

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

LUGG11

Luggo



interdtvm

Luggo

RELATÓRIO GERENCIAL

OBJETIVO DO FUNDO

O Luggo FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários de natureza residencial.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

INÍCIO DO FUNDO

Dezembro 2019

CATEGORIA ANBIMA

FII de Renda Gestão
Ativa Residencial

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 97,8 milhões

CÓDIGO B3

LUGG11

ADMINISTRADOR

INTER DTVM

NÚMERO DE COTISTAS

4.188

CNPJ

34.835.191/0001-23

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Luggo (linha de
negócios MRV
Engenharia)

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,76% a.a.

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.

LUGGO FII

PAGAMENTO DE PROVENTOS

- Rendimento: R\$ 0,47
- Data do pagamento: 15/09
- Mês de referência: Agosto 2020

RELATÓRIO GERENCIAL

AGOSTO 2020



HIGHLIGHTS

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 107,00
R\$/cota

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 96,3
milhões

COTA PATRIMONIAL

R\$ 108,66
R\$/cota

QUANTIDADE DE COTAS

900.000
cotas

VOLUME MÉDIO NEGOCIADO

R\$ 217,06
mil/dia

RENDIMENTO MÊS (R\$)

R\$ 0,47
por cota

DIVIDEND YIELDS MÊS (%)

0,44%
a.m

DIVIDEND YIELDS ANUALIZADO

5,64%
a.a

TOTAL DO FII

452
unidades

DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

452
unidades

VACÂNCIA

35%
un. p/ locação

INADIMPLÊNCIA

3,1%
da receita

Data Base: 31/08/2020

MENSAGEM AOS INVESTIDORES

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

Em 31/08/20 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,47 / cota, paga em 15/09/20, com um *dividend yield* anualizado de 5,54% em linha com o IFIX que apresentou um yield de 5,53%.

Dentre os acontecimentos de agosto, gostaríamos de destacar a redução de 17% das solicitações de distrato em relação ao mês anterior. Sendo que de todos os distratos do mês, 25% das unidades já foram realocadas ainda em agosto. O tempo médio para realocação de uma unidade está em torno de 26 dias.

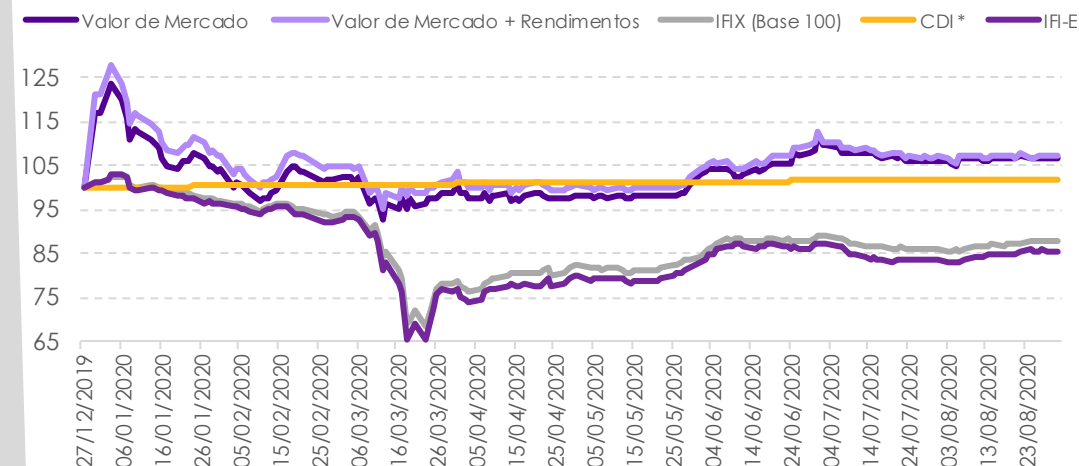
No dia 7 de setembro, foi realizado o lançamento do Luggo Cenarium, em Campinas, o empreendimento está localizado a 800 metros do maior shopping da região – Shopping Parque Dom Pedro. Na data, 3 unidades já haviam sido locadas no pré-lançamento realizado na semana anterior. O empreendimento, que marca a chegada da Luggo no estado de São Paulo, conta com internet de fibra ótica em todas suas 120 unidades e traz todas as comodidades já conhecidas nos demais condomínios da proptech, como loja de conveniências, lavanderia, carro compartilhado, entre outras. As grandes novidades são apartamentos com apenas um dormitório, conforme demanda percebida na região, área comum com piscina, e fogão embutido em todas as unidades.



