

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Luggo

Na quantidade de até 900.000 cotas, perfazendo um montante de até

R\$ 90.000.000,00

Código ISIN: BRLUGGCTF007

Registro de Funcionamento do Fundo sob o Código CVM nº 0319058, concedido em 23 de setembro de 2019

Código de negociação na B3: LUGG11

Classificação na ANBIMA: FII de Renda - Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Residencial



interdtvm

Coordenador Líder, Administrador,
Custodiante e Escriturador

 **BRASIL PLURAL** **genial**
investimentos

Coordenadores
Contratados

 **OURINVEST**
DTVM  **guide**
investimentos

Participantes Especiais

 **MRV** **Luggo**

Consultor imobiliário

 **LOBO DE RIZZO**  **LOYOLA**
ADVOGADOS

Assessores Legais

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“**Fundo**”) e no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”) e a MRV Engenharia e Participações S.A., na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“**MRV**”), nos termos do artigo 50, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”, “**Oferta**”, “**Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente), a ser distribuída pelo Administrador, acima qualificado, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e pela Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo e a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenadores contratados (“**Brasil Plural**” e “**Genial**”, respectivamente, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e neste não definidos terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão em Série Única do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“**Prospecto Preliminar**”), no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão em Série Única do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“**Prospecto Definitivo**” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “**Prospectos**”), no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pela MRV e pelo Fundo e não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento.

Os Coordenadores, a MRV e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado da decisão de Investimento, pelo Investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. Os Coordenadores não atualizarão as informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“**Investidores**”) devem ler os Prospectos, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentro os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 56 a 64 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia dos Coordenadores é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Prospectos, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, do Fundo, suas atividades e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenadores e pela MRV. Os Prospectos poderão ser obtidos nos *websites* dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“**B3**”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas nos Prospectos, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas, a Emissão e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a riscos diversos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no *link* do “Fundos.NET”, e no campo “Buscar” digitar “Regulamento”).

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez associados a este tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao tomar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Oferta	ICVM 400
Emissão	1ª emissão de cotas
Coordenador Líder	Inter DTVM Ltda.
Coordenadores Contratados	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. e Plural S.A. Banco Múltiplo
Administrador	Inter DTVM Ltda.
Consultor Imobiliário	MRV Engenharia e Participações S/A, por meio de sua linha de negócios Luggo
Assessor Legal da Oferta	Lobo de Rizzo Advogados
Auditoria Independente	KPMG Auditores Independentes S.A.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por cota
Montante da Oferta	Até R\$ 90.000.000,00, observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 900.000, observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 62.700.000,00
Taxa de Administração	0,76% (setenta e seis centésimos) por cento ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

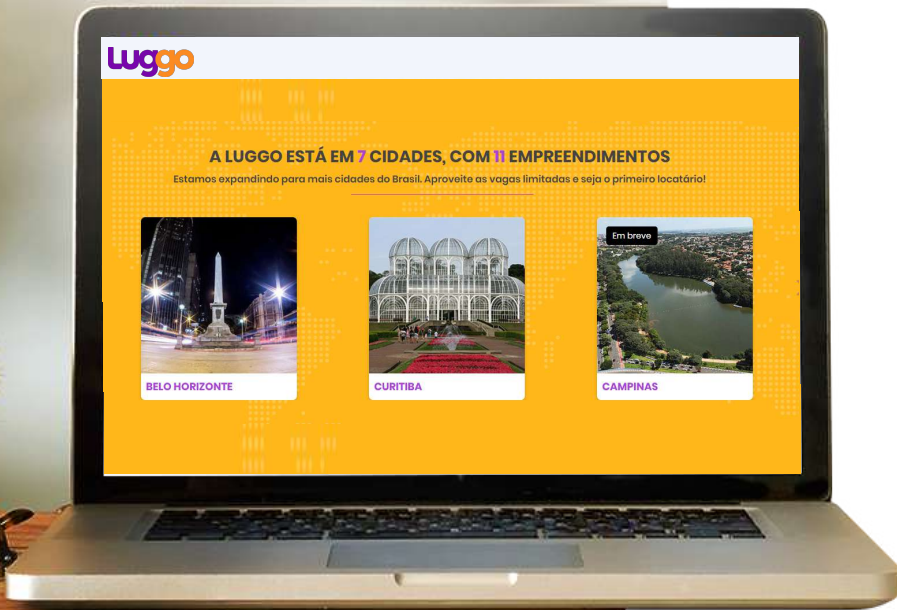
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Público Alvo	<p>O público alvo para a colocação das cotas do Fundo (“Cotas”) será composto por: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Institucionais”); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Cotistas”)</p>

