

Luggo LUGG11

Relatório gerencial

LUGGO Fundo de Investimento Imobiliário

interdtvm



Objetivo do fundo

LUGGO Fundo de Investimento Imobiliário

O Luggo FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários de natureza residencial e é o primeiro fundo residencial, 100% de aluguel no Brasil.

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.

Principais características

LUGGO Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ | 34.835.191/0001-23

- 📌 Data Base: Novembro 2020
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,48 por cota
- 📌 Pagamento: 15/12

Código B3:

LUGG11

Início do fundo:

**Dezembro
2019**

Consultor Imobiliário:

Luggo

Administrador:

Inter DTVM

Categoria Anbima:

**FII de Renda Gestão
Ativa Residencial**

Mensagem aos investidores

Apresentamos nesse relatório os resultados referente ao mês de novembro/2020 do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo").

Em 30/11/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,48 por cota, apresentando assim, um dividend yield anualizado de 5,76%, valor acima do IFIX.

Como destaque do mês, o fundo atingiu 94,2% de ocupação, com o Luggo Cenarium, que teve seu pré-lançamento em Agosto deste ano, chegando ao patamar de 85% de ocupação e inadimplência de 0,3%.

O LUGG11 conta com esse seguro inadimplência em que toda pessoa física, 98% dos locatários, é segurada pela Porto Seguro e Toquio Marine, 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.

Da receita auferida no período pelo fundo, os ativos Lindóia e Cenarium são responsáveis por mais de 60% da mesma.

O segmento, ainda é recente no Brasil, mas a cada mês é possível ver a evolução e consolidação da estratégia. Nos EUA, 30% das unidades disponíveis para aluguel vieram de fundos imobiliários o que reitera o enorme potencial de crescimento de fundos imobiliários residenciais no Brasil.

Highlights novembro

Cota Patrimonial:

R\$ 109,01

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 98,11

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,48

por cota

Unidades disponíveis
para locação:

452

unidades

Cota Mercado:

R\$ 103,8

por cota

Valor Mercado:

R\$ 93,42

milhões

Yield mês (%):

0,46%

Inadimplência (%):

0,3%

Número de
Cotistas:

4.318

Número de cotas:

900

mil

Yield anualizado (%):

5,76%

Vacância (%):

5,8%

Demonstração de Resultado

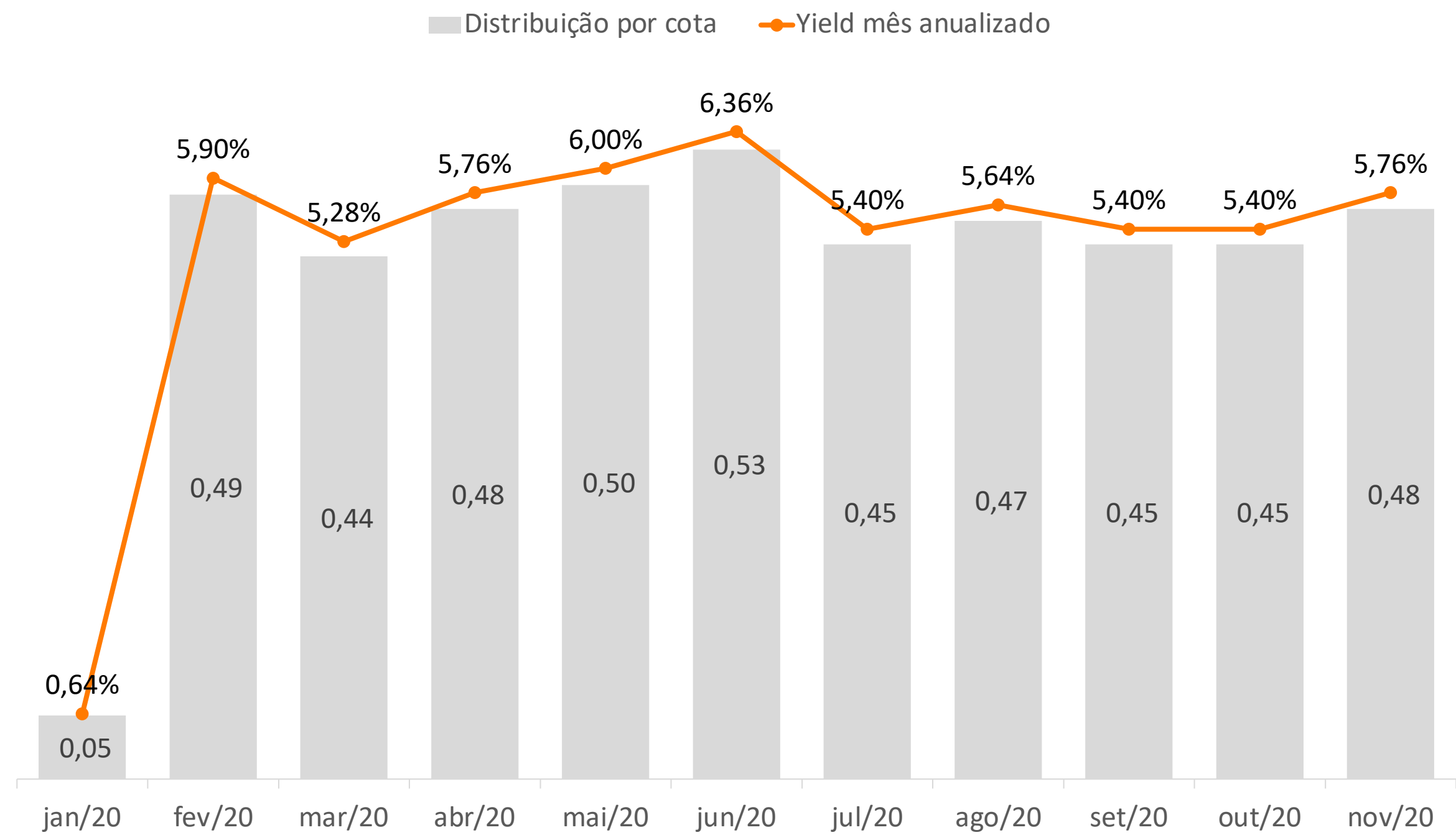
Fluxo Financeiro	1T20		2T20		1S20		3T20		out/20		nov/20		YTD20
Receitas de Locação	1.276.661		2.102.276		3.378.937		2.179.014		758.325		822.859		7.139.135
Rendimento Mobiliário	13.131		-		-		-		-		-		13.131
Total de Receitas	1.289.792		2.102.276		3.378.937		2.179.014		758.325		822.859		7.152.266
Despesas Imobiliárias	-	204.113	-	523.023	-	727.136	-	636.734	-	261.562	-	289.114	1.914.546
Despesas Operacionais	-	90.624	-	246.381	-	337.005	-	224.699	-	76.070	-	76.075	713.850
Total de Despesas	-	294.737	-	769.404	-	1.064.141	-	861.433	-	337.632	-	365.189	2.628.396
Resultado Caixa	995.054		1.332.872		2.314.795		1.317.581		420.693		457.670		4.523.870
Não Distribuído	-		91.672		91.672		55.615		13.806		-		161.092
Resultado a distribuir ¹	995.054		1.424.543		2.406.467		1.373.195		434.499		457.670		4.684.962
Reserva (ex benfeitorias)	10.244		51.218		61.462		30.795		19.033		22.128		133.417
Resultado ex Reserva	984.811		1.373.325		2.345.005		1.342.400		415.465		435.543		4.551.544
Retenção de Receita/Repasse	-		-		- -		66.421		-		- -		66.421
Rendimento Distribuído ²	887.023		1.359.000		2.246.023		1.233.000		405.000		432.000		4.316.023
Distribuição por Cota	R\$	0,99	R\$	1,51	R\$	2,50	R\$	1,37	R\$	0,45	R\$	0,48	R\$ 4,80

