

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: Dezembro 2020
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,45 por cota
- 📌 Pagamento: 15/01

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 dezembro/2020 do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

O ano de 2020, foi um ano atípico e difícil em muitos aspectos e com os fundos imobiliários não foi diferente. O IFIX, apesar do crescimento de 1,5% no mês de novembro, no ano o índice acumula uma queda maior do 12%. E mesmo em um contexto adverso, os Fundos Imobiliários chegaram a mais de 1,1 milhão de investidores e R\$ 114 bilhões de patrimônio líquido, um recorde para o seguimento no Brasil.

E com o LUGG11 não foi diferente, mencionamos muitas vezes ao longo do ano que a estratégia do fundo era bastante inovadora e resumindo 2020 para o LUGG11 em uma palavra, ela seria CONSOLIDAÇÃO.

O Fundo encerra o ano com uma vacância de 2,9% e distrato de 3,6% no mês de dezembro, com todos os seus empreendimentos estabilizado. No último dia 30/12/2020 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,45 por cota, apresentando assim, um dividend yield anualizado de 5,4% e acumulado de 5,72%.

Analisando o último trimestre, observamos crescimento do ticket médio de aluguel em todos os empreendimentos do fundo, sendo o maior no Lindóia com um crescimento de 32% em relação ao preço médio de setembro e o menor no Luggo Cenarium com 1,5%. E vale ainda ressaltar que a consistência dos empreendimentos Luggo não foi observada de forma homogênea nos empreendimentos da mesma região.

E o que esperar de 2021? O segmento vem ganhando cada vez mais tração e ao olhar estatísticas de que o mercado de aluguel vai crescer duas vezes mais rápido do que o mercado de compra e venda nos próximos 20 anos e um cenário macroeconômico mais favorável, estamos construtivos em relação a esse novo ano.

Highlights dezembro

Cota Patrimonial:

R\$ 109,21

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 98,29

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,45

por cota

Unidades disponíveis
para locação:

452

unidades

Cota Mercado:

R\$ 103,1

por cota

Valor Mercado:

R\$ 92,79

milhões

Yield mês (%):

0,45%

Inadimplência (%):

0,3%

Número de
Cotistas:

4.503

Número de cotas:

900

mil

Yield anualizado (%):

5,40%

Vacância (%):

2,9%

Demonstração de Resultado

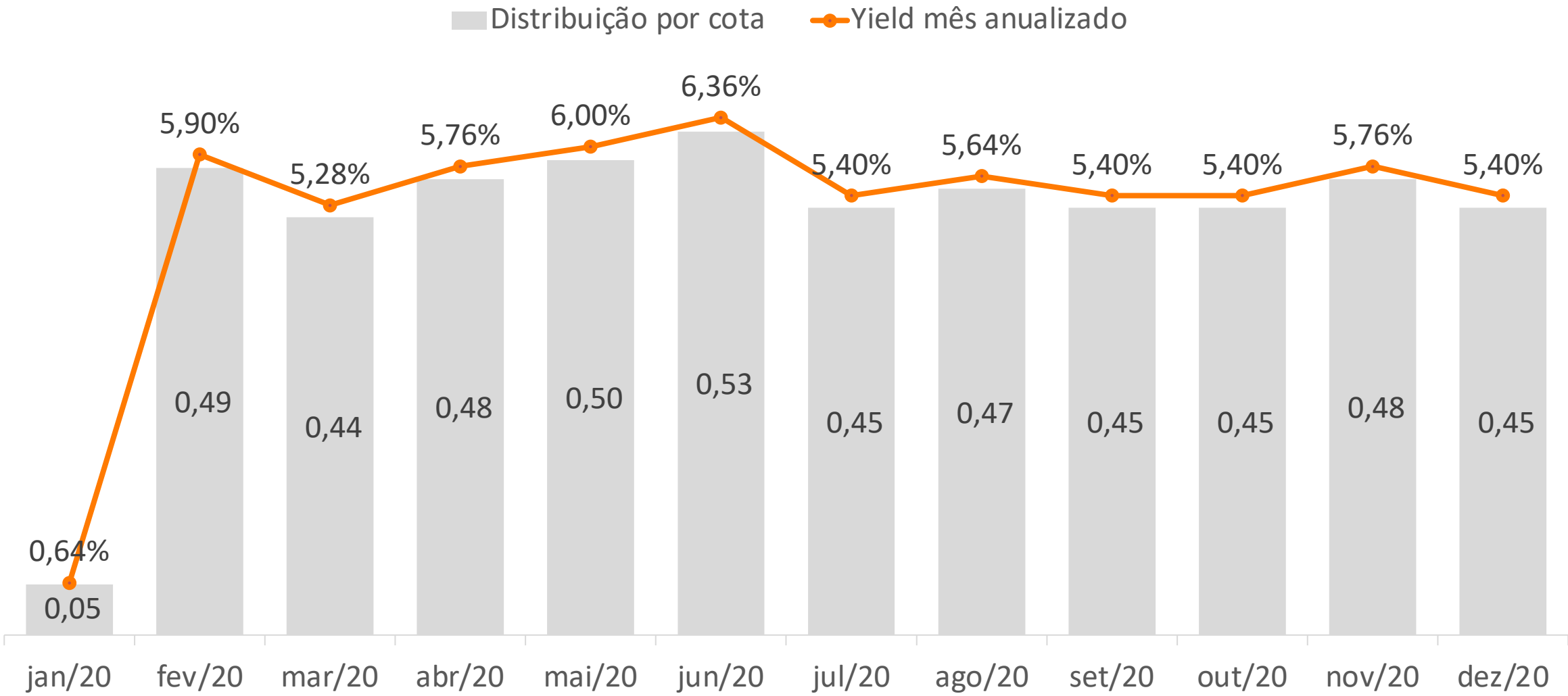
Fluxo Financeiro		1T20	2T20	3T20	out/20	nov/20	dez/20	YTD20
Receitas de Locação		1.276.661	2.102.276	2.179.014	758.325	822.859	789.896	7.929.030
Rendimento Mobiliário		13.131	-	-	-	-	-	13.131
Total de Receitas		1.289.792	2.102.276	2.179.014	758.325	822.859	789.896	7.942.161
Despesas Imobiliárias	-	204.113 -	523.023 -	636.734 -	261.562 -	289.114 -	311.388 -	2.225.935
Despesas Operacionais	-	90.624 -	246.381 -	224.699 -	76.070 -	76.075 -	74.078 -	787.928
Total de Despesas	-	294.737 -	769.404 -	861.433 -	337.632 -	365.189 -	385.466 -	3.013.862
Resultado Caixa		995.054	1.332.872	1.317.581	420.693	457.670	404.429	4.928.299
Não Distribuído		-	91.672	55.615	13.806	-	25.000	186.092
Resultado a distribuir ¹		995.054	1.424.543	1.373.195	434.499	457.670	429.429	5.114.391
Reserva (ex benfeitorias)		10.244	51.218	30.795	19.033	22.128	20.183	153.601
Resultado ex Reserva		984.811	1.373.325	1.342.400	415.465	435.543	409.246	4.960.790
Retenção de Receita/Repasse		-	- -	66.421	-	-	- -	66.421
Rendimento Distribuído		887.023	1.359.000	1.233.000	405.000	432.000	405.000	4.721.023
Distribuição por Cota	R\$	0,99 R\$	1,51 R\$	1,37 R\$	0,45 R\$	0,48 R\$	0,45 R\$	5,25