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO



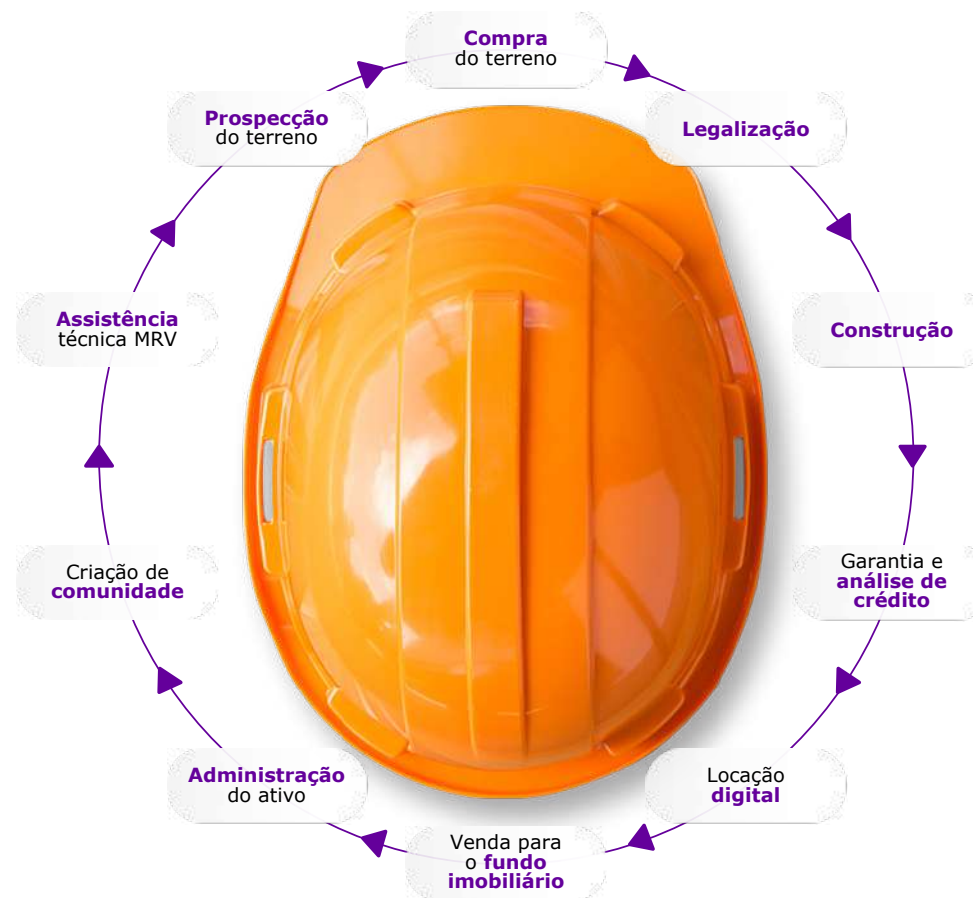
Incorporadora
Construtora
Vendedora

LUGGO Fundo
de Investimento
Imobiliário

Fundo compra o
empreendimento
"padrão" Luggo



Contratada pelo Fundo
como consultor para
gestão



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Modelo de Negócio - Produto



Plataforma **digital** sem burocracia



Central de **concierge**



Padrão de **segurança**



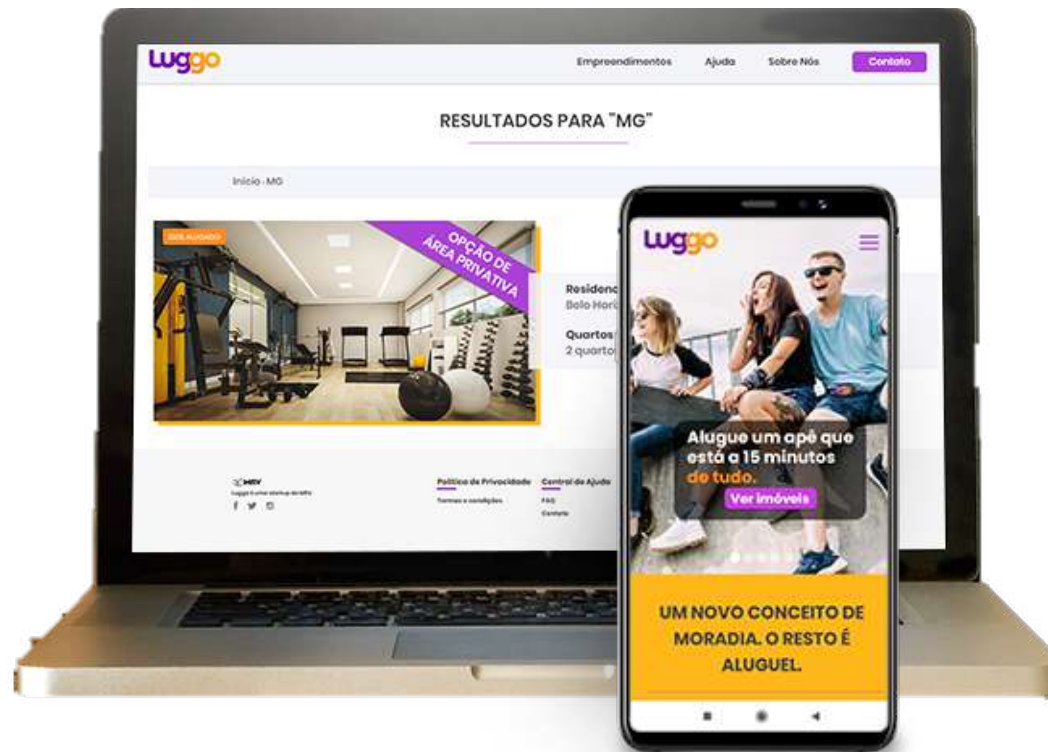
Área de **lazer** completa e decorada



Apartamentos com armários e appliances



Serviços



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Modelo de Negócio – Plataforma de Locação

Ser digital é o início, o nosso negócio é **ser descomplicado**. Por isso, não pedimos fiador, fazemos a mudança do cliente em até **24 horas**.

Inquilino

Busca



Tecnologia do início ao fim. Utilizamos os **melhores recursos visuais** para evitar expectativas frustradas.

Visita



Agendamento online e instantâneo das visitas. Visitas individuais acompanhadas pelo **Gerente Predial**.

Transação



Fechamento rápido e online. Análise de crédito imediata e contrato digital. O **cliente pode se mudar em 24 horas**.



Garantia Luggo



Garantimos o pagamento de 100% do valor do **aluguel, condomínio e IPTU**. Além de todo o trâmite jurídico em caso de despejo

Gestão CONVIVER



Pós-venda de verdade feito pelo Gerente Predial e uma equipe de CX, que acompanha toda a vida do cliente desde o momento da visita até a saída.

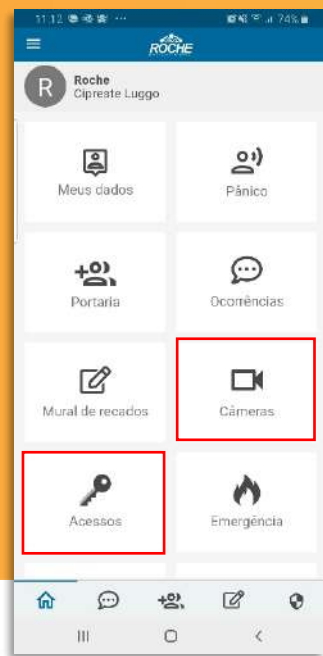
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Modelo de Negócio – Padrão de segurança

- Câmeras
- ◆ Holofotes
- Leitor de TAG
- Sistema de alto falante à distância
- Sirene
- IVA
- Nobreak



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO – Apartamento padrão

- ✓ Armários planejados
- ✓ Kit eletrodoméstico*
- ✓ Aquecedor à gás
- ✓ Chuveiro
- ✓ Varal
- ✓ Metais de banheiro
- ✓ Box blindex
- ✓ Cortina sala e quartos
- ✓ Luminárias de led

*Opcional e estará a disposição sob demanda



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Modelo de Negócio – Serviços **PAY PER USE**