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

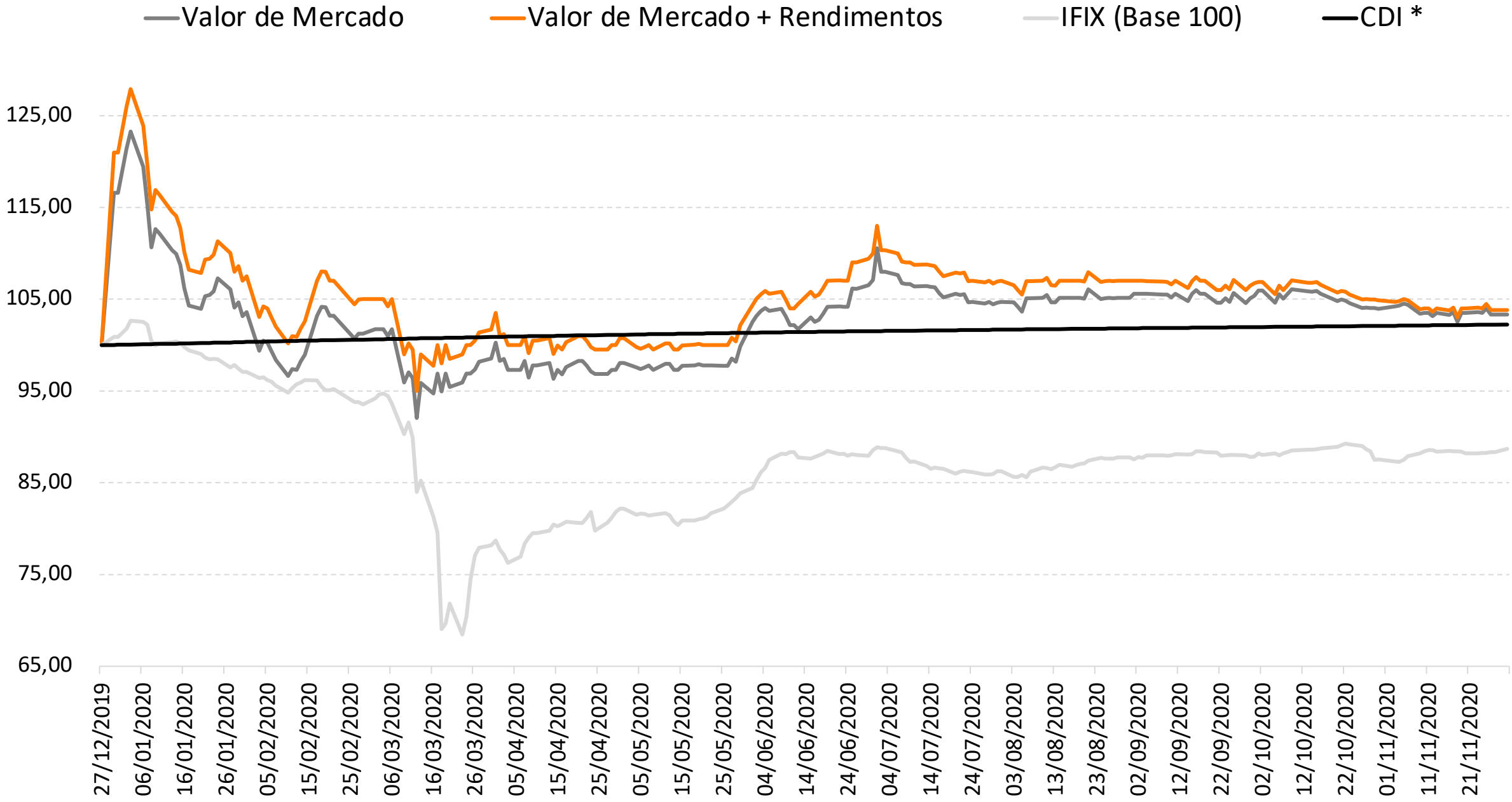
Histórico de Rendimento

Evolução do rendimento



Performance

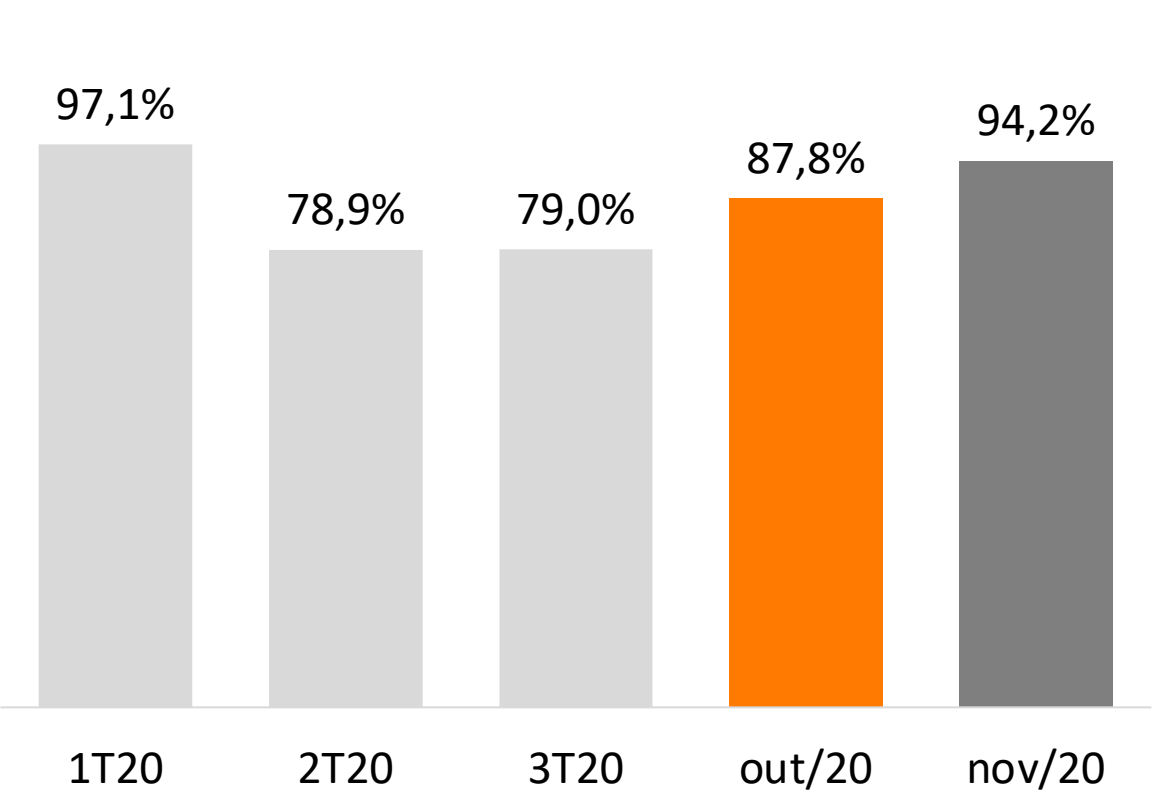