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

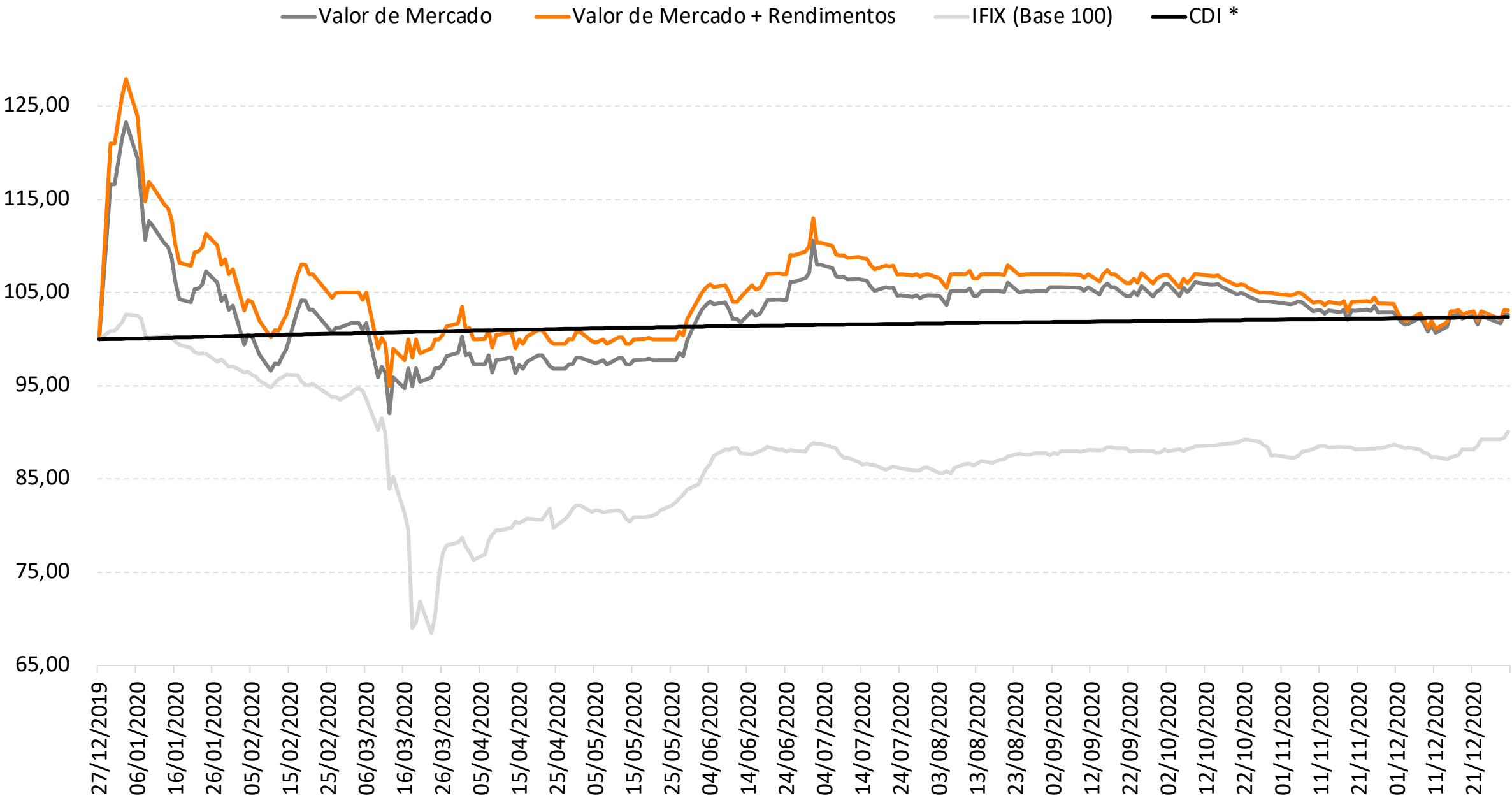
Histórico de Rendimento

Evolução do rendimento



Performance