Economia compartilhada para facilitar a vida dos locatários dos empreendimentos



Lavanderia compartilhada



Limpeza domiciliar



Estacionamento



Internet individual



Home repairs



Carsharing



Mudança



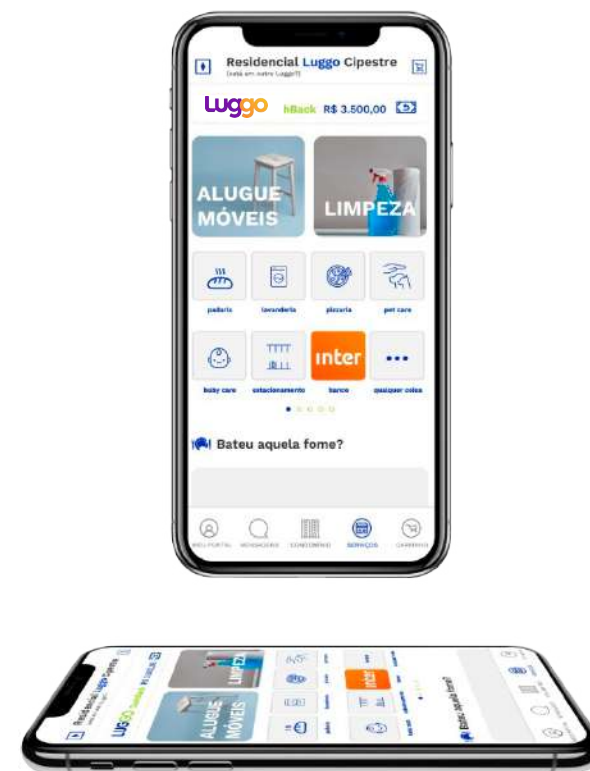
Box de armazenamento



Coworking



Locker



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Modelo de Negócio – Serviços PAY PER USE

Bike



Lavanderia



Carsharing



Coworking



Estacionamento



Locker



Wifi Nativo

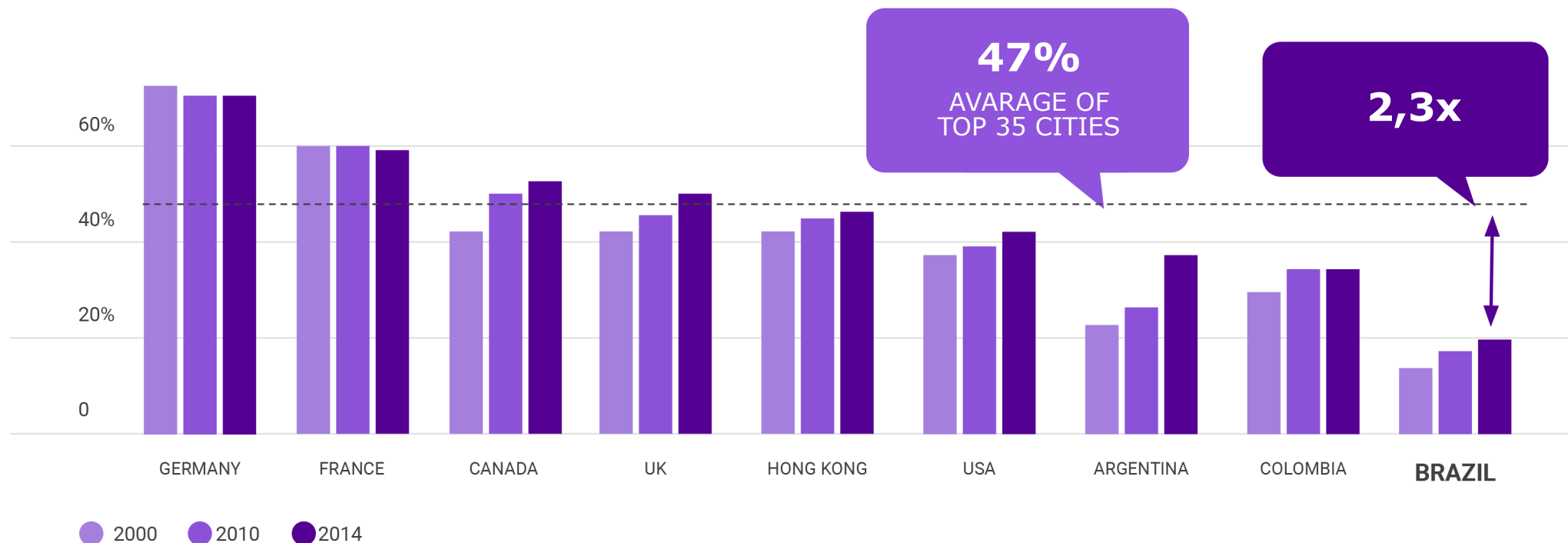


LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Mercado de Locação no mundo



Fonte: Country specific statistics bureaus. [IDB's Rental housing wanted 2013](#); [Goldman Sachs on millennials](#); [CBRE on millennials](#); [RENTCafe on Renting Landscape](#); [Quartz on why most Germans rent](#); [USA today and Urban Institute on "renting homes is overtaking the market"](#).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

O Mercado de Fundo Imobiliário

Funcionamento de um Fundo de Investimento Imobiliário

O que é um fundo de investimentos Imobiliário?

É uma comunhão de recursos captados que são destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários e aplicações em títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades estejam ligadas ao setor imobiliário ou, ainda, em títulos de dívidas privadas com lastro imobiliário. Os resultados obtidos por meio da renda advinda de locação ou rendimentos de aplicações mobiliárias são distribuídos proporcionalmente aos detentores de cotas do fundo.



Liquidez: Em comparação a um imóvel, a cota de um fundo imobiliário é muito mais líquida.



Rentabilidade: Geralmente os fundos possuem imóveis utilizados por empresas reconhecidas e bem localizadas, o que potencializa a valorização do mesmo. O fundo paga dividendos mensais, se o investidor possui um imóvel e seu inquilino sair, ele deixa de receber o aluguel.



Facilidade: Vender a cota de um fundo imobiliário é mais simples e não envolve trâmites legais e burocráticos como a venda de um imóvel.



Diversificação: Fundo de Investimento Imobiliário possui um setores de atuação diferenciados frente a investimentos tradicionais.



Custos: A aquisição de um imóvel engloba comissão imobiliária, tributos e cartório. Em uma transação de cota incorre apenas o custo de corretagem.