Comparativo IFIX e CDI (Base 100)



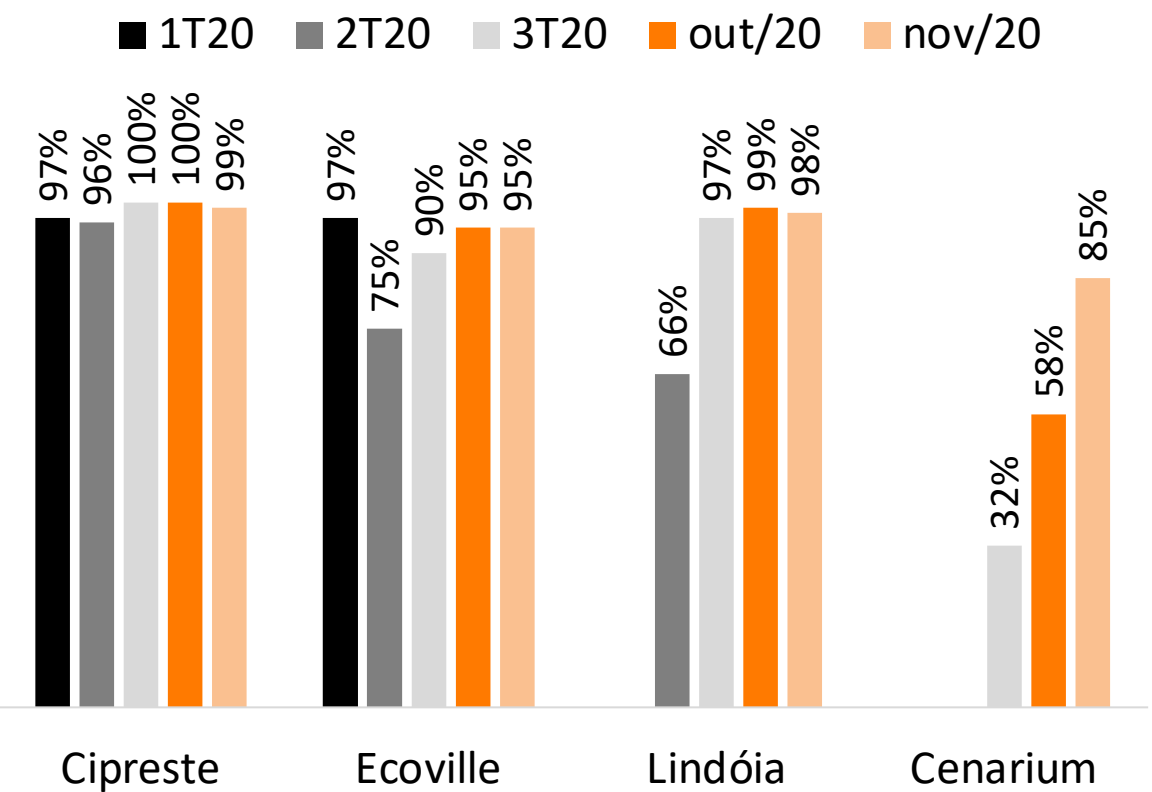
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Ocupação dos Ativos

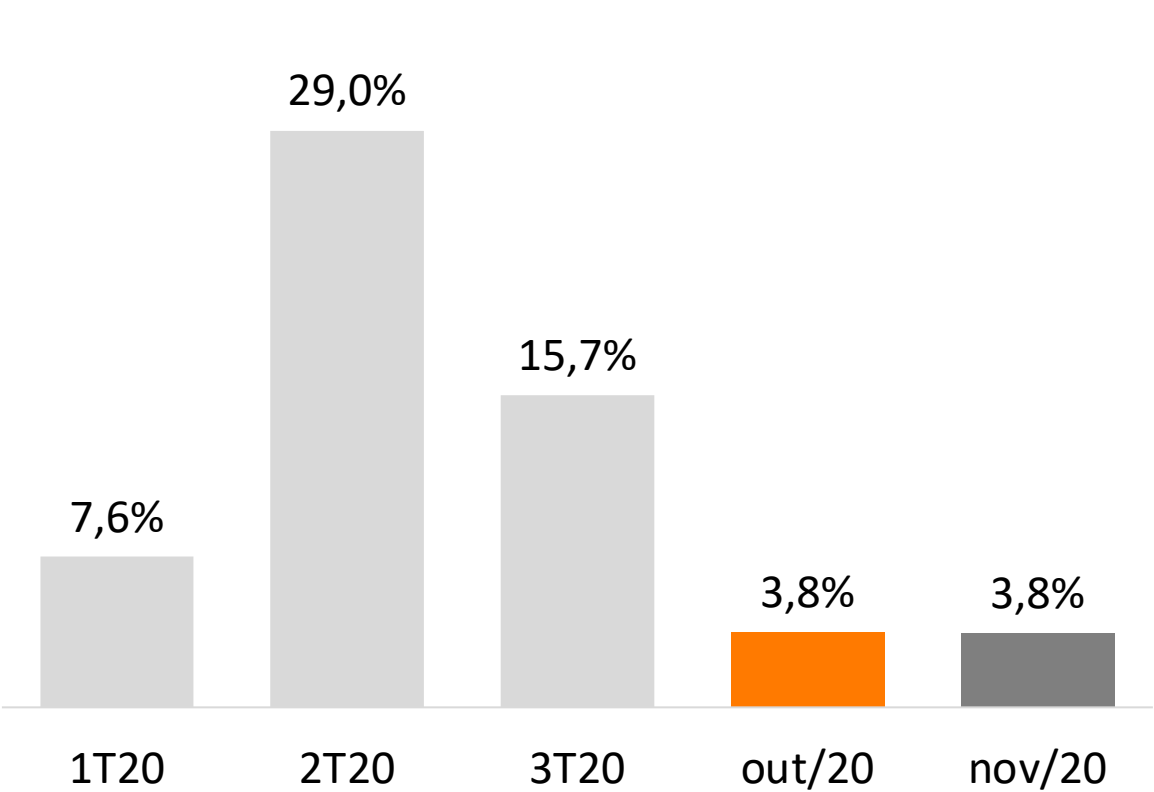
Taxa de ocupação (%)



