

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

4.203

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\$ 0,45
- Data do pagamento: 15/10
- Mês de referência: Setembro 2020

RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO 2020



HIGHLIGHTS

COTA VALOR DE MERCADO

R\$ 106,75

R\$/cota

VALOR DE MERCADO DO FUNDO

R\$ 96,3

milhões

COTA PATRIMONIAL

R\$ 108,62

R\$/cota

QUANTIDADE DE COTAS

900.000

cotas

VOLUME MÉDIO NEGOCIADO

R\$ 196,39

mil/dia

RENDIMENTO MÊS (R\$)

R\$ 0,45

por cota

DIVIDEND YIELDS MÊS (%)

0,42%

a.m

DIVIDEND YIELDS ANUALIZADO

5,4%

a.a

TOTAL DO FII

452

unidades

DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

452

unidades

VACÂNCIA

21%

un. p/ locação

INADIMPLÊNCIA

2,6%

da receita

Data Base: 31/09/2020

MENSAGEM AOS INVESTIDORES



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

Em 30/09/20 anunciamos a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,45 / cota, paga em 15/10/20, com um *dividend yield* anualizado de 5,4%.

O Fundo apresentou no último mês a menor taxa de distratos dos últimos 6 meses e pensando no conceito de habitação como um serviço que considera localização, inserção urbana e etc ao final do relatório conseguimos ver isso refletido no preço médio do aluguel.

Comparando com todas as oferta na mesma tipologia o empreendimento Luggo é super competitivo e o portfólio completo conta com 79% sendo o último lançamento oficial no próprio mês de setembro.

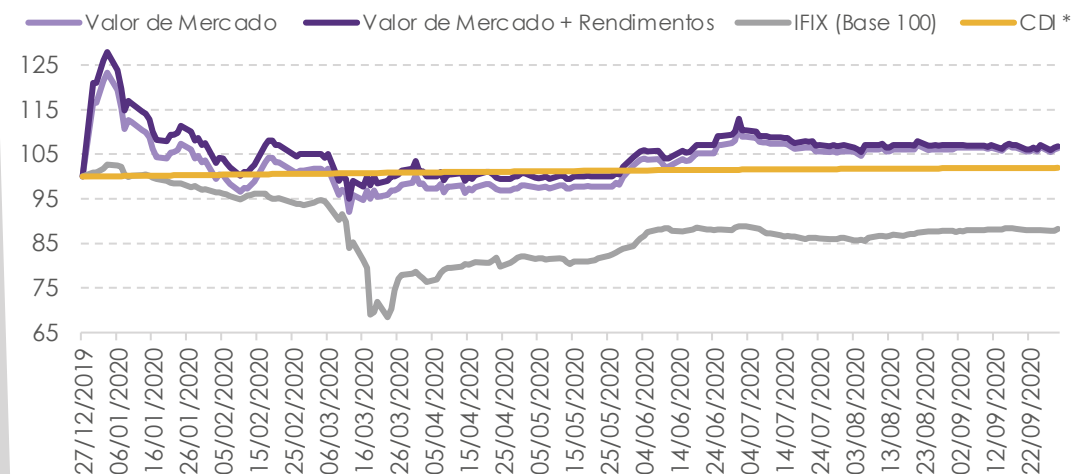
Falando um pouco mais sobre o mercado de aluguel, segundo alguns modelos estatísticos do Banco Internacional de Desenvolvimento (BID) utilizados para analisar as decisões sobre a modalidade de ocupação em seis dos maiores países da América Latina — Argentina, Brasil, Chile, Colômbia, México e Peru — determinam que as variáveis sociais têm um impacto significativo sobre a probabilidade de que uma família prefira a opção de locação à de tornar-se proprietária como:

- Idade, tipo e tamanho do núcleo familiar
- Estado civil
- Tipo de emprego

Ou seja, os dados demográficos vão sempre continuar a criar uma família de locatários.