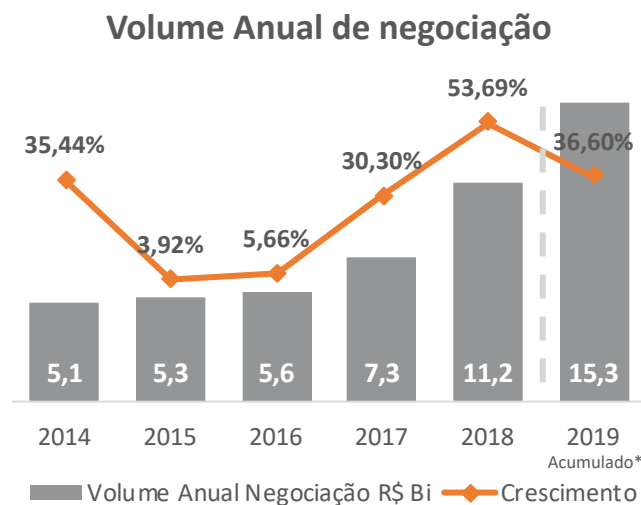
Isenção Fiscal: O cotista, pessoa física, terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos de IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam o direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimento auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

O Mercado de Fundo Imobiliário

Dados do Mercado

- Os Investidores buscam investimentos como FII em um cenário de taxa básica de juros mais baixas, isso pode ser observado com o grande aumento de investidores, bem como no aumento de volume de negociação.
- O crescimento do volume de negociação indica um aumento de liquidez no mercado de FII.



O acumulado do volume anual de negociações em 2019 já ultrapassou o volume total de negociações em 2018

O número de investidores em crescimento reflete o aumento do volume de negociações de FII.



Fonte para ambos os gráficos: Boletim Imobiliário B3- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até Agosto de 2019

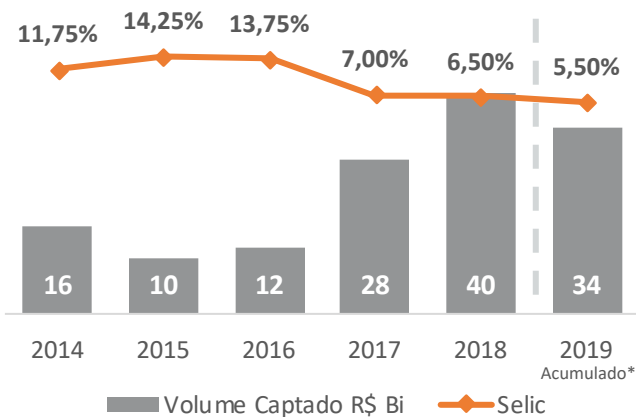
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

O Mercado de Fundo Imobiliário

Dados do Mercado

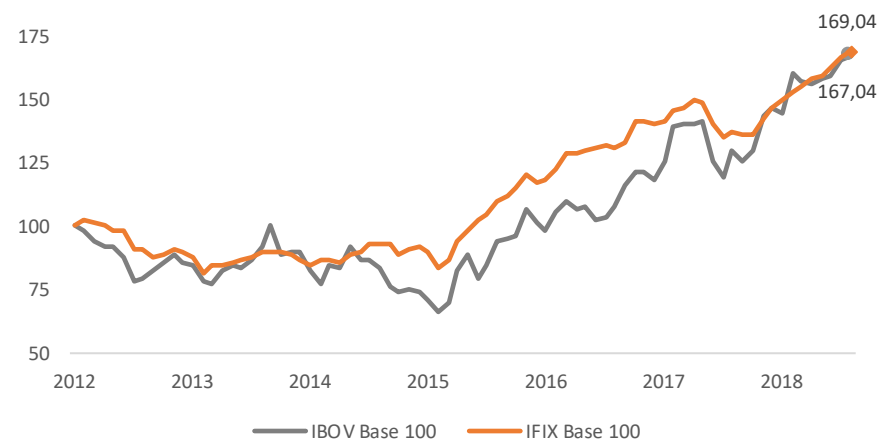
- O volume captado tende a aumentar a medida que a taxa básica de juros cai.
- O descolamento dos índices demonstra que o IFIX teve um rendimento bem acima do IBOVESPA.

Volume Captado ICVM 400 e Taxa Selic



Com projeções para Selic a 4,75% no final de 2020¹, o volume captado tende a aumentar pois o investidor buscará taxas mais atrativas

IFIX e IBOV



Fonte para ambos os gráficos: Boletim Imobiliário B3- Agosto 2019 e Bacen. 1. Relatório Focus 04/10/2019 *Acumulado até Agosto de 2019