Luggo

EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI

(Base 100)



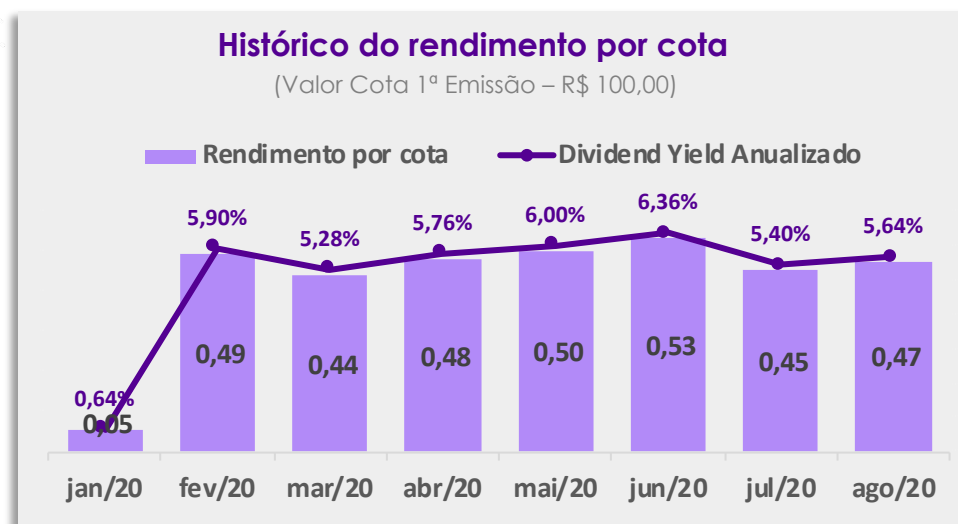
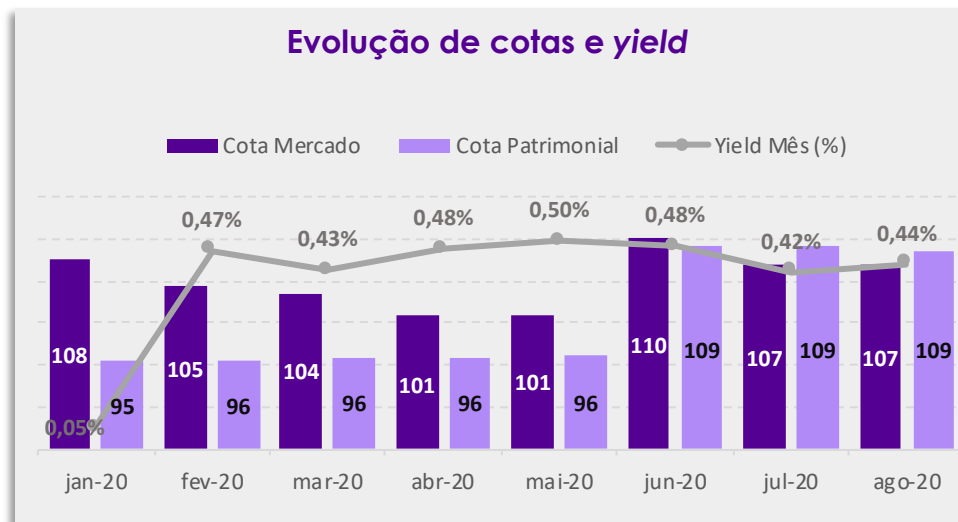
* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