EVOLUÇÃO LUGG11 x IFIX x CDI

(Base 100)



* Considerando uma alíquota de imposto de 15%.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

SETEMBRO 2020

Luggo

Fluxo Financeiro	1T20	2T20	1S20	3T20	9M20
Receitas de Locação	1.276.661	2.102.276	3.378.937	2.179.014	5.557.950
Rendimento Mobiliário	13.131	-	-	-	13.131
Total de Receitas	1.289.792	2.102.276	3.378.937	2.179.014	5.571.081
Despesas Imobiliárias	- 204.113	- 523.023	- 727.136	- 636.734	- 1.363.870
Despesas Operacionais	- 90.624	- 246.381	- 337.005	- 224.699	- 561.705
Total de Despesas	- 294.737	- 769.404	- 1.064.141	- 861.433	- 1.925.575
Resultado	995.054	1.332.872	2.314.795	1.317.581	3.645.507
Reserva	10.244	51.218	61.462	30.795	92.257
Rendimento Distribuído	887.023	1.359.000	2.246.023	1.233.000	3.479.023
Distribuição por Cota	0,99	1,51	2,50	1,37	3,87

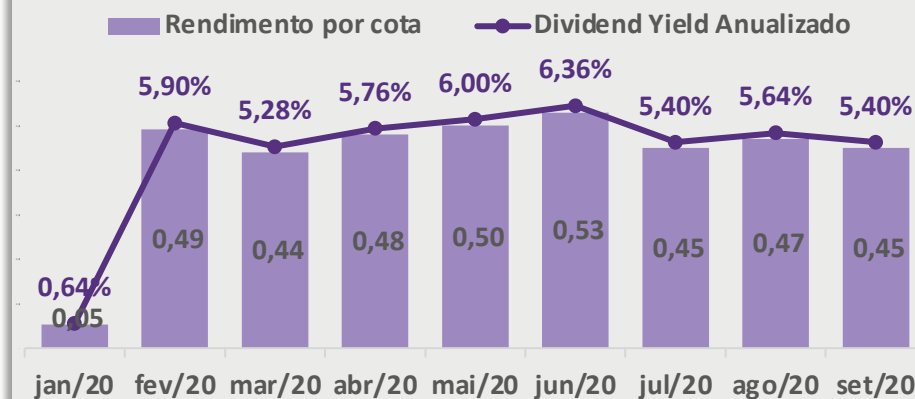


Fluxo Financeiro	jul/20	ago/20	set/20
Receitas de Locação	742.864	701.796	734.354
Rendimento Mobiliário	-	-	-
Total de Receitas	742.864	701.796	734.354
Despesas Imobiliárias	- 177.904	- 178.098	- 280.731
Despesas Operacionais	- 67.596	- 80.848	- 76.255
Total de Despesas	- 245.500	- 258.946	- 356.987
Resultado	497.364	442.850	377.367
Reserva	12.688	2.689	15.418
Rendimento Distribuído	405.000	423.000	405.000
Distribuição por Cota	0,45	0,47	0,45



Histórico do rendimento por cota

(Valor Cota 1ª Emissão – R\$ 100,00)