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

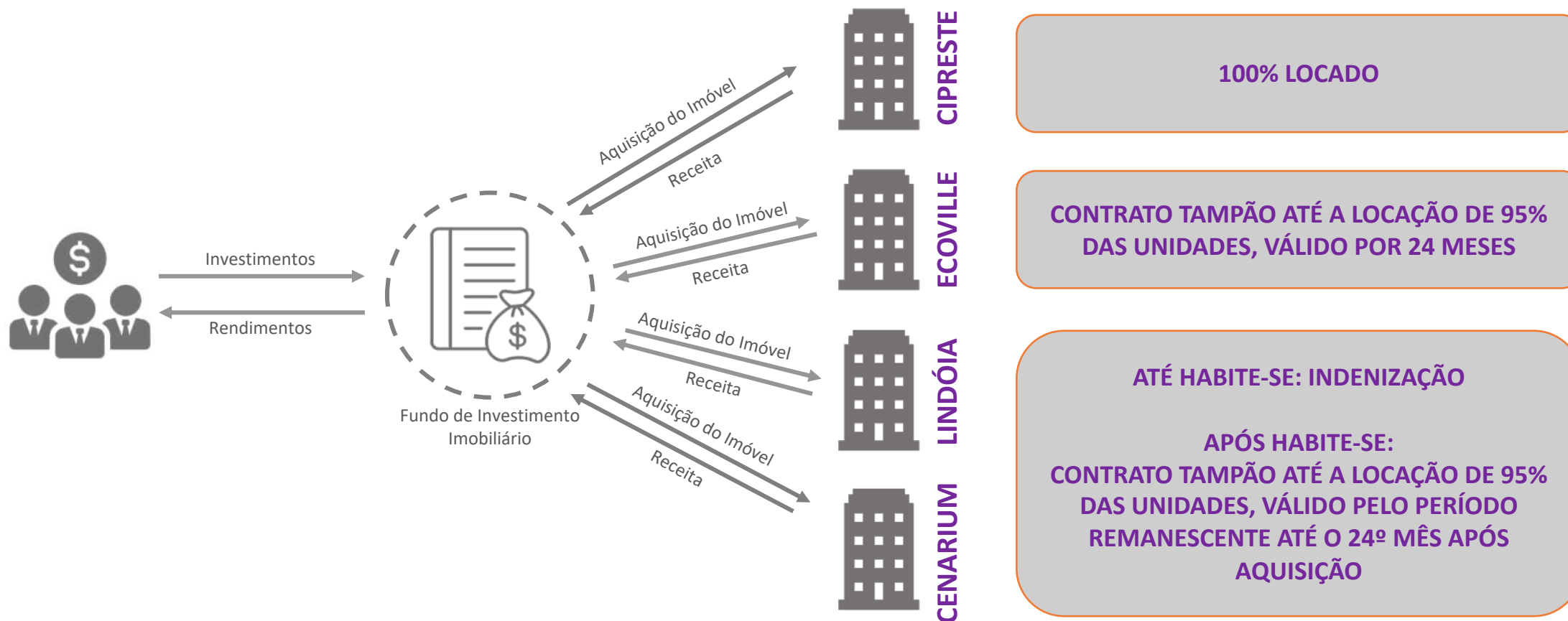


1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

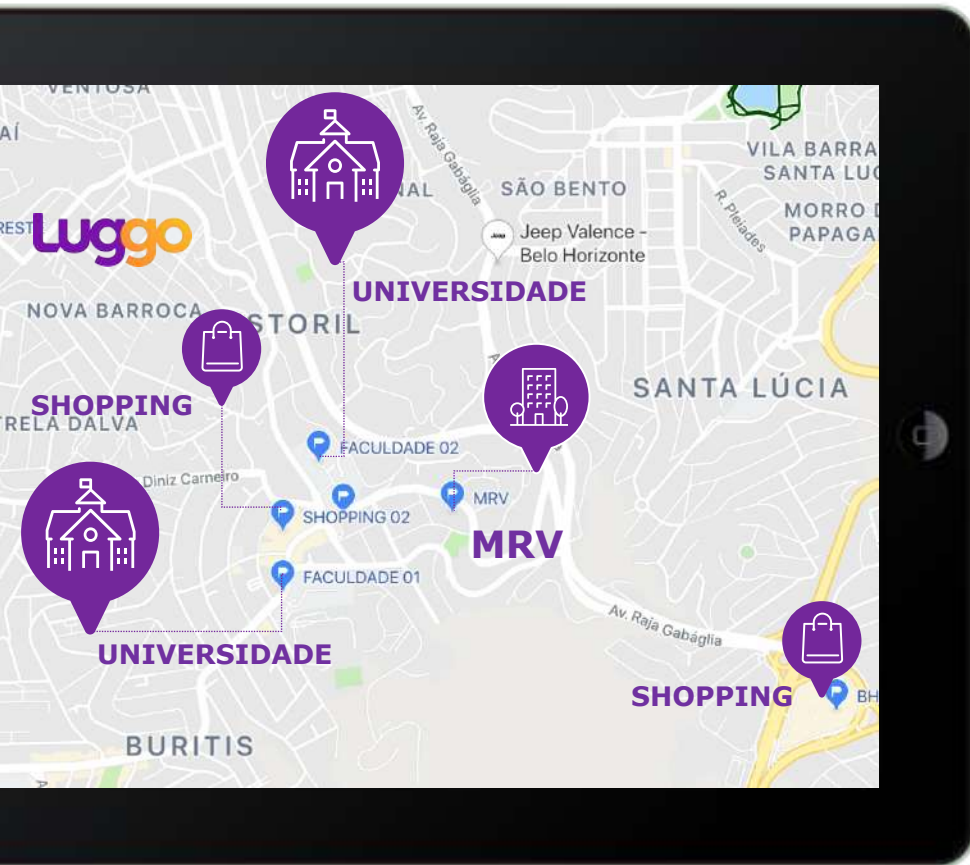
Estratégia do Fundo



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO CIPRESTE Rua das Espatódias, 610 - Marajó, Belo Horizonte – MG



[Mapa completo](#)



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO CIPRESTE – Rua das Espatódias, 610 - Marajó, Belo Horizonte



100% LOCADO



Data entrega da obra: **Dez/2018**



Data lançamento: **Jan/2019**



Planta tipo **2 quartos** (41,85m²)



Total de 116 unidades



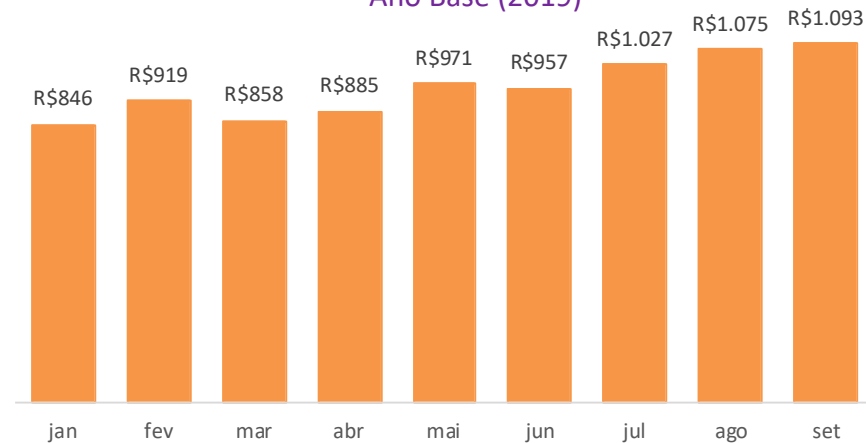
Valor médio de locação **R\$1.021,00**



73% deram nota 8 ou maior quanto à satisfação de morar em um Luggo

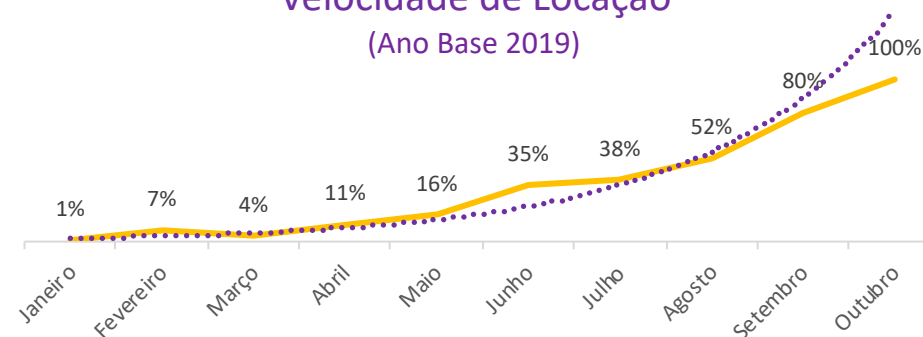
Evolução do preço de Locação no Apto Tipo

Ano Base (2019)



Velocidade de Locação

(Ano Base 2019)