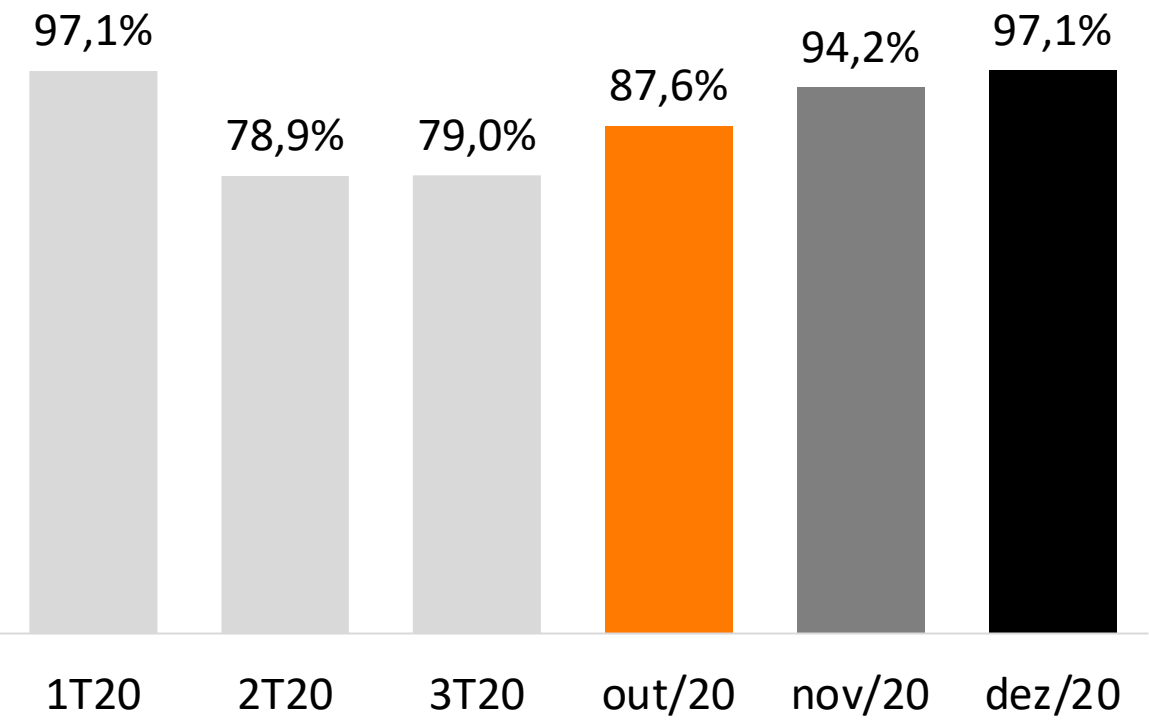
Comparativo IFIX e CDI (Base 100)



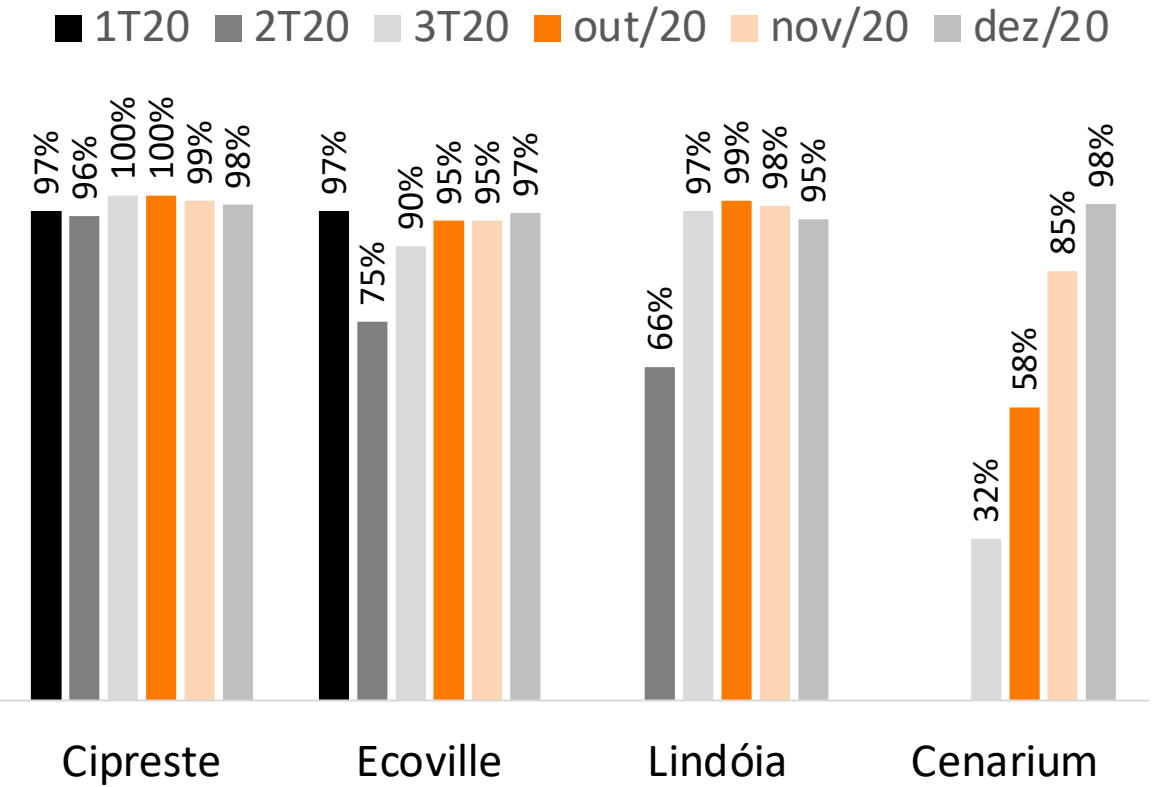
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Ocupação dos Ativos