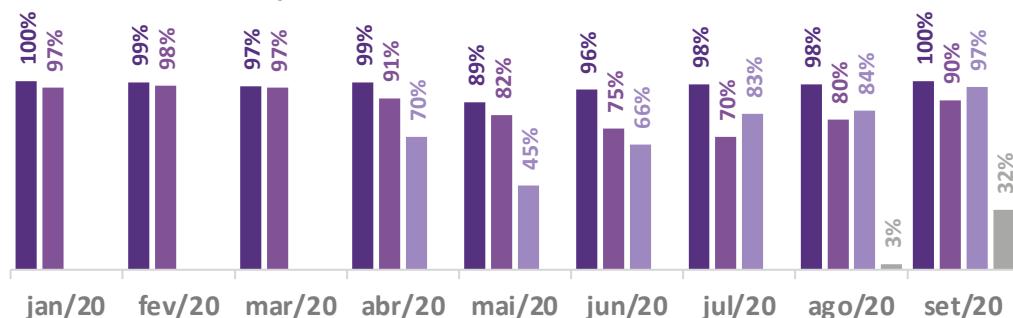
OCUPAÇÃO DOS ATIVOS

SETEMBRO 2020

Luggo

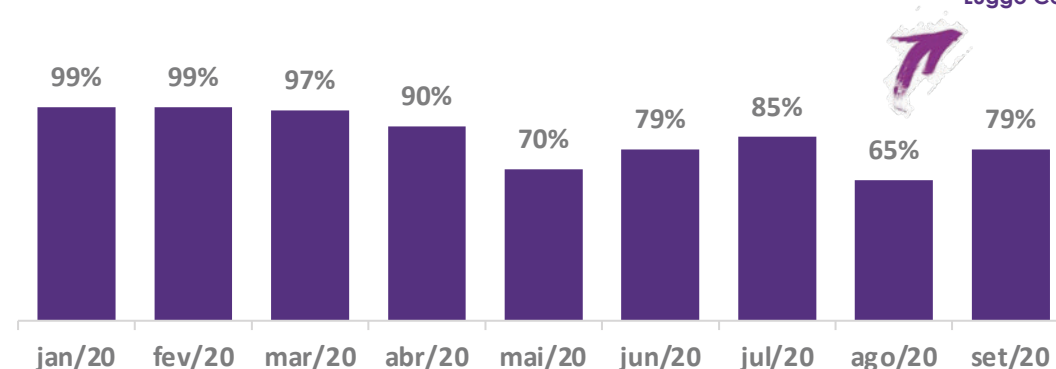
Taxa de Ocupação por Empreendimento (%)

■ Cipreste ■ Ecoville ■ Lindóia ■ Cenarium



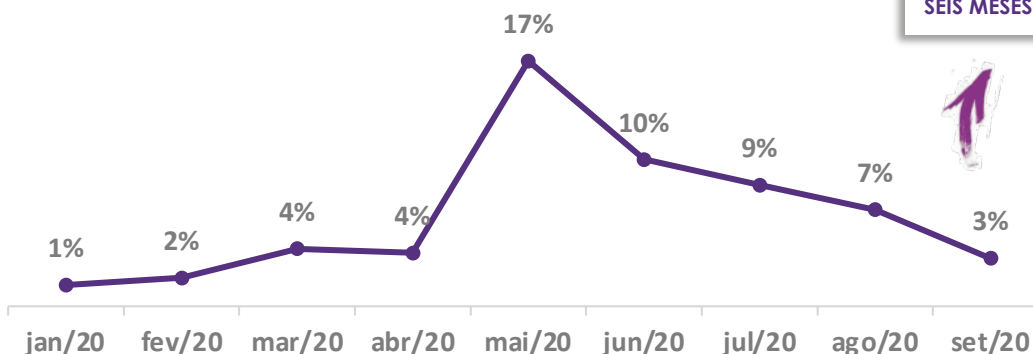
Taxa de Ocupação (%)

Pré lançamento
Luggo Cenarium



Taxa de Distrato (%)

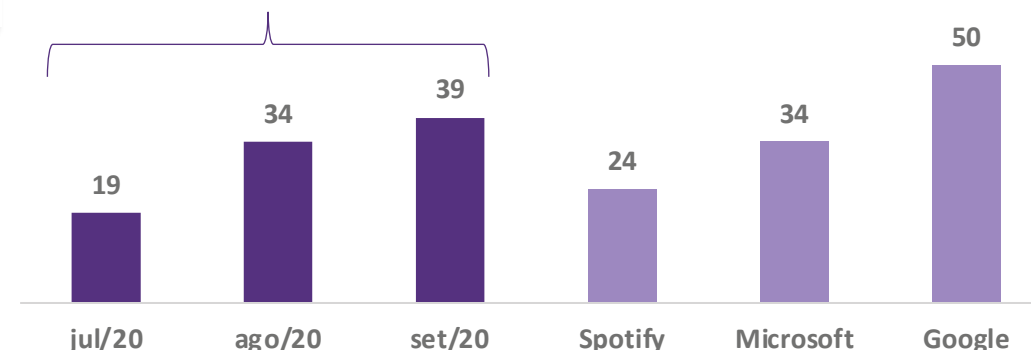
MENOR PATAMAR DE
DISTRATO DOS ÚLTIMOS
SEIS MESES.