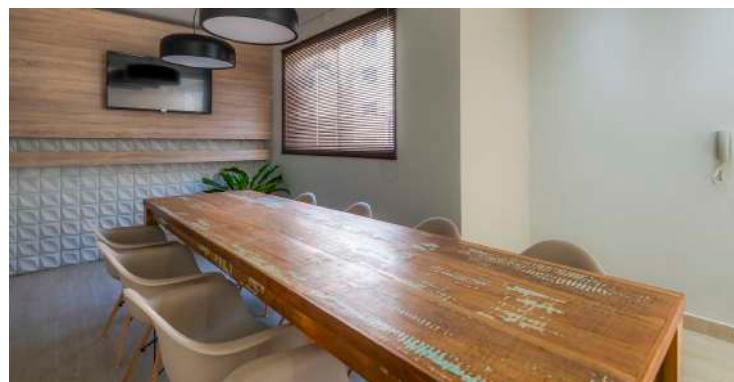
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO ECOVILLE Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 - Ecoville, Curitiba - PR



[Mapa completo](#)



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO ECOVILLE Rua Casemiro Augusto Rodacki, 287 - Ecoville, Curitiba - PR



15% LOCADO EM 8 DIAS



Data entrega da obra: **Nov/2019**



Data lançamento: **17/10/2019**



Planta tipo **2 quartos** (46,91m²) e **2 quartos com suíte** (50,70m²)



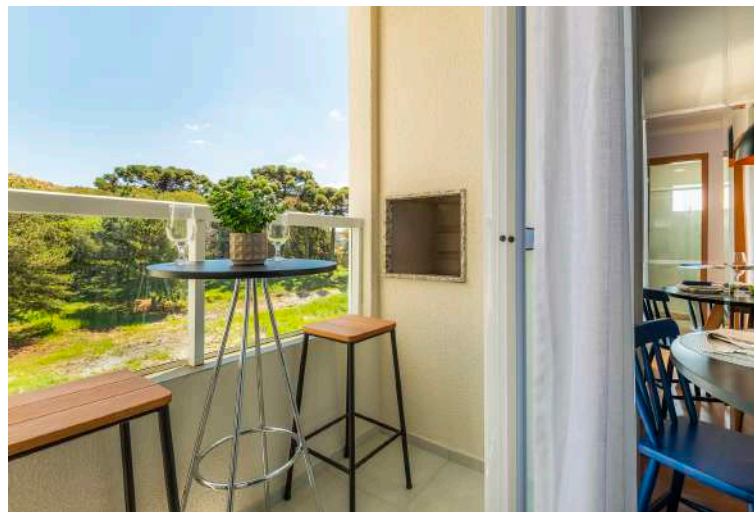
82% dos apartamentos tem **varanda com churrasqueira**



Valor médio de tabela **R\$1.604,00**



Opção de locação com o **KIT ELETRO**



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

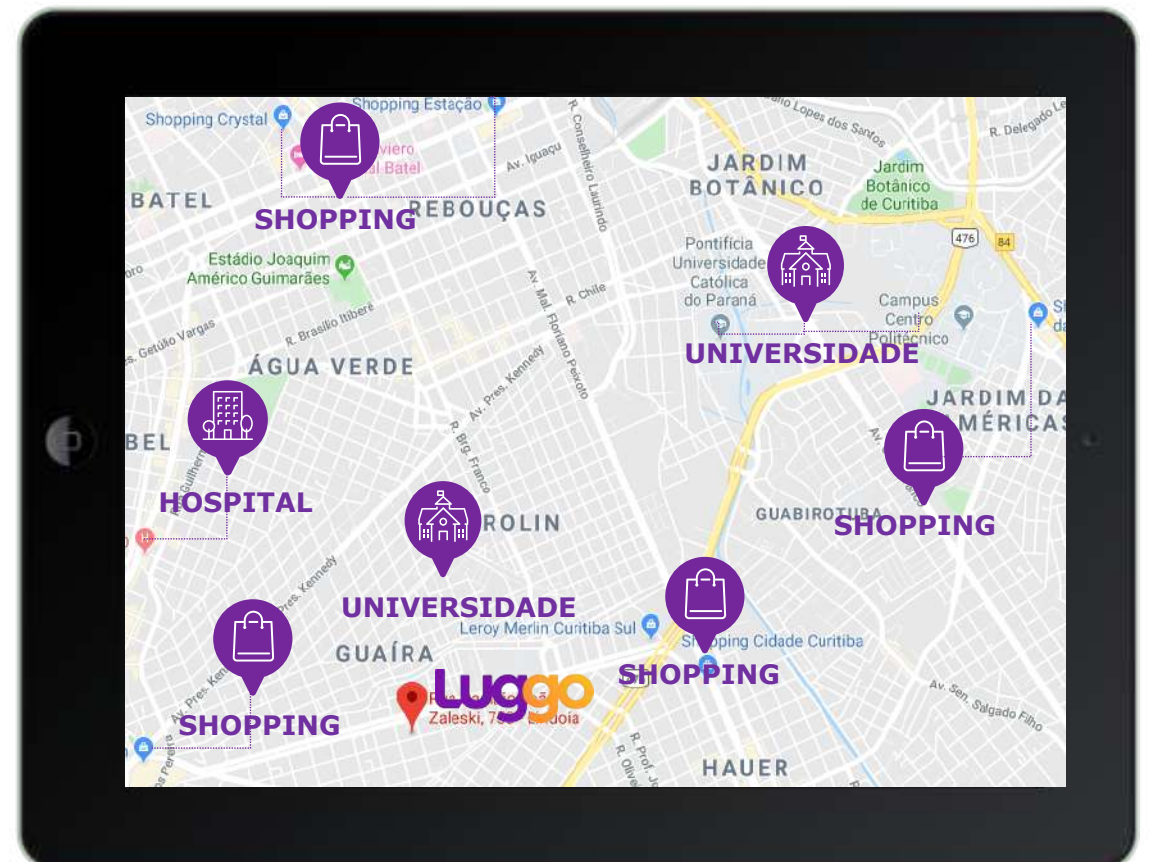
MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO CENARIUM R. Santa Maria Rossello, 180 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP

LUGGO LINDÓIA - R. Capitão João Zaleski, 750 - Lindoia, Curitiba - PR



[Mapa completo](#)



[Mapa completo](#)

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO CENARIUM R. Santa Maria Rossello, 180 - Mansões Santo Antônio, Campinas - SP



Data entrega da obra: **Fev/2020**



Data prevista de habite-se: **Abril/2020**



Data lançamento: **Mai/2020**



Total de 120 unidades



Planta tipo **1 quartos** (36,73m²) e **2 quartos** (média de 47,49m²)