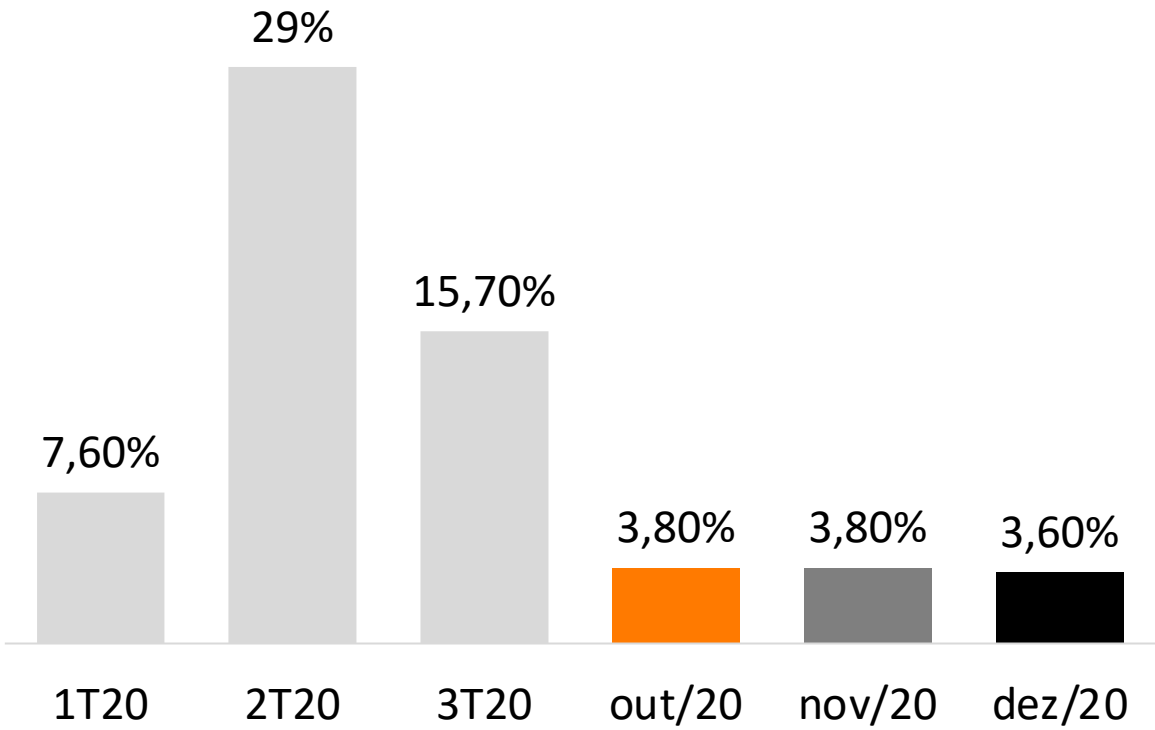
Taxa de ocupação (%)



Ocupação por empreendimento (%)