Luggo

NPS

Crescimento substancial do NPS comparado aos
últimos meses e a marcas consagradas



Fonte: <https://surveysparrow.com/nps-benchmarks/>

PORTFÓLIO E SEGURO INADIMPLÊNCIA

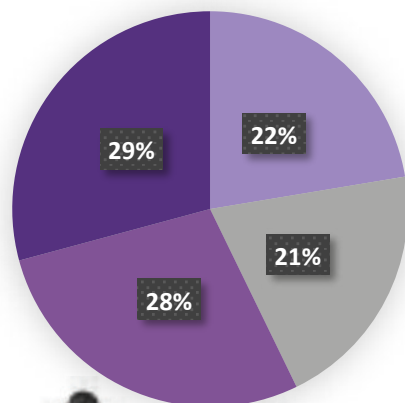
SETEMBRO 2020

Luggo

Receita por empreendimento

(receita auferida no período)

■ Cipreste ■ Ecoville ■ Lindóia ■ Cenarium

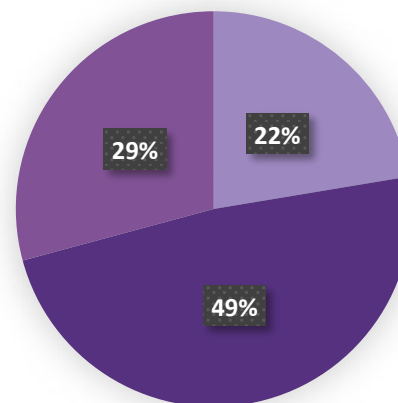


Todos os contratos de locação com pessoas físicas têm seguro inadimplência com a Porto Seguro.

% Receita por Estado

(receita auferida no período)

■ Minas Gerais ■ Paraná ■ São Paulo

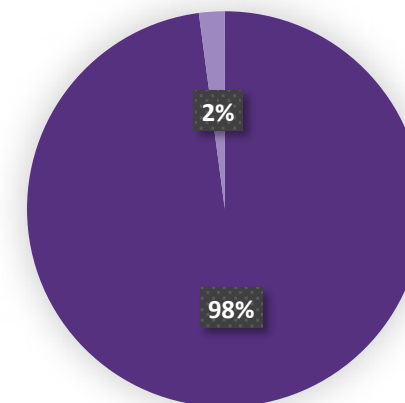


Portfólio diversificado de ativos: 4 empreendimentos em 3 cidades

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.

VENCIMENTO E CORREÇÃO DOS CONTRATOS

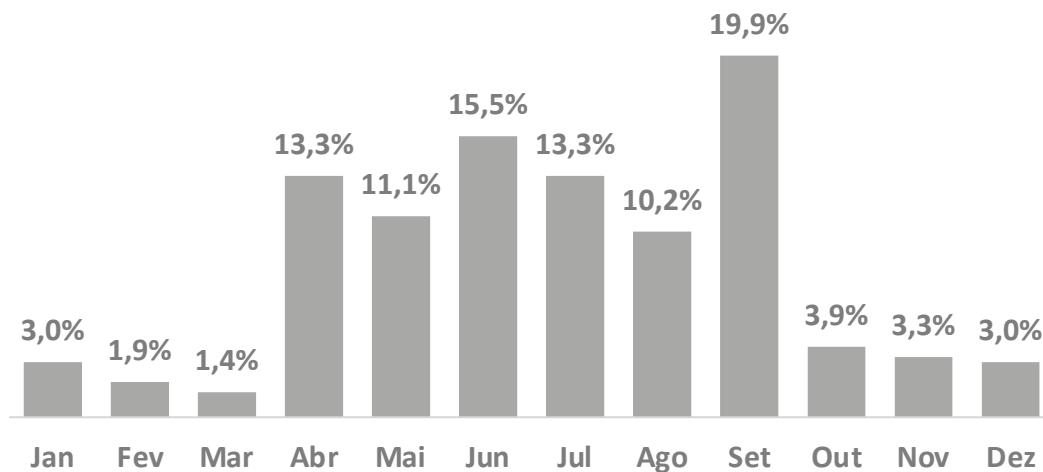
SETEMBRO 2020

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.