Valor médio de tabela **R\$1.550,00**



Opção de locação com o KIT ELETRO

LUGGO LINDÓIA - R. Capitão João Zaleski, 750 - Lindoia, Curitiba - PR



Data entrega da obra: **Dez/2019**



Data prevista de habite-se: **Fev/2020**



Data lançamento: **Março/2020**



Total de 128 unidades



Planta tipo **2 quartos** (47,41m²) e **2 quartos com suíte** (51,18m²)



88% dos apartamentos tem **varanda com churrasqueira**



Valor médio de tabela **R\$1.300,00**



Opção de locação com o KIT ELETRO

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Comparativo entre os empreendimentos

	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



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LUGGO

Avaliação dos ativos

	Cipreste	Ecoville	Lindóia	Cenarium	Total
Valor de avaliação (COLLIERS)	R\$20.100.000	R\$22.670.000	R\$26.180.000	R\$28.230.000	R\$97.180.000
Valor da SPE (Fair Value)	R\$19.890.000	R\$22.200.000	R\$25.100.000	R\$27.040.000	R\$94.230.000
Valor de Venda do Ativo	R\$15.866.997	R\$19.106.914	R\$22.602.792	R\$25.445.541	R\$83.022.244
ITBI	R\$603.000	R\$612.090	R\$706.860	R\$762.210	R\$2.684.160
Despesas Estruturação e Distribuição					R\$3.486.441
Outras despesas					R\$807.154
Despesas Totais					R\$6.977.756
Montante da Oferta					R\$90.000.000

DESÁGIO 12%



Todos os contratos de aluguel têm índice de correção por IPCA



Seguro inadimplência, englobando aluguel, IPTU e condomínio, até os valores contratados, para todos os contratos de aluguel com Pessoas Físicas

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

Em R\$ mil	Database	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Ativos	-83.022										
ITBI & Registros	-2.684										
Estimativa Patrimonial	-85.706										
Fee de Distribuição	-2.700										
Despesas não recorrentes	-1.594										
Total oferta FII	-90.000										
Ativos - Receita Líquida											
Cipreste		1.356	1.380	1.408	1.436	1.469	1.495	1.525	1.556	1.592	1.620
Ecoville		1.589	1.610	1.652	1.673	1.699	1.715	1.737	1.759	1.786	1.804
Cenarium		2.091	2.101	1.997	2.152	2.169	2.174	2.185	2.196	2.213	2.218
Lindóia		1.864	1.883	1.929	1.948	1.974	1.988	2.008	2.029	2.055	2.070
Total - Receita Líquida		6.901	6.974	6.985	7.210	7.311	7.373	7.456	7.540	7.647	7.712
Ativos - Simulação de Venda											
Cipreste		0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.394
Ecoville		0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.753
Cenarium		0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.204
Lindóia		0	0	0	0	0	0	0	0	0	28.322
Comissão		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.170
Total - Simulação de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	102.503
FII - Despesas Recorrentes											
Taxa De Administração		-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
Honorário Auditoria		-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Taxa de Fiscalização CVM		-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Taxa BMF&Bovespa		-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Seguro		-348	-353	-354	-368	-374	-378	-384	-389	-396	-400
Anbima		-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Laudo de Avaliação		-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Consultor Imobiliário		-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540
Marketing		-267	-271	-283	-283	-291	-295	-299	-305	-308	-308
Outros		-53	-54	-54	-57	-58	-58	-59	-60	-61	-62
Remuneração Variável – Consultor Imobiliário		0	-109	0	0	0	0	0	0	0	0
Total - FII - Despesas Recorrentes		-1.542	-1.552	-1.554	-1.581	-1.594	-1.601	-1.612	-1.622	-1.636	-1.644
Fundo de Reserva		-268	-271	-272	-281	-286	-289	-292	-296	-301	-303
Total - FII - Fundo de Reserva											
Fluxo FII	-90.000	5.091	5.041	5.159	5.347	5.431	5.483	5.552	5.622	5.710	108.268
TIR (Real)	6,98%										
Yield (ao ano)		5,66%	5,60%	5,73%	5,94%	6,03%	6,09%	6,17%	6,25%	6,34%	6,41%

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo da Oferta

Evento	Data Estimada ¹
Protocolo e Registro do Fundo no RTD para obtenção de CNPJ	20.08.2019
Concessão de registro de funcionamento do Fundo junto à CVM	16.09.2019
Primeiro Protocolo na CVM	23.09.2019
Período de análise do Primeiro Protocolo pela CVM	24.09.2019 a 21.10.2019
Período para atendimento de exigências da CVM	22.10.2019 a 29.10.2019
Segundo Protocolo na CVM, após o recebimento de Vícios Sanáveis	29.10.2019
Publicação do Aviso ao Mercado	29.10.2019
Período de Apresentações de Roadshow e One-on-ones e análise dos investidores	30.10.2019 a 29.11.2019
Período de análise do Segundo Protocolo CVM	30.10.2019 a 12.11.2019
Período de Reservas	05.11.2019 a 29.11.2019
Período para Atendimento de exigências da CVM	12.11.2019 a 14.11.2019
Terceiro Protocolo na CVM	14.11.2019
Período de Análise do Terceiro Protocolo pela CVM	18.11.2019 a 02.12.2019
Obtenção de Registro da Oferta	03.12.2019
Publicação de Anúncio de Início	04.12.2019
Alocação de Ordens	05.12.2019
Data de Liquidação	09.12.2019
Anúncio de Encerramento	10.12.2019
Convocação da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses	11.12.2019

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



1. Termos e Condições da Oferta	05
2. Luggo	09
3. Mercado de Fundo Imobiliário	18
4. Estratégia do Fundo	22
5. Cronograma Indicativo da Oferta	33
6. Fatores de Risco	35

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

O Fundo e os ativos que compõem a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios - O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda pelos Ativos Imobiliários ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos Ativos Imobiliários; (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos Ativos Imobiliários e redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo.

Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de Mercado - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Risco Sistêmico - O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Ativos Imobiliários e dos recebíveis associados a tais Ativos Imobiliários, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco Tributário - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do Fundo.

Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por prazo indeterminado a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado.

Riscos de Crédito do Ativos de Liquidez - Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Crédito da MRV – A gestão de todos os valores devidos pelos inquilinos dos Empreendimentos será realizada pela MRV, através de sua linha de negócios Luggo, na qualidade de Consultor Imobiliário do Fundo, sendo que a MRV receberá tais pagamentos em conta corrente de sua titularidade e fará o repasse dos valores líquidos ao Fundo, após a dedução da Remuneração do Consultor Imobiliário e demais despesas definidas no Contrato de Consultoria. Desse modo, o Fundo poderá incorrer em risco de crédito da MRV e deixar de receber os valores que lhe são devidos pelos inquilinos em caso de insolvência, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da MRV.