AGOSTO 2020

Luggo

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	jul/20	ago/20	YTD20
Receitas de Locação	1.276.661	2.102.276	3.378.937	833.917	701.796	4.823.596
Rendimento Mobiliário	13.131	-	13.131	-	-	13.131
Total de Receitas	1.289.792	2.102.276	3.392.067	833.917	701.796	4.836.727
Despesas Imobiliárias	- 204.113	- 523.023	- 727.136	- 38.541	- 178.098	- 1.083.139
Despesas Operacionais	- 90.624	- 246.381	- 337.005	- 28.895	- 80.848	- 485.449
Total de Despesas	- 294.737	- 769.404	- 1.064.141	- 67.435	- 258.946	- 1.568.588
Resultado	995.054	1.332.872	2.327.926	766.482	442.850	3.268.140
Reserva	10.244	51.607	61.850	9.169	19.850	108.861
Rendimento Distribuído	887.023	1.359.000	2.246.023	775.651	423.000	3.074.023
Distribuição por Cota	0,99	1,51	2,50	0,44	0,47	3,42



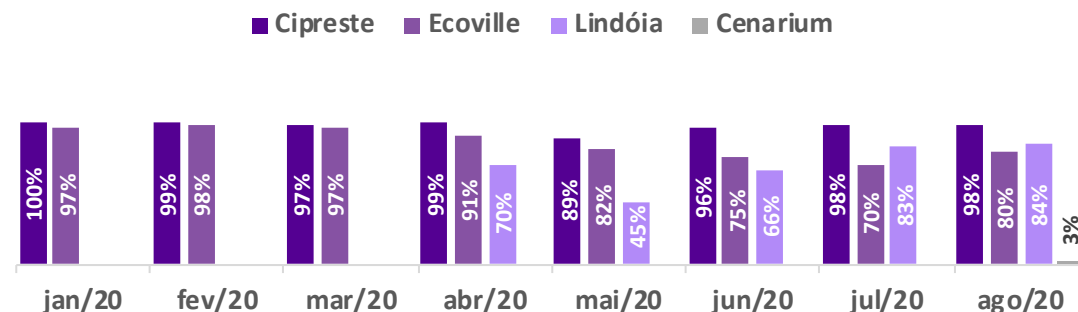
OCUPAÇÃO DOS ATIVOS

AGOSTO 2020

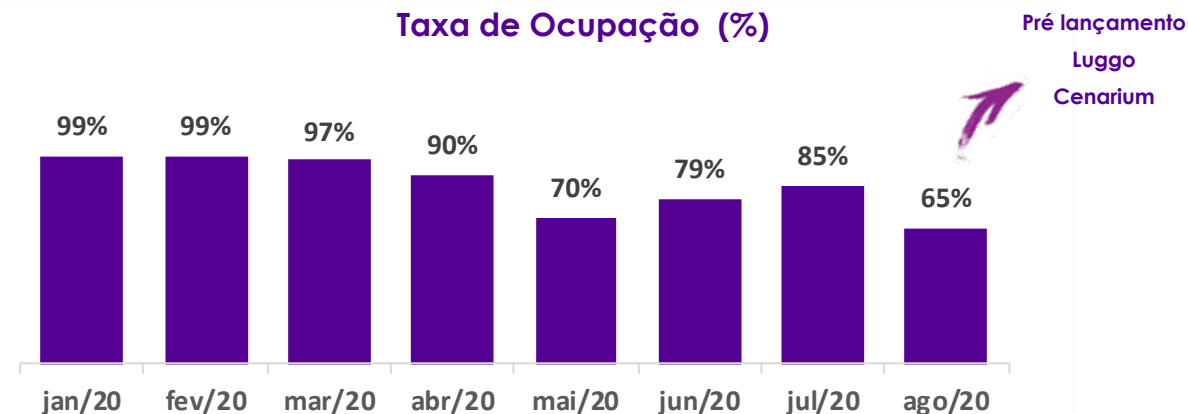
Luggo

Com o lançamento do Luggo Cenarium neste mês, novas unidades foram disponibilizadas em estoque e, consequentemente, houve uma redução da taxa de ocupação do Fundo.