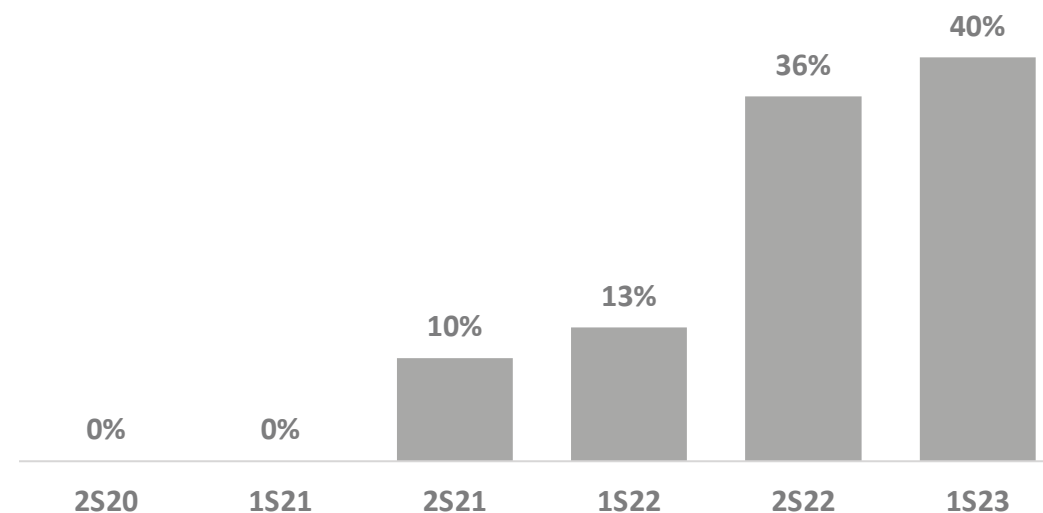
Mês de Correção dos Contratos

(% de contratos vigentes – 20/21)



Cronogramas de Vencimento

(# contratos vigentes – Agosto 2020)



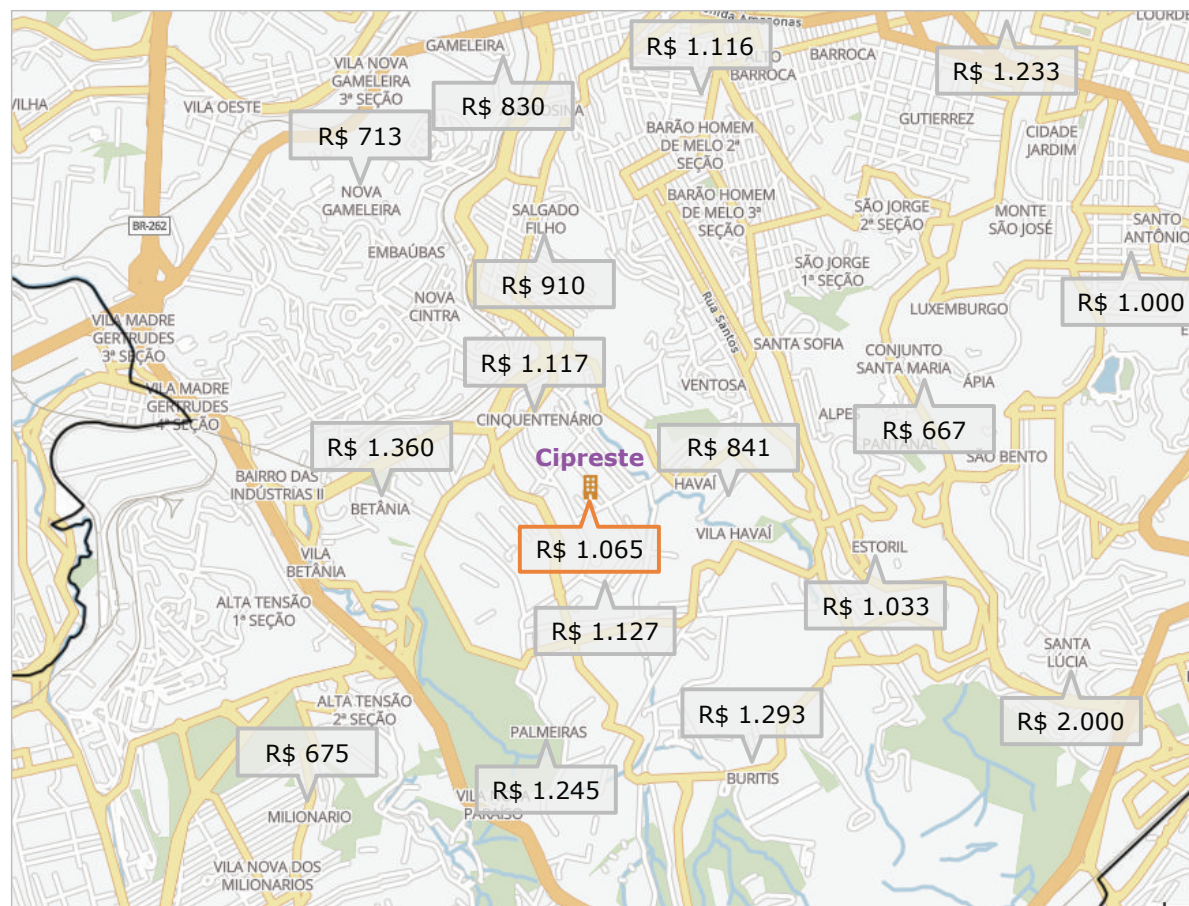
COMO A LUGGO ESTÁ POSICIONADA?