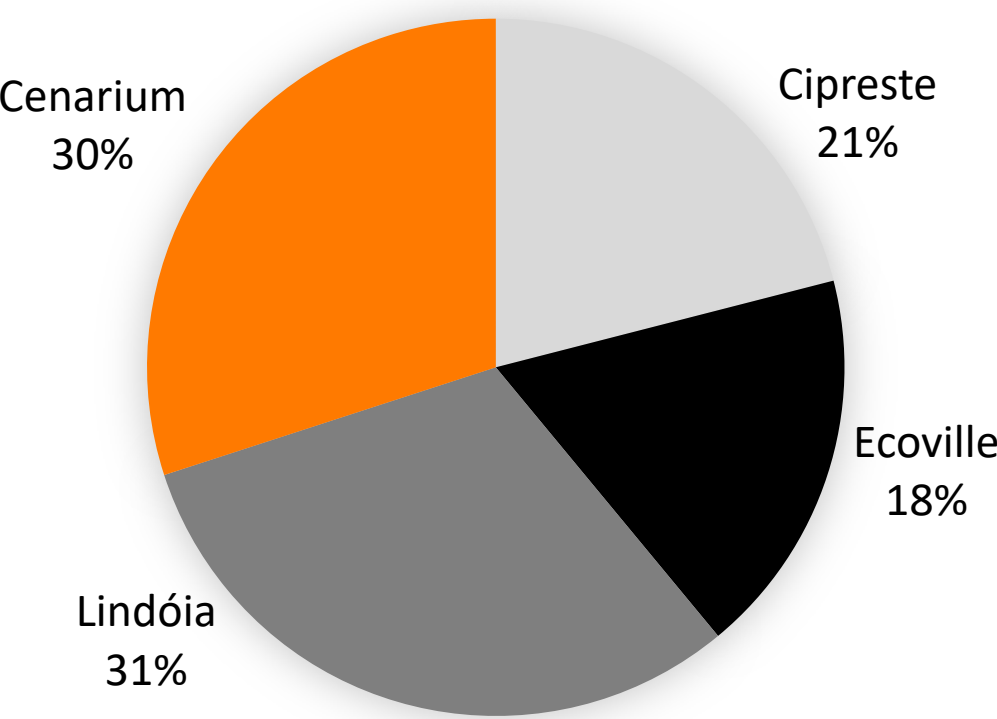


Taxa de distratos (%)

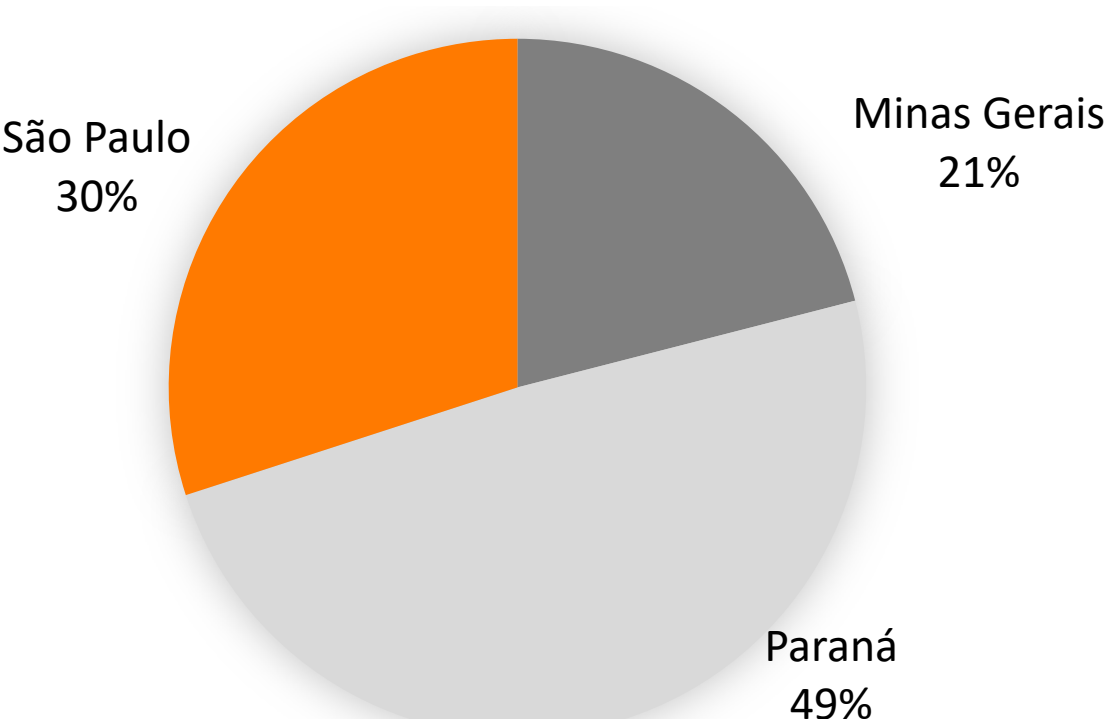


Portfólio e Seguro Inadimplência

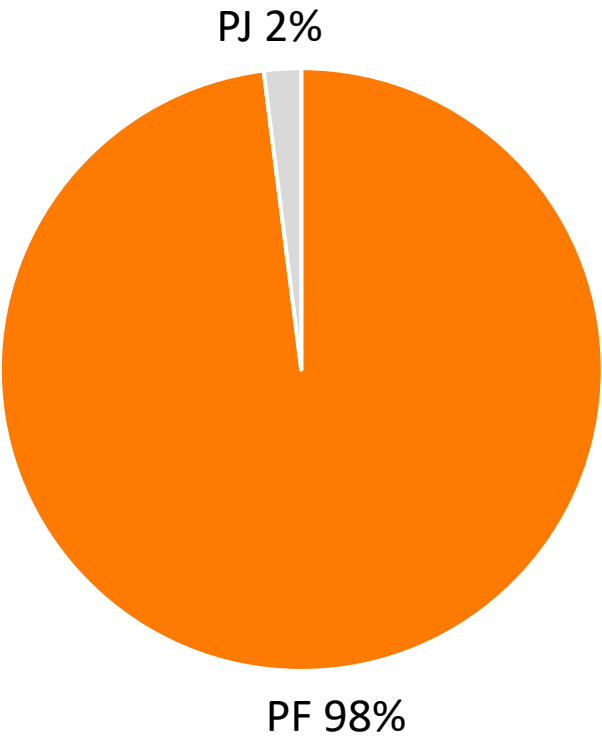
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