Ocupação por empreendimento (%)

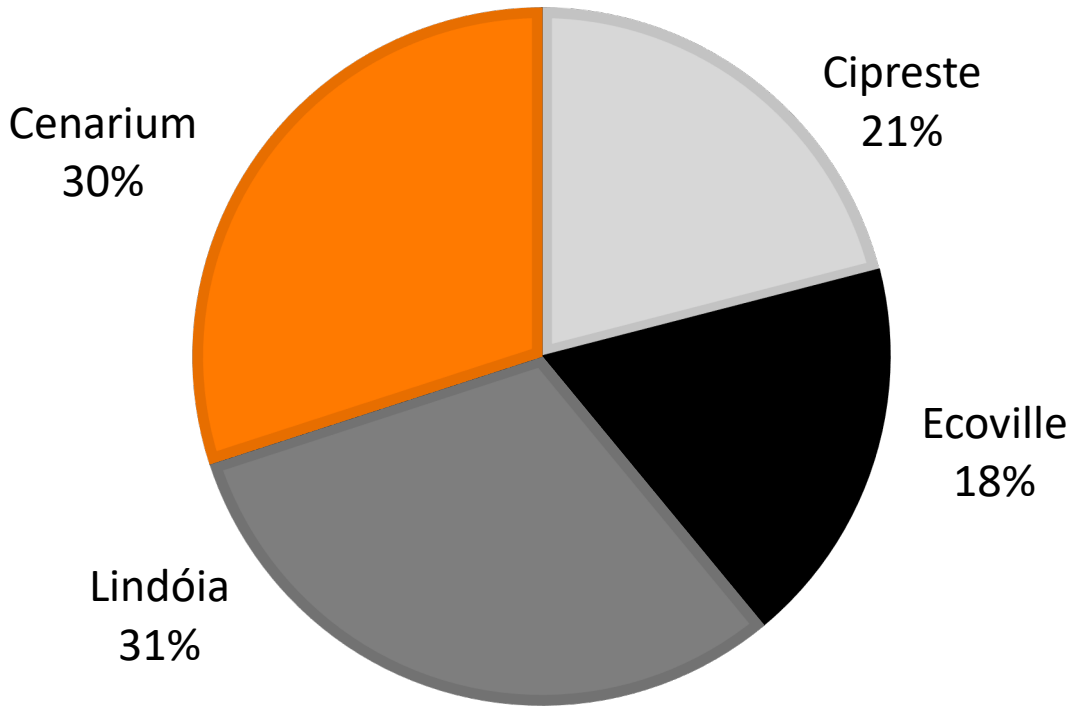


Taxa de distratos (%)