SETEMBRO 2020

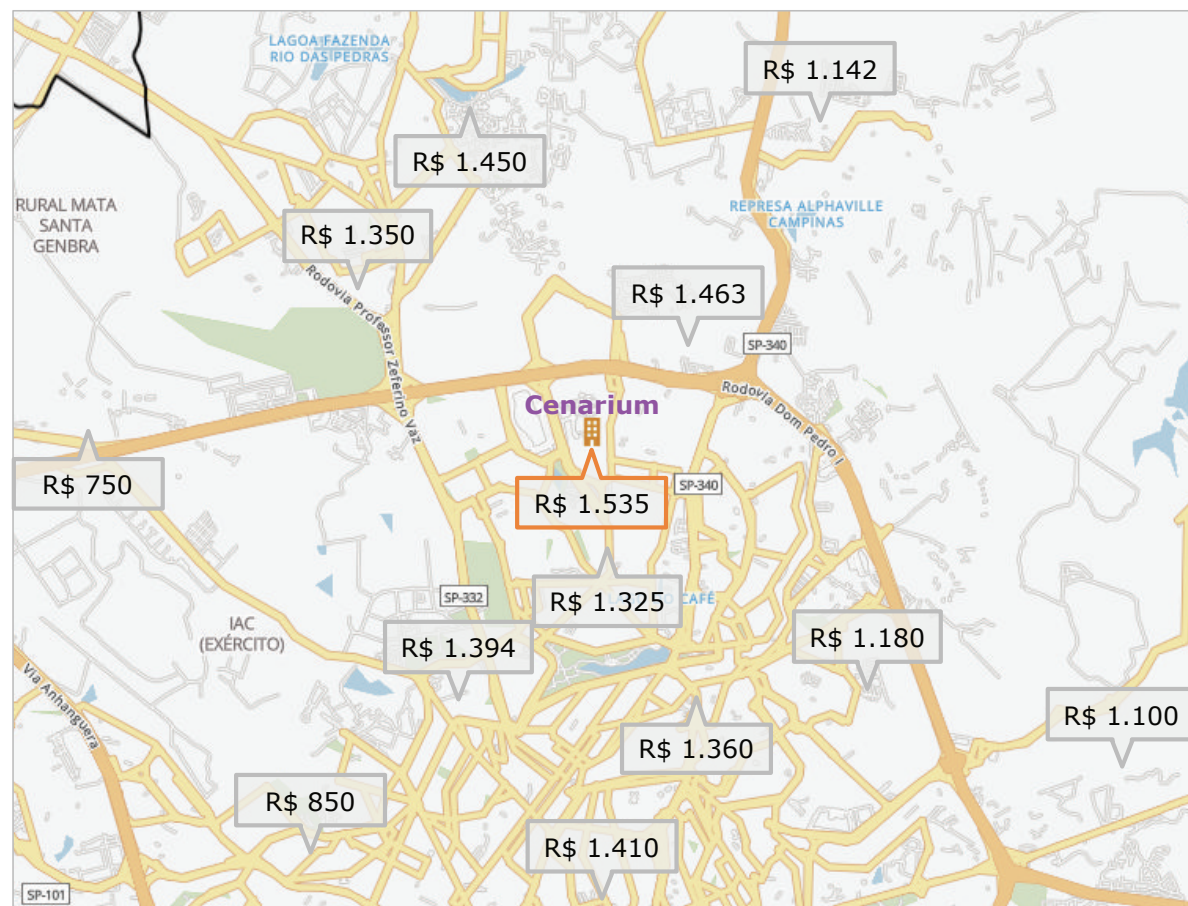
Luggo

Analizando oferta de alugueis de unidades com características semelhantes, os empreendimentos Luggo estão bem inseridos na dinâmica urbana e competitivos em relação a preço