Risco relativo à remuneração do Consultor Imobiliário – Em razão dos esforços realizados pela MRV para a locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, a MRV receberá uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente por meio de desconto do valor repassado pela MRV ao Fundo, o que poderá afetar o resultado do Fundo.

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos ativos do fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL
A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Risco relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta e da Liquidação do Fundo - A Oferta Pública de Cotas do Fundo poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta, conforme definido no Suplemento. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o coordenador líder da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta Pública até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Pública será cancelada e o Fundo poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A liquidação do Fundo e a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados na Oferta Pública da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir exclusivamente os Ativos Imobiliários, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos pela locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de Necessidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de Diluição da Participação do Cotista - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas, exceto na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas optar por conceder tal direito de preferência.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral – Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Conflito de Interesses - O Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo prevê a contratação do Administrador para a distribuição, escrituração e custódia das Cotas do Fundo. As operações realizadas pelo Administrador podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses.

Adicionalmente, o presente Prospecto estabelece que os recursos obtidos pelo Fundo com a Primeira Emissão serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários Alvo de propriedade da MRV ou de outras sociedades do Grupo MRV. Ocorre que a MRV, que é controlada pelo Banco Inter S.A., que é o mesmo controlador do Administrador, será, através de sua linha de negócios Luggo, a instituição responsável pela prestação de serviços de consultoria especializada e análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, bem como pela locação e administração da locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo. Adicionalmente, a MRV, por meio de sua linha de negócios Luggo, atuará como administrador de condomínio dos Ativos Imobiliários e a MRV poderá ser contratada pelo Fundo, sempre que necessário, para prestar serviços de manutenção, conservação e reparo dos Ativos Imobiliários, e que tais situações podem vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos investidores de que o Fundo poderá efetivamente situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses, o Fundo e cotistas poderão ser afetados adversamente.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses - Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizará aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente: (1) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários - Os pagamentos relativos aos Ativos Imobiliários nos quais o Fundo vier a investir podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo Ativo Imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho de outros empreendimentos e ativos do setor, não há garantia de que o Fundo e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio, investidor ou detentor dos Ativos Imobiliários, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários - No período compreendido entre a aquisição do Ativo Imobiliário e seu registro em nome do Fundo, existe risco de que o bem seja onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Ativo Imobiliário ao Fundo.

Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos – O Fundo destinará os recursos auferidos com a Oferta na aquisição das SPEs Alvo detentoras dos Empreendimentos. Caso as SPEs sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo não oferecerá aos locatários dos Empreendimentos o direito de preferência na aquisição de referidos Empreendimentos, em razão da impossibilidade de ofertar os Empreendimentos para aquisição dos locatários em condições iguais às ofertadas ao Fundo. Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Empreendimento para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do Empreendimento ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 (trinta) dias de antecedência da data da transferência dos Empreendimentos ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido Empreendimento.

Riscos decorrentes da divergência de áreas construídas nos Empreendimentos - As edificações dos Empreendimentos devem ter sido executadas em conformidade com os projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes e os tributos relativos à construção da edificação devem ter sido regularmente recolhidos. Caso as obras realizadas e as áreas construídas existentes in loco não sejam executadas em conformidade com os projetos aprovados pelas autoridades competentes e não venham a ser averbadas junto à respectiva certidão de matrícula do imóvel em referência, o proprietário/usuário do imóvel poderá ter que arcar com as multas e será responsabilizado pela regularização da área construída, se possível, o que inclui: (i) a aprovação pelo Município e outras autoridades relacionadas ao projeto implementado e a emissão do alvará de construção correspondente, (ii) o pagamento dos impostos incidentes sobre a metragem quadrada construída, (iii) o pagamento do tributo devido à Receita Federal do Brasil a respeito de contribuições previdenciárias incidentes sobre a metragem quadrada construída, e (iv) a averbação das áreas construídas junto a matrícula do imóvel.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL
A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

No caso de a regularização mencionada não ser possível (na eventualidade de a área construída estar em desacordo com a legislação local aplicável), o Município competente poderá exigir a demolição da área construída irregularmente. Ainda, existe o risco de haver discrepância perante as áreas cadastradas no IPTU e no Cartório de Registro de Imóveis, o que pode impedir a prática de atos na matrícula do imóvel.

Riscos decorrentes da não conclusão dos Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium – Os Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium estão em construção. Os Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia, caso os Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium conterão cláusula prevendo que, caso não sejam concluídos no prazo de 12 (doze) meses após o fechamento, o Fundo poderá rescindir os referidos contratos. Assim, ainda que o Montante Total da Oferta seja colocado e a Oferta seja finalizada, caso os Empreendimentos Luggo Lindoia e Luggo Cenarium não sejam concluídos no prazo de 12 (doze) meses após o fechamento dos Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia, o Fundo poderá rescindir os Contratos de Compra e Venda de Cotas MRV Dom Pedro I e Rental Lindoia e exigir a devolução dos respectivos preços de aquisição deduzidos dos valores recebidos a título de indenização em cada contrato, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Performance da Locação dos Imóveis que Compõem os Ativos Imobiliários – Não obstante a contratação dos Contratos de Locação Tampão para os Empreendimentos Luggo Ecoville, Luggo Lindoia e Luggo Cenarium, estes não representam garantias de performance para o Fundo. Com efeito, não há garantias que a performance de locação esperada para um determinado Ativo Imobiliário ocorrerá conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao valor do aluguel, bem como a velocidade de locação da totalidade das unidades autônomas que compõem os Ativos Imobiliários, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Ativo Imobiliário e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

Riscos Ambientais - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de Desapropriação - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos nos demais documentos da Oferta Pública.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, nem do Custodiante e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

Informações Adicionais

Mais esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes
CEP 30110-051
Belo Horizonte - MG

Link para acesso ao Regulamento:

<http://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/>

Neste website, clicar em Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, localizar o Regulamento

Link para acesso ao Prospecto:

<https://www.bancointer.com.br/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/>

Neste website, clicar em Luggo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, localizar o Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim nº 373, 4º andar, CEP 045710-050, São Paulo - SP
Website: www.genialinvestimentos.com.br

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim nº 373, 4º andar
CEP 045710-050
São Paulo - SP
Website: www.brasilplural.com

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br/pt



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"