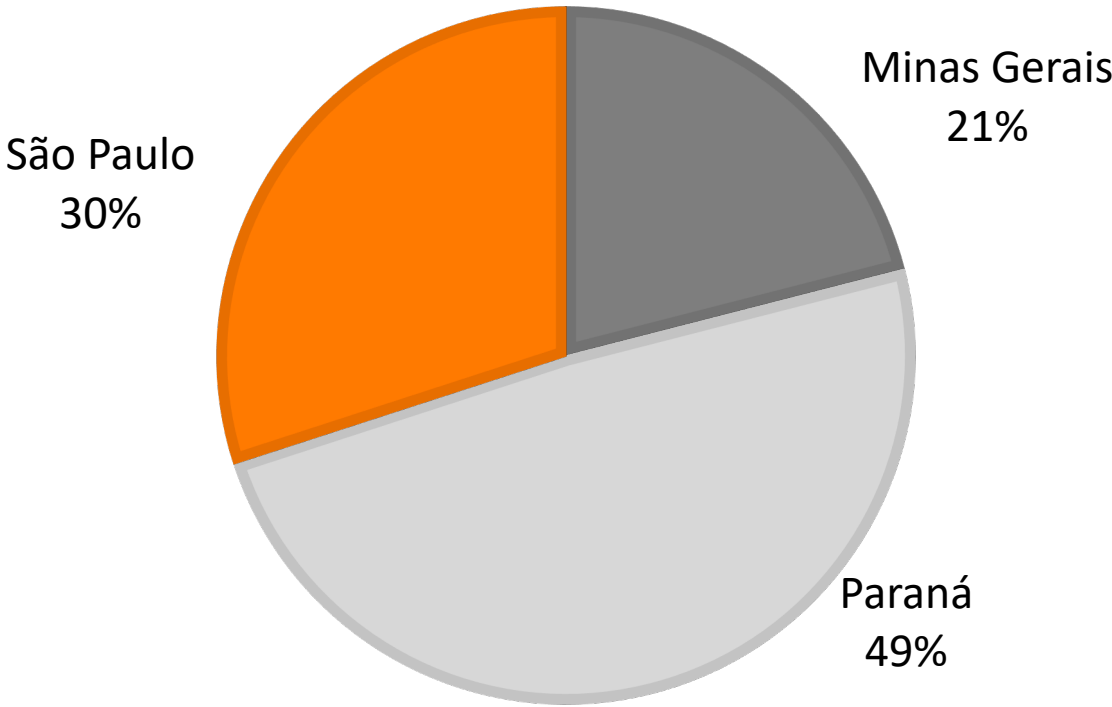


Portfólio e Seguro Inadimplência

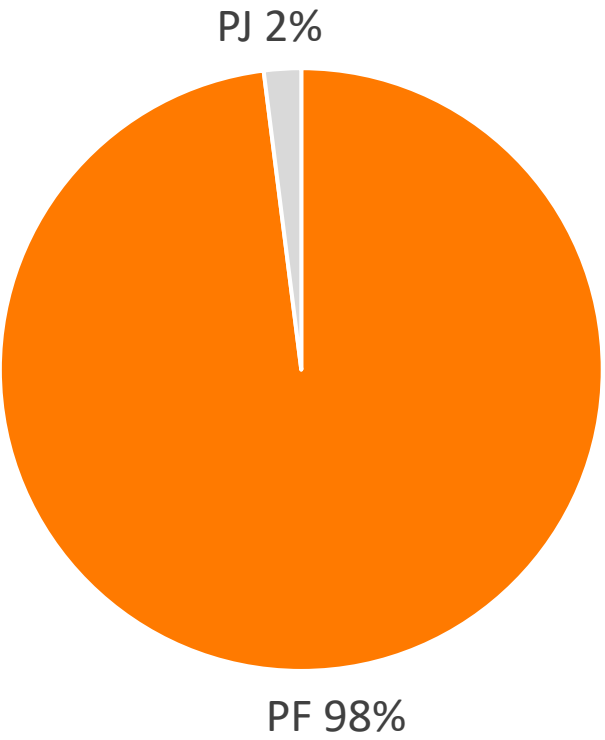
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



Receita por estado
(receita auferida no período)



Tipo de locatário
(# de unidades)



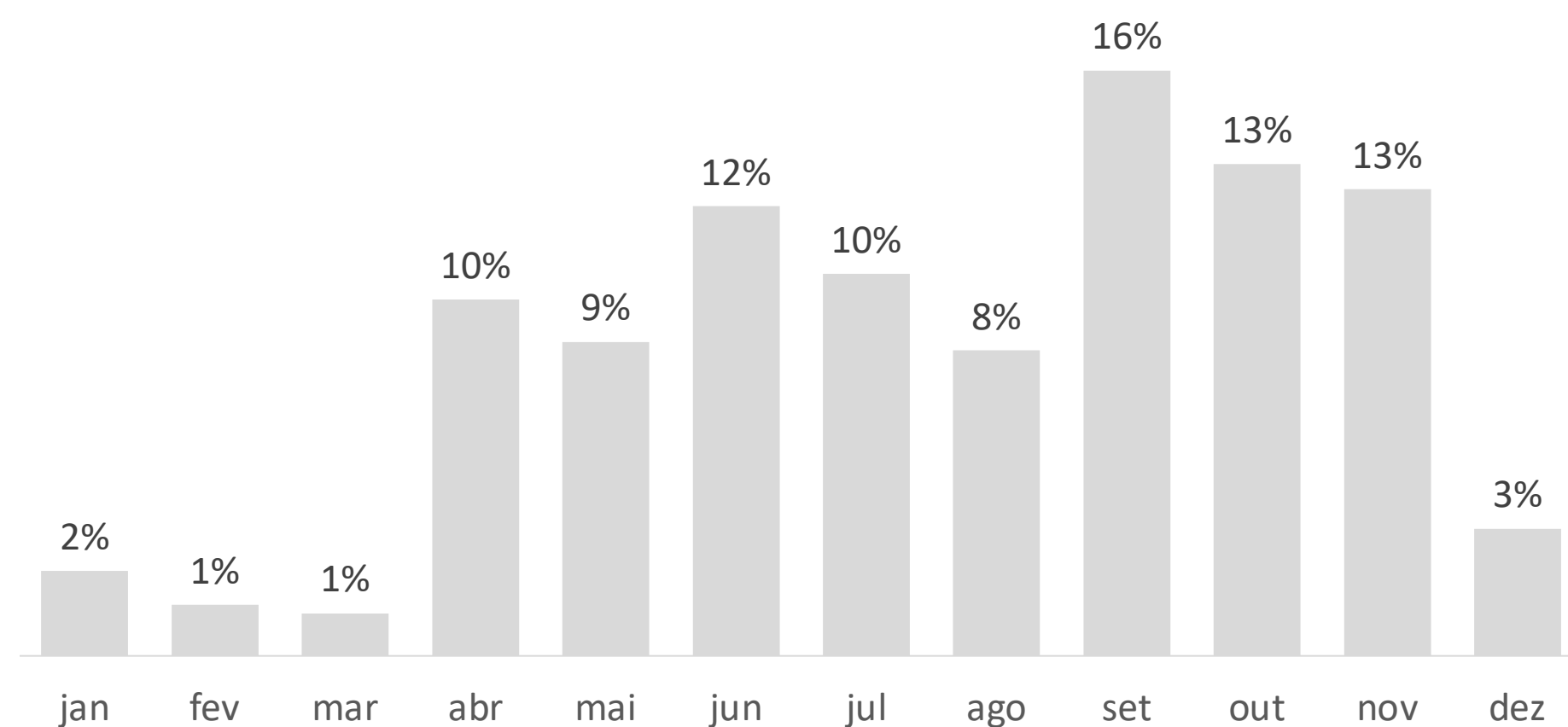
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio e IPTU, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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 alugueis.