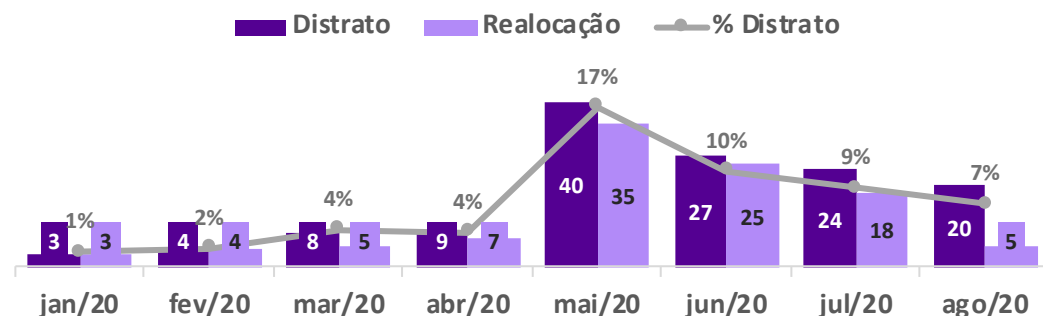
Taxa de Ocupação por Empreendimento (%)



Taxa de Ocupação (%)



Taxa de Ocupação por Empreendimento (%)



A quantidade de solicitações de distrato teve uma redução de 17% em relação ao mês anterior. De todos os distratos do mês, 25% das unidades já foram realocadas dentro do próprio mês. O tempo médio de realocação de uma unidade distratada é de 26,3 dias.

PORTFÓLIO E SEGURO INADIMPLÊNCIA

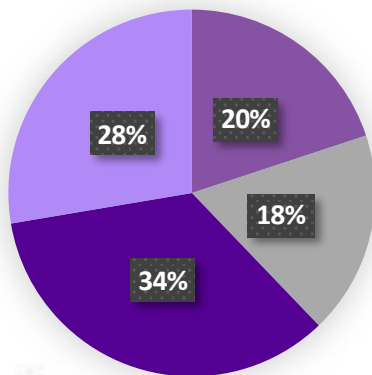
AGOSTO 2020

Luggo

Receita por empreendimento

(receita auferida no período)

■ Cipreste ■ Ecoville ■ Lindóia ■ Cenarium

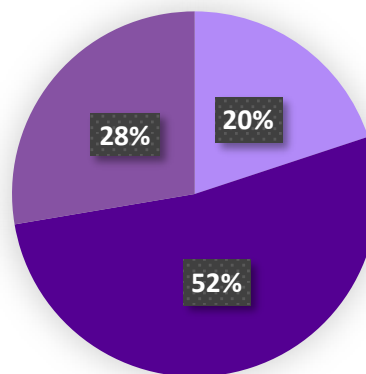


Todos os contratos de locação com pessoas físicas têm seguro inadimplência com a Porto Seguro.

% Receita por Estado

(receita auferida no período)

■ Minas Gerais ■ Curitiba ■ São Paulo

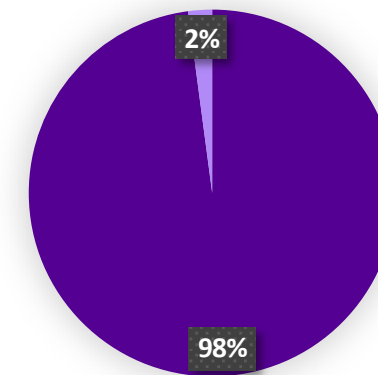


Portfólio diversificado de ativos: 4 empreendimentos em 3 cidades

Tipo de Locatário

(# unidades locadas)