Receita por estado
(receita auferida no período)



Tipo de locatário
(# de unidades)



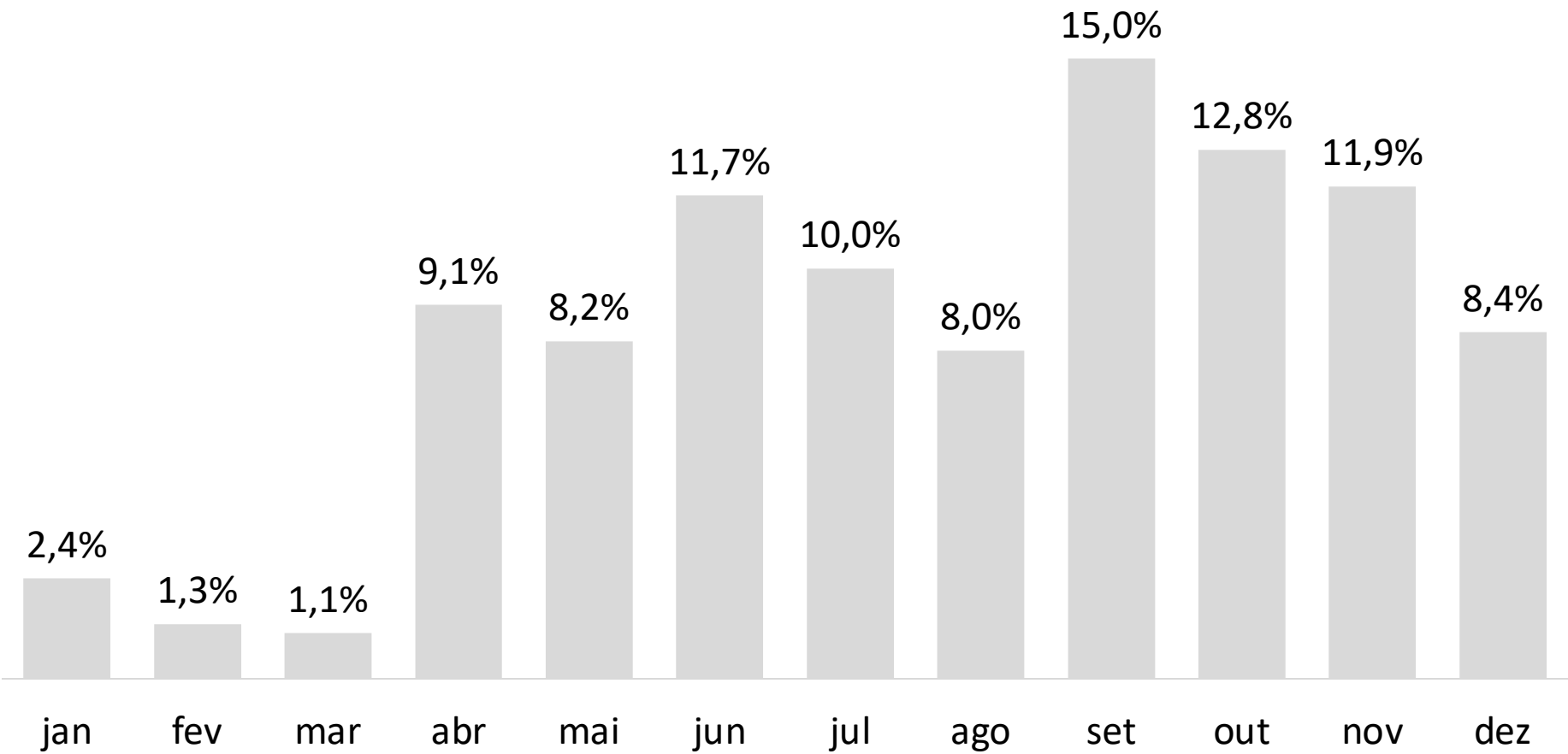
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio e IPTU, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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 aluguéis.

