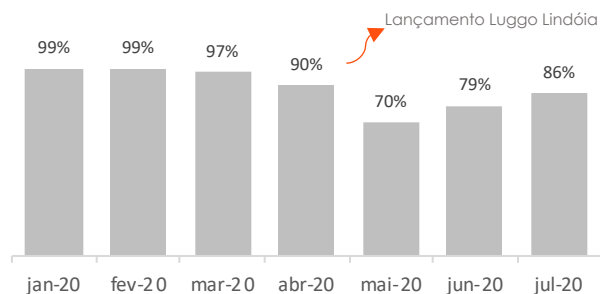
Taxa de ocupação dos ativos

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

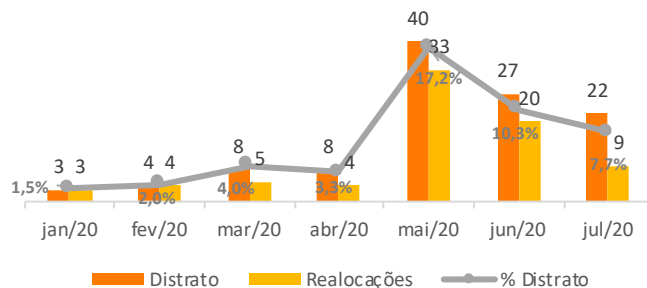


Taxa de Ocupação do Fundo



Turnover

A quantidade de solicitações de distrato teve uma redução de 19% em relação ao mês anterior. De todos os distratos do mês, 41% das unidades já foram realocadas dentro do próprio mês. O tempo médio de realocação de uma unidade distratada é de 18,6 dias.

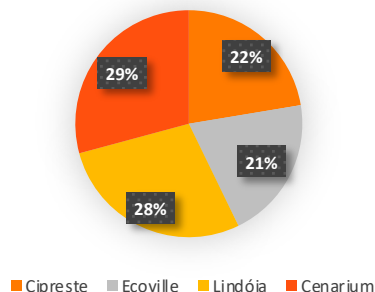


A Luggo investe constantemente em Marketing para aumentar o reconhecimento da marca e atrair novos interessados no produto. As campanhas de reconhecimento são exibidas a nível nacional, mas com maior ênfase nas cidades que já possuem empreendimentos Luggo: Belo Horizonte, Curitiba e Campinas. O retorno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

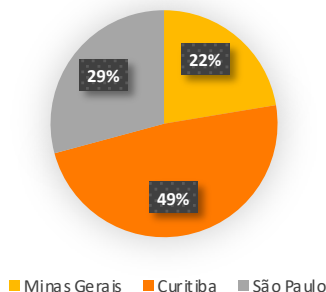
O Luggo Ecoville e Cipreste foram os empreendimentos com maior impacto em turnover, devido ao novo Corona Vírus, ao longo do primeiro semestre, sendo responsáveis em conjunto por 89% dos distratos do ano.

Portfólio (Data Base 31/07/2020)

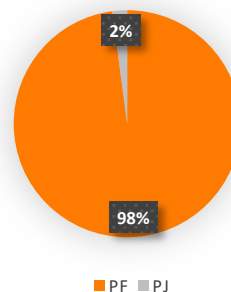
Receita por empreendimento (receita auferida no período)



% Receita por Estado (receita auferida no período)



Tipo de Locatário (# unidades locadas)



- Portfólio diversificado de ativos em 4 empreendimentos em 3 cidades distintas.

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 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.

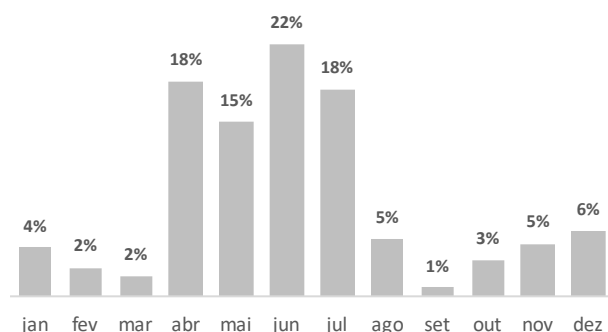
A inadimplência acumulada dos aluguéis desde o início do Fundo é equivalente a 3,6% da receita em 31/07/2020, 0,4 p.p menor em relação ao mês anterior.

Vencimento e Correção dos Contratos

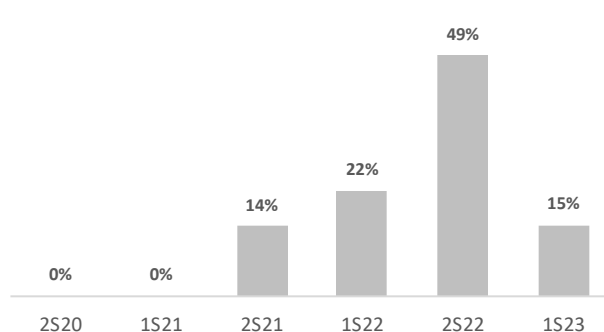
Os contratos são resguardados pela **Lei do Inquilinato**, equilibrando a relação entre locador e locatário. Sendo assim, os contratos têm vigência de 30 meses e, após os primeiros 12 meses, o locatário pode rescindir o contrato sem o pagamento de multa rescisória.

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 – Jul/2020)



Cronograma de Vencimentos (# contratos vigentes – Jul/2020)



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 Lindóia

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.

Zoom do Portfólio (Data Base 31/07/2020)

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	114
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	65
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	108
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	99% concluído
Início Locações	Set/20 (previsão)
Custo de Venda por m ²	R\$ 5.020
Custo de locação por m ²	R\$ 36,70

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 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.