■ PF ■ PJ



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 é **3,1%** da receita

VENCIMENTO E CORREÇÃO DOS CONTRATOS

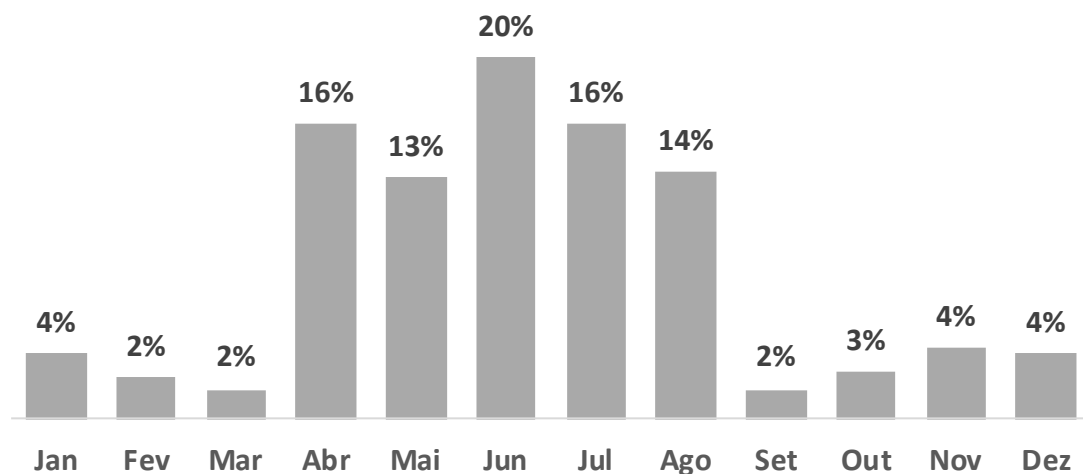
AGOSTO 2020

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.

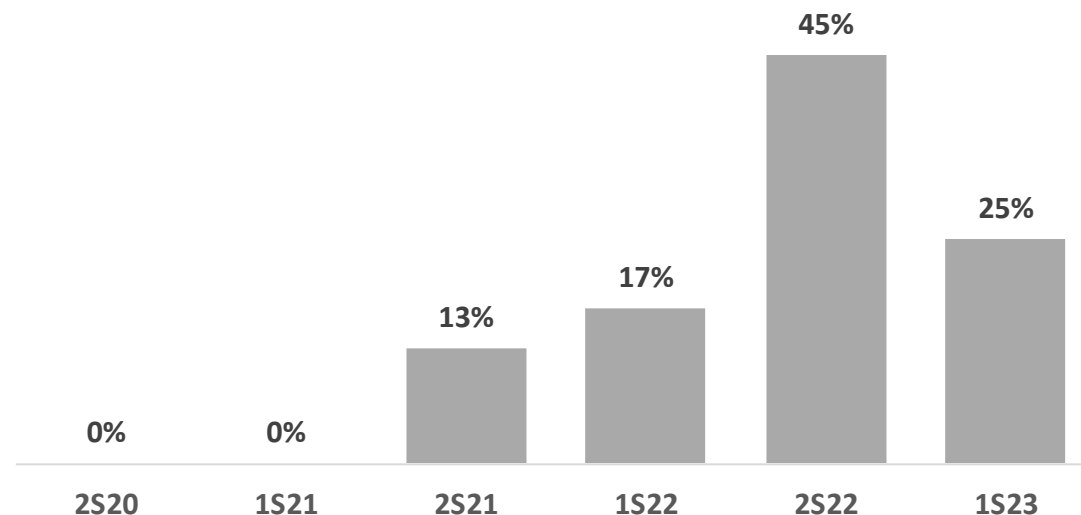
Mês de Correção dos Contratos

(% de contratos vigentes – Agosto 2020)