BELO HORIZONTE - CIPRESTE



CAMPINAS - CENARIUM



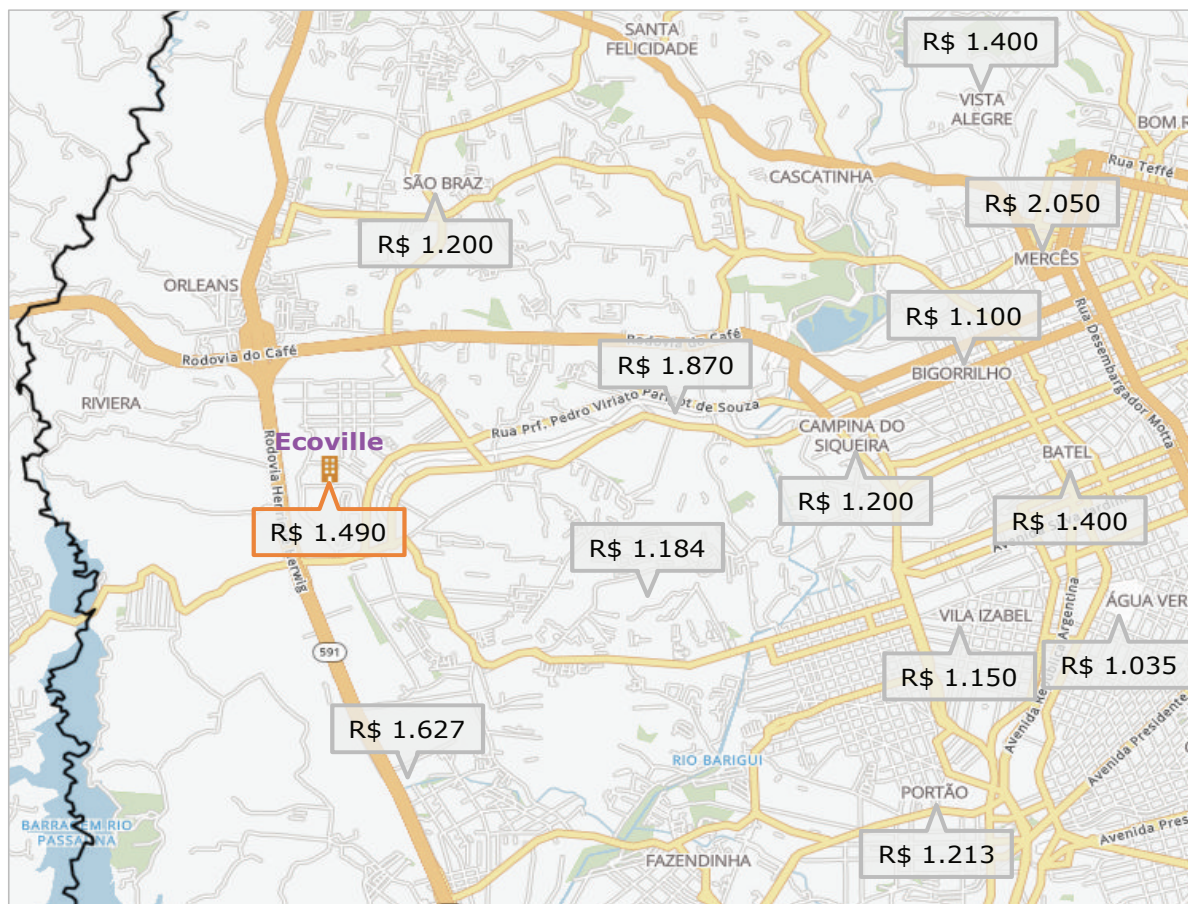
COMO A LUGGO ESTÁ POSICIONADA

SETEMBRO 2020

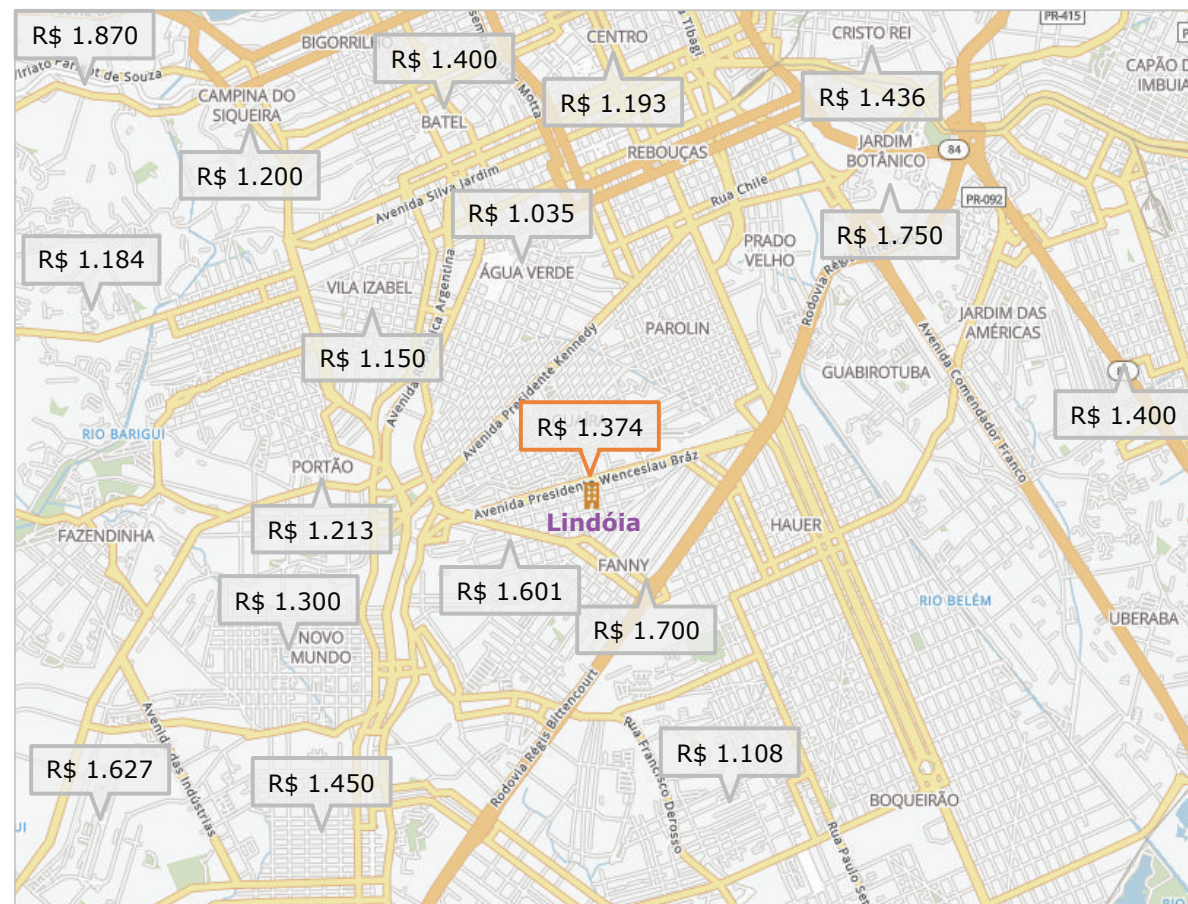
Luggo

Analizando oferta de alugueis de unidades com características semelhantes, os empreendimentos Luggo estão bem inseridos na dinâmica urbana e competitivos em relação a preço

CURITIBA - ECOVILLE



CURITIBA - LINDÓIA



ZOOM NO PORTFÓLIO

SETEMBRO 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