Vencimento dos Contratos

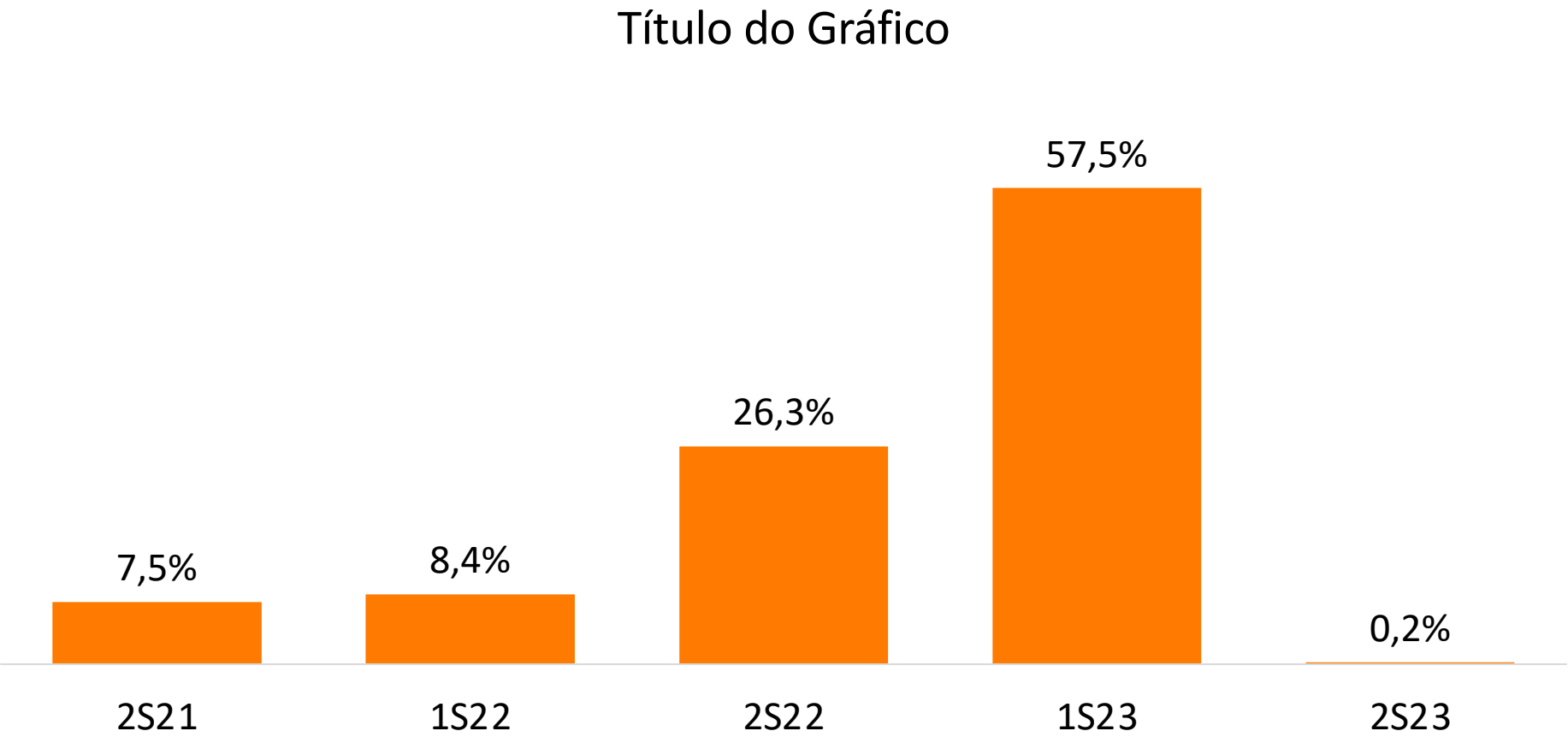
Mês de correção dos contratos (%)

(% de contratos vigentes)



Cronograma de vencimento (%)

(# contratos vigentes – Novembro 2020)