Cronogramas de Vencimento

(# contratos vigentes – Agosto 2020)

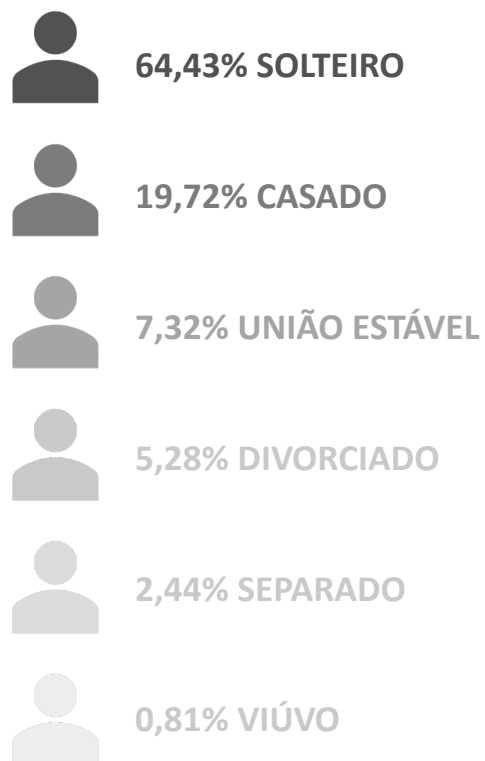


O CLIENTE LUGGO

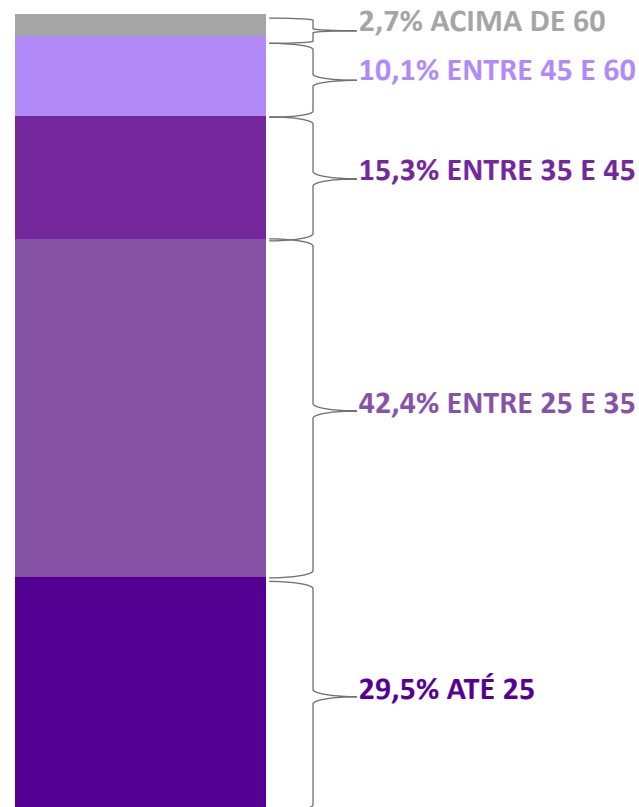
AGOSTO 2020

Luggo

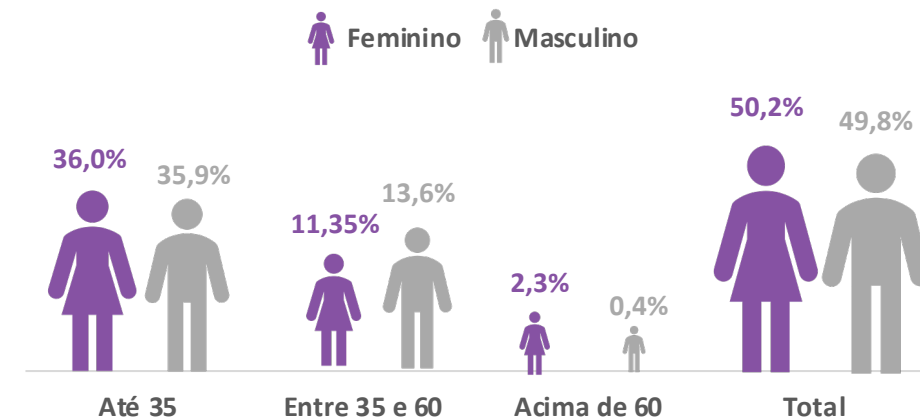
ESTADO CIVIL



IDADE



SEXO



De acordo com um estudo da Porto Seguro:

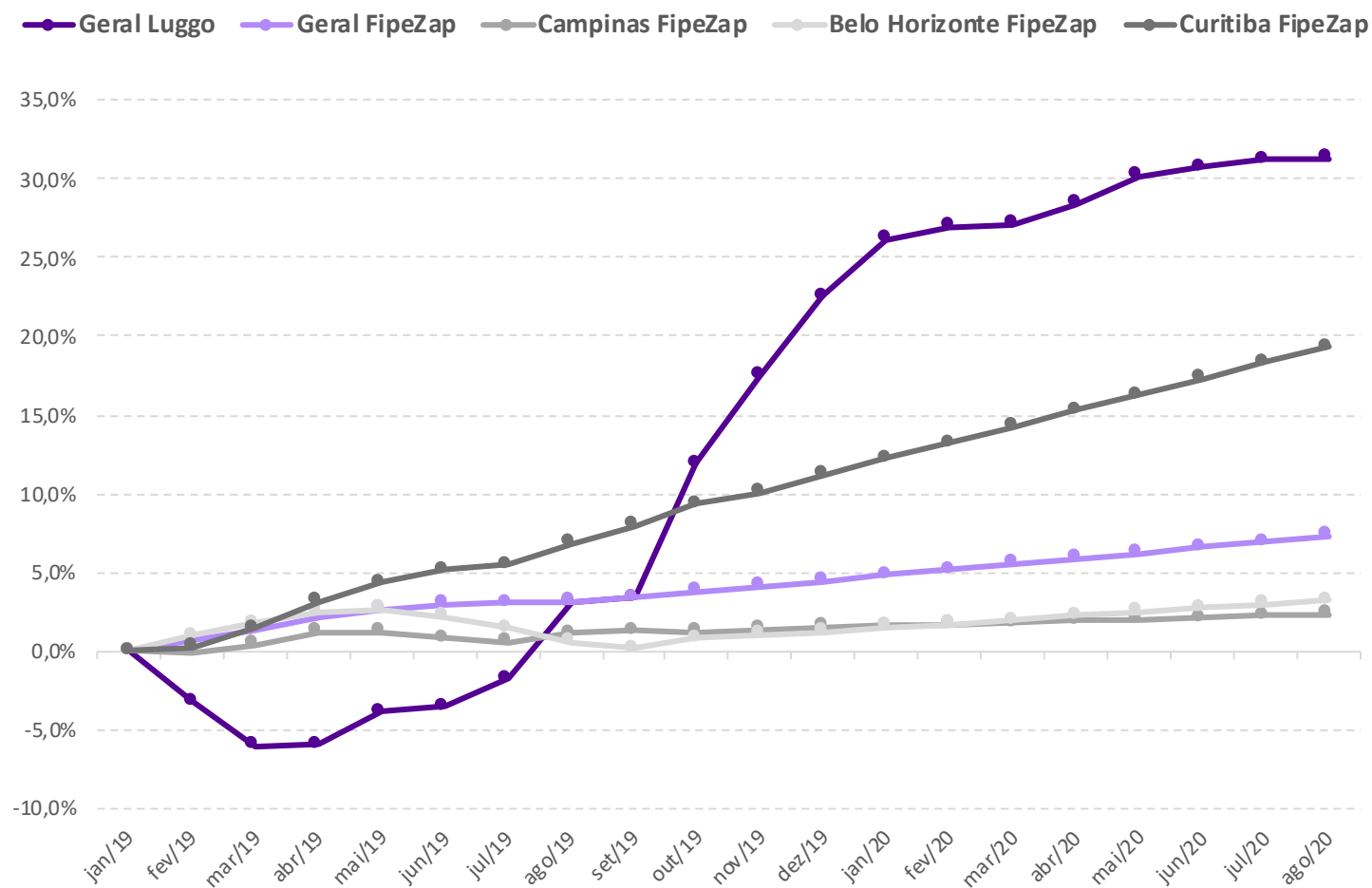
- O maior número de interessados em locação é de pessoas entre 26 e 45 anos, que representa 54,4% de todos os cadastros, um aumento de 3,3% nos últimos cinco anos.
- O maior crescimento pela procura de aluguel de 2013 a 2018, eram de mulheres de 36 a 45 anos com renda de R\$ 5 mil.