Vencimento dos Contratos

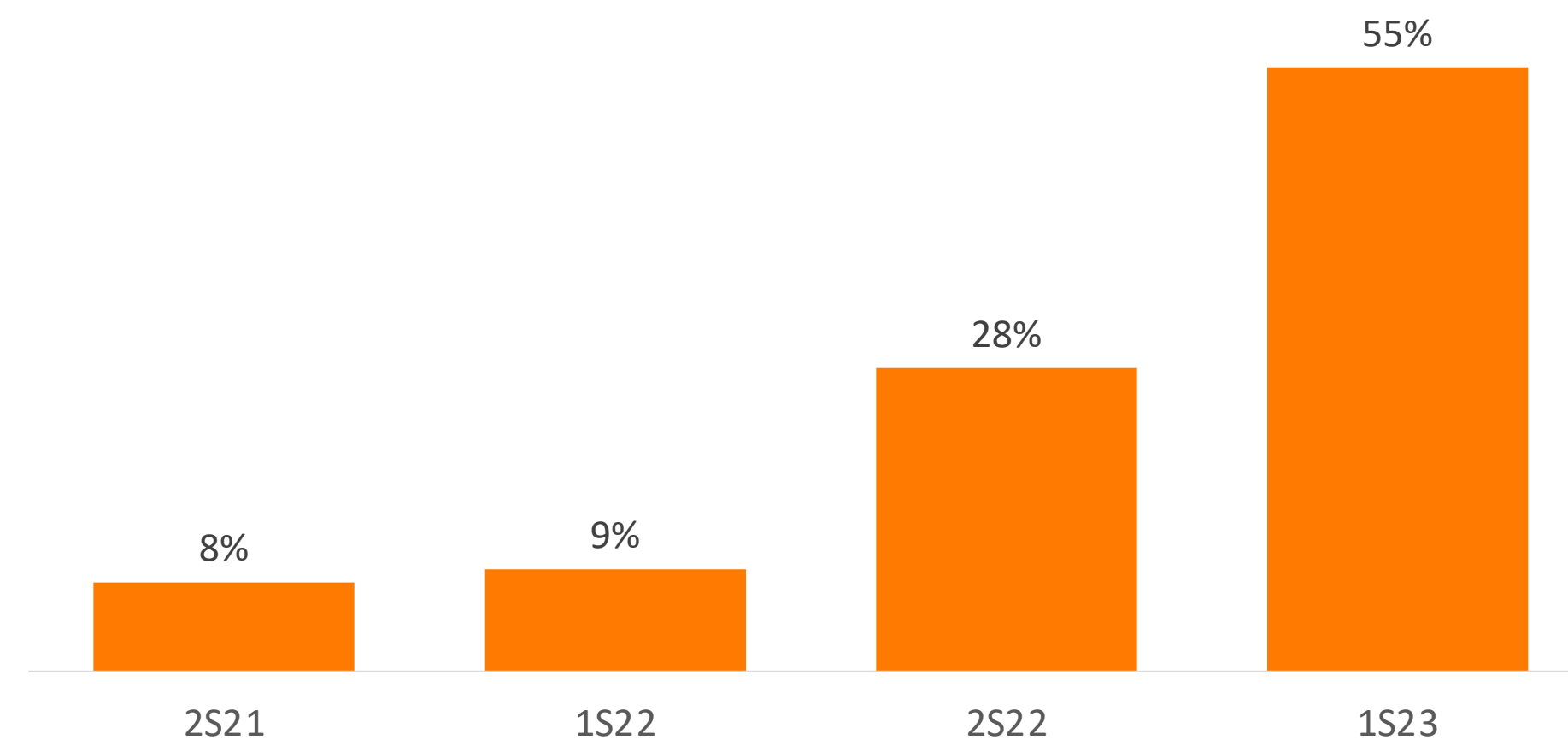
Mês de correção dos contratos (%)

(% de contratos vigentes – 20/21)



Cronograma de vencimento (%)

(# contratos vigentes – Novembro 2020)

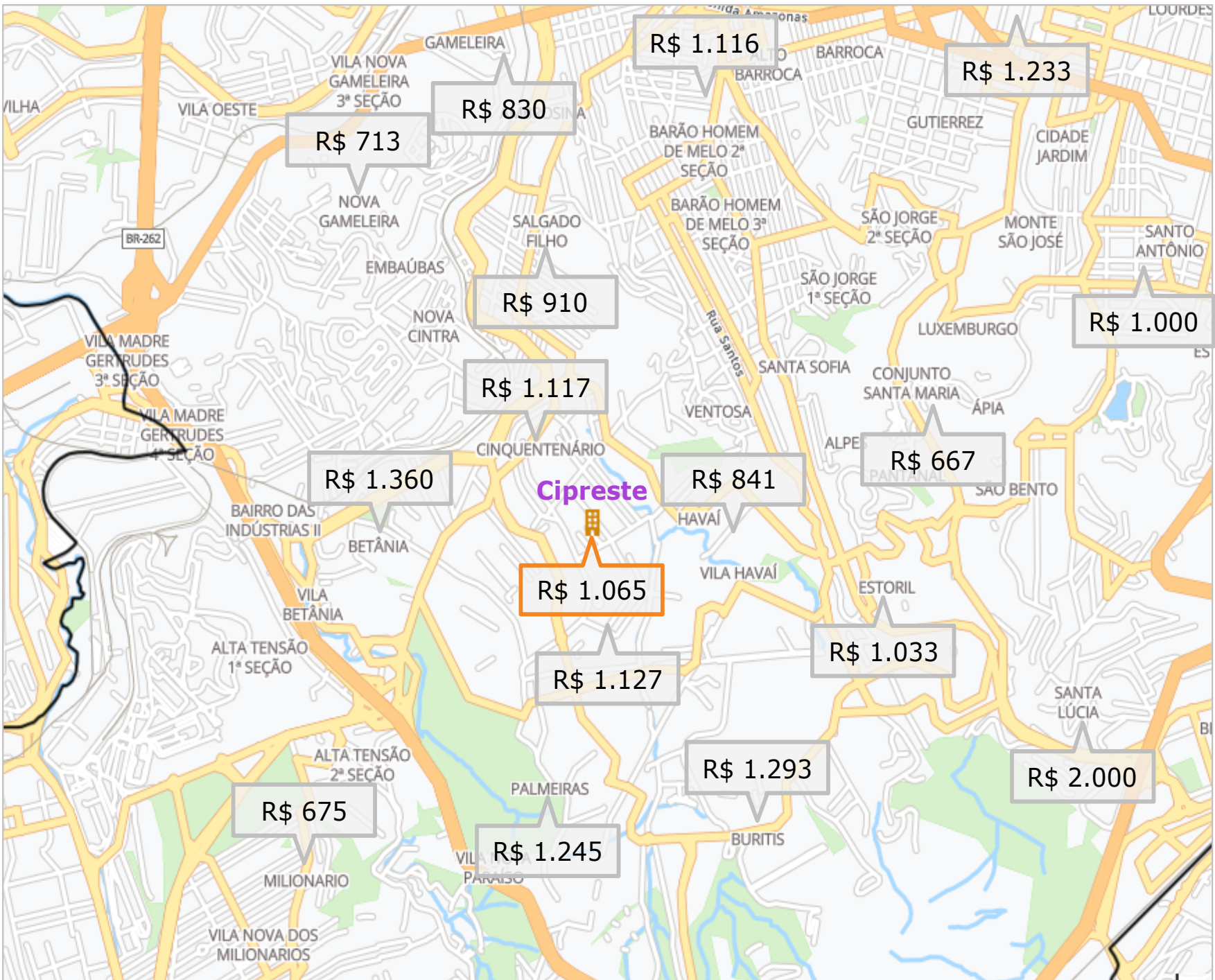


Residencial Luggo Cipreste



Belo Horizonte / MG

- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m²
- 116 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Custo locação/m² R\$ 25,3