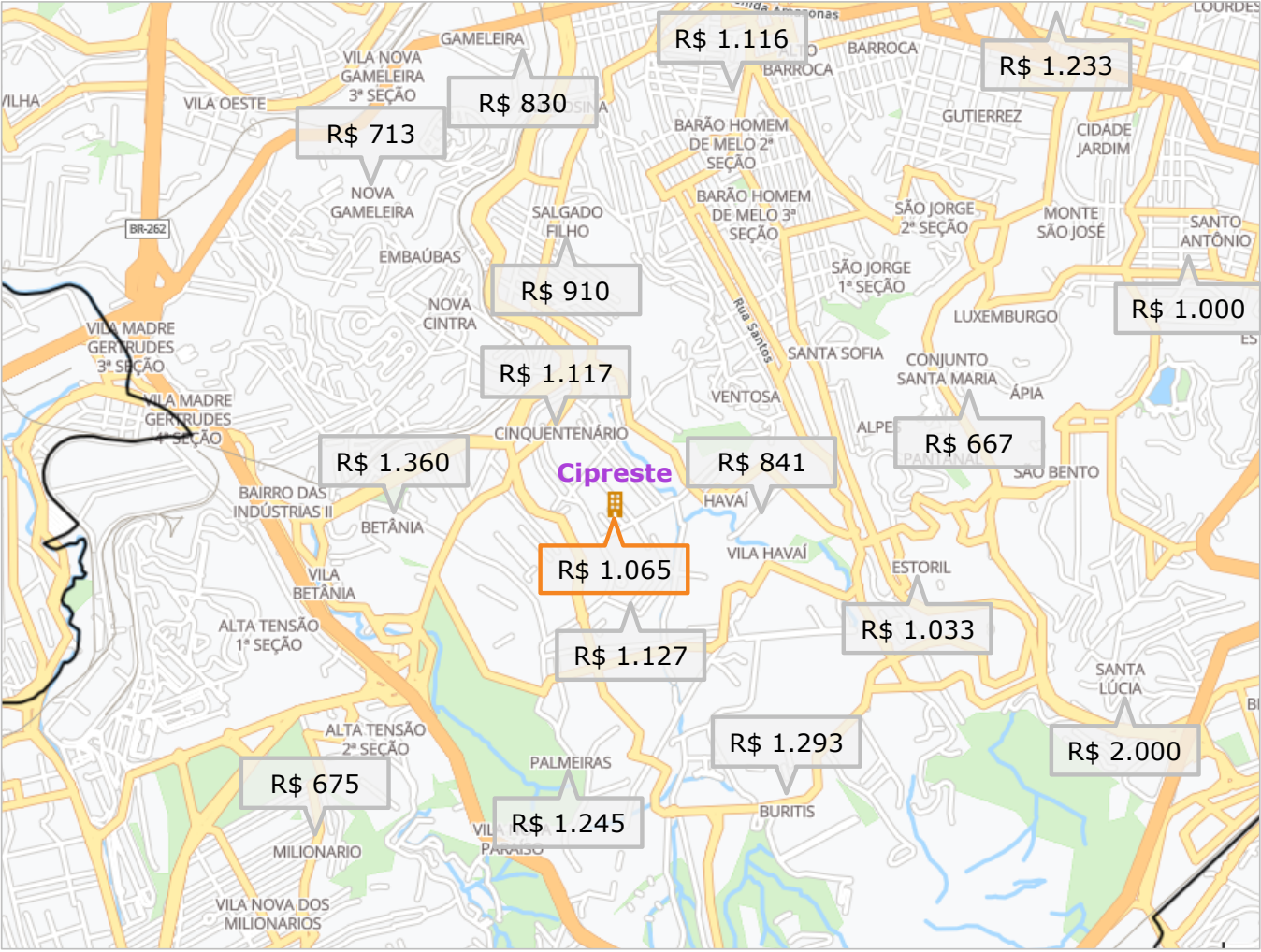


Residencial Luggo Cipreste

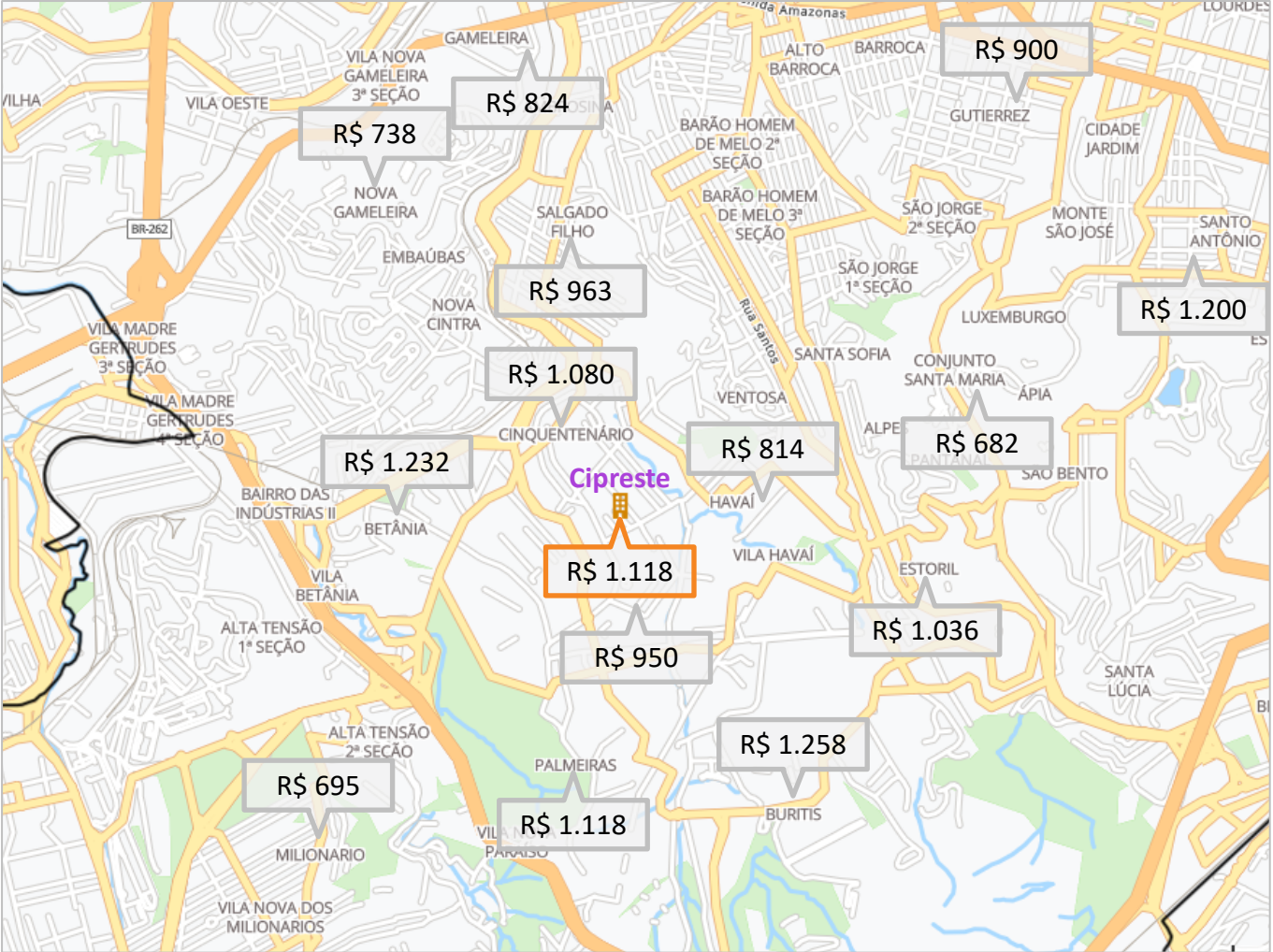


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m²
- 116 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Custo locação/m² R\$ 25,3

SETEMBRO 2020



DEZEMBRO 2020



Crescimento do ticket médio de 4,97%

• 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.