PRECIFICAÇÃO

AGOSTO 2020

Luggo

Variação Acumulada do Preço do Aluguel



Empreendimentos da Luggo vem gerando valor, acima da média das cidades de atual e o índice geral do FipeZap.

Evidenciando a preocupação da gestão com a localização do empreendimento e melhor conforto para o cliente Luggo.

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

- O investimento em cotas de LUGG11, é menos burocrática, quando comparado à aquisição de um imóvel diretamente.
- A cota pode ser adquirida através do *home broker*.

+ Liquidez

+ Diversificação

Isenção de IR¹

¹Desde que atendidos os parâmetros legais

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

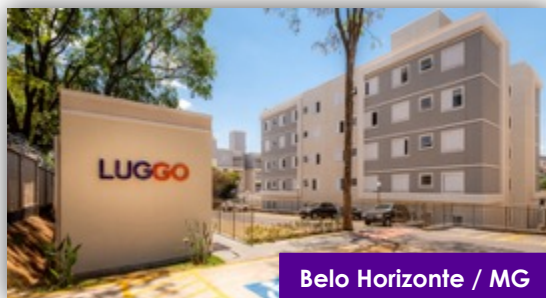
Contrato Tampão: Até que 95% das unidades não forem locadas a terceiros, a MRV irá locar quantas unidades forem necessárias para que o total de unidades locadas do empreendimento corresponda a 95%. O contrato tem validade até Dezembro/21.

ZOOM NO PORTFÓLIO

AGOSTO 2020

Luggo

Residencial Luggo Cipreste



Belo Horizonte / MG

- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m² /unid.
- Total de 116 unidades
- 114 unidades locadas
- 100% de obra concluída
- Início das locações Jan/20
- Custo venda/m² R\$ 3,26 mil
- Custo locação/m² R\$ 25,3

Residencial Luggo Ecoville



Curitiba / PR

- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93 m² /unid.
- Total de 88 unidades
- 65 unidades locadas
- 100% de obra concluída
- Início das locações Out/20
- Custo venda/m² R\$ 4,34 mil
- Custo locação/m² R\$ 32,0

Residencial Luggo Lindóia



Curitiba / PR

- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82 m² /unid.
- Total de 128 unidades
- 108 unidades locadas
- 100% de obra concluída
- Início das locações Abr/20
- Custo venda/m² R\$ 3,77 mil
- Custo locação/m² R\$ 30,8

Residencial Luggo Cenarium



Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24 m² /unid.
- Total de 120 unidades
- Ainda não disponível para locação
- 100% de obra concluída
- Locações previstas para Set/20
- Custo venda/m² R\$ 5 mil
- Custo locação/m² R\$ 36,7

GLOSSÁRIO E DISCLAIMER



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 fundo imobiliários classificados na Anbima como “FI 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.



A Inter DTVM é a Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários do Banco Inter.

Site: <https://www.interdtvm.com.br/fundos/luggo/>

Contato: ri.fii@interdtvm.com.br