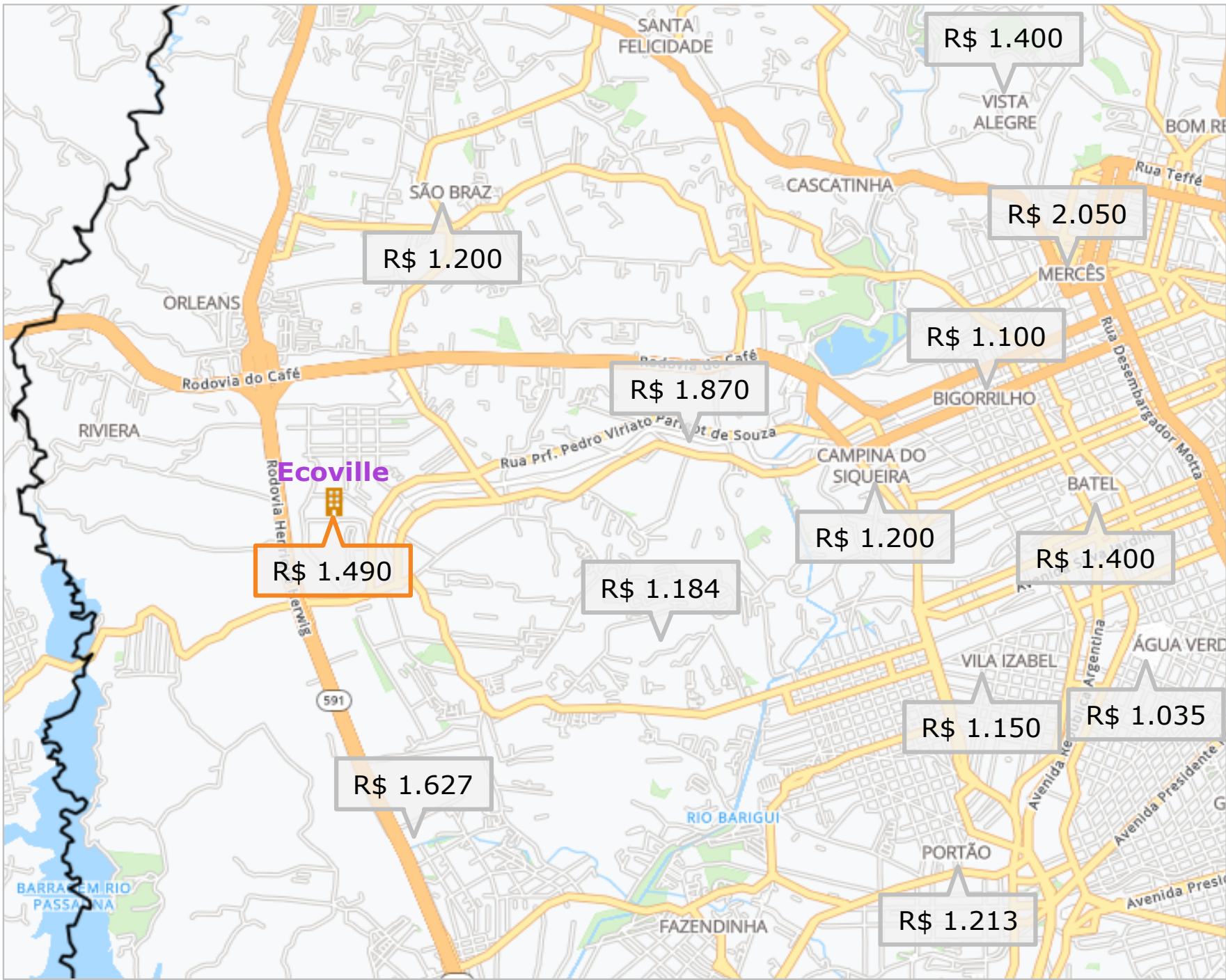
• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Ecoville



Curitiba / PR

- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93 m²
- 88 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Custo locação/m² R\$ 32

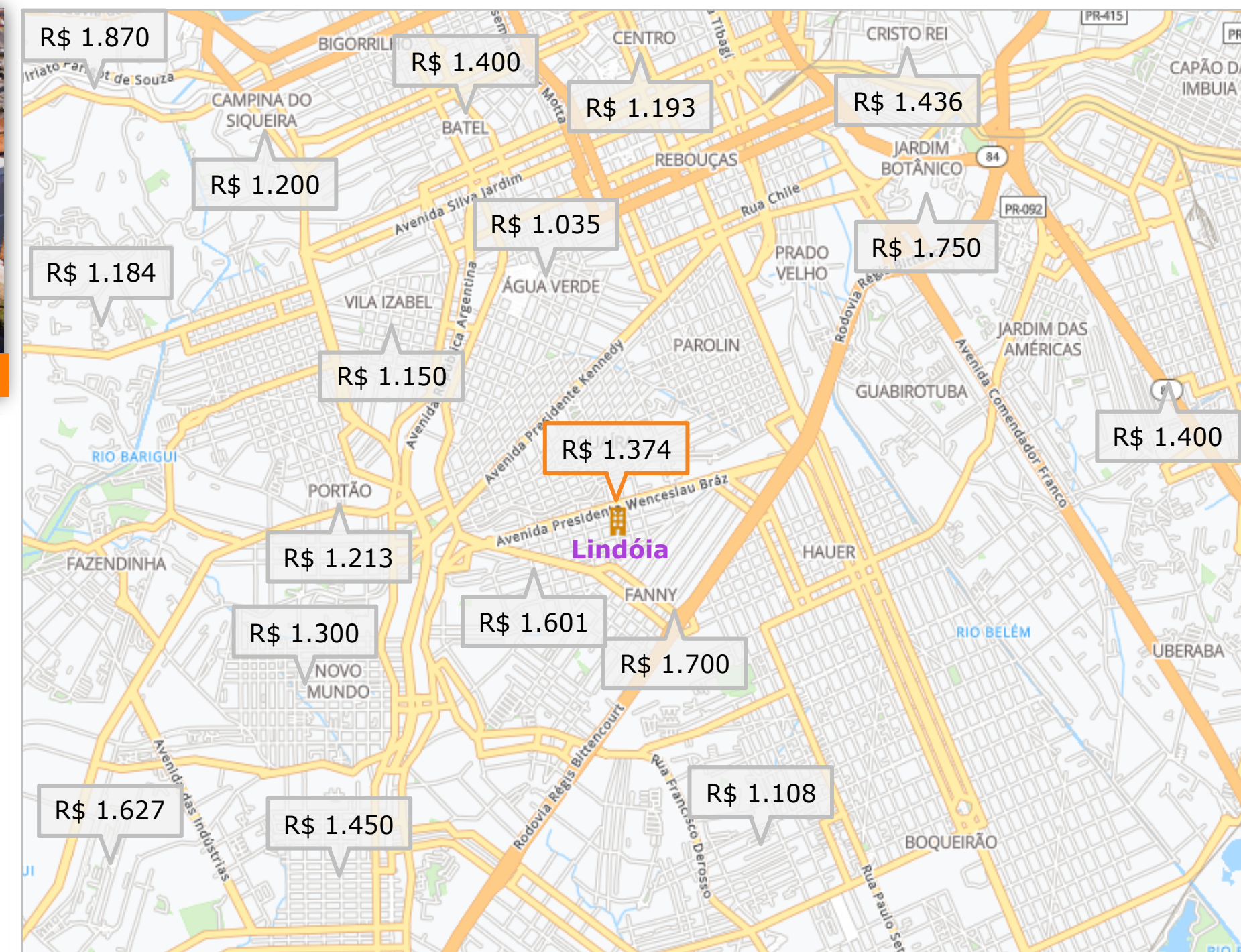


• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Lindóia



- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82 m²
- 128 unidades
- Obra concluída
- Início das locações abr/20
- Custo locação/m² R\$ 30,8



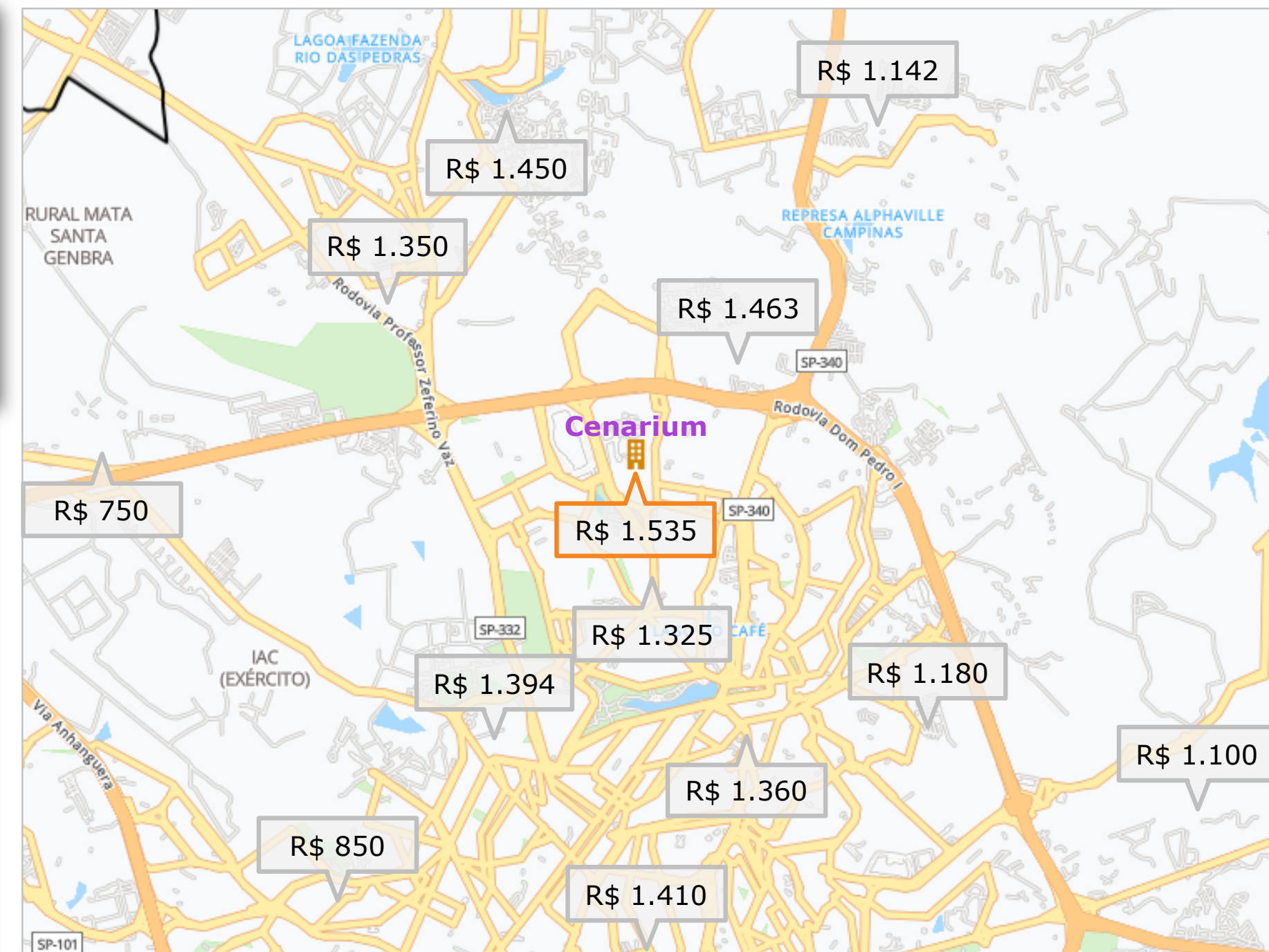
- Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
- Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Cenarium



Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24 m²
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Custo locação/m² R\$ 36,7



- Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
- Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Glossário

Cota Valor de Mercado: Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.

Despesas Imobiliárias: Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.

Despesas Operacionais: Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.

Dividend Yield Anualizado: Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pelo valor da última emissão da cota.

Ganhos de Capital Bruto: Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.

IFI-E: O IFI-E é um benchmark elaborado pelo Banco Inter dos fundos imobiliários classificados na Anbima como “FII de Renda”, que investem pelo menos 2/3 do seu patrimônio em empreendimentos para locação.

Receita de Locação: Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.

Rendimento Mobiliário: Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.

Reserva para Manutenções: reserva para manutenção dos ativos.

Resultado: compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.

Taxa de Ocupação: percentual de unidades locadas em relação ao total de unidades do empreendimento.

Valor de Mercado: valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.

Velocidade de Locação: número de unidades locadas no período em relação às unidades disponíveis para locação.

Volume Médio Negociado (dia): volume médio diário negociado em Bolsa desde a primeira data de negociação do Fundo.

Disclaimer

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.



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

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

Contato: ri.fii@interdtvm.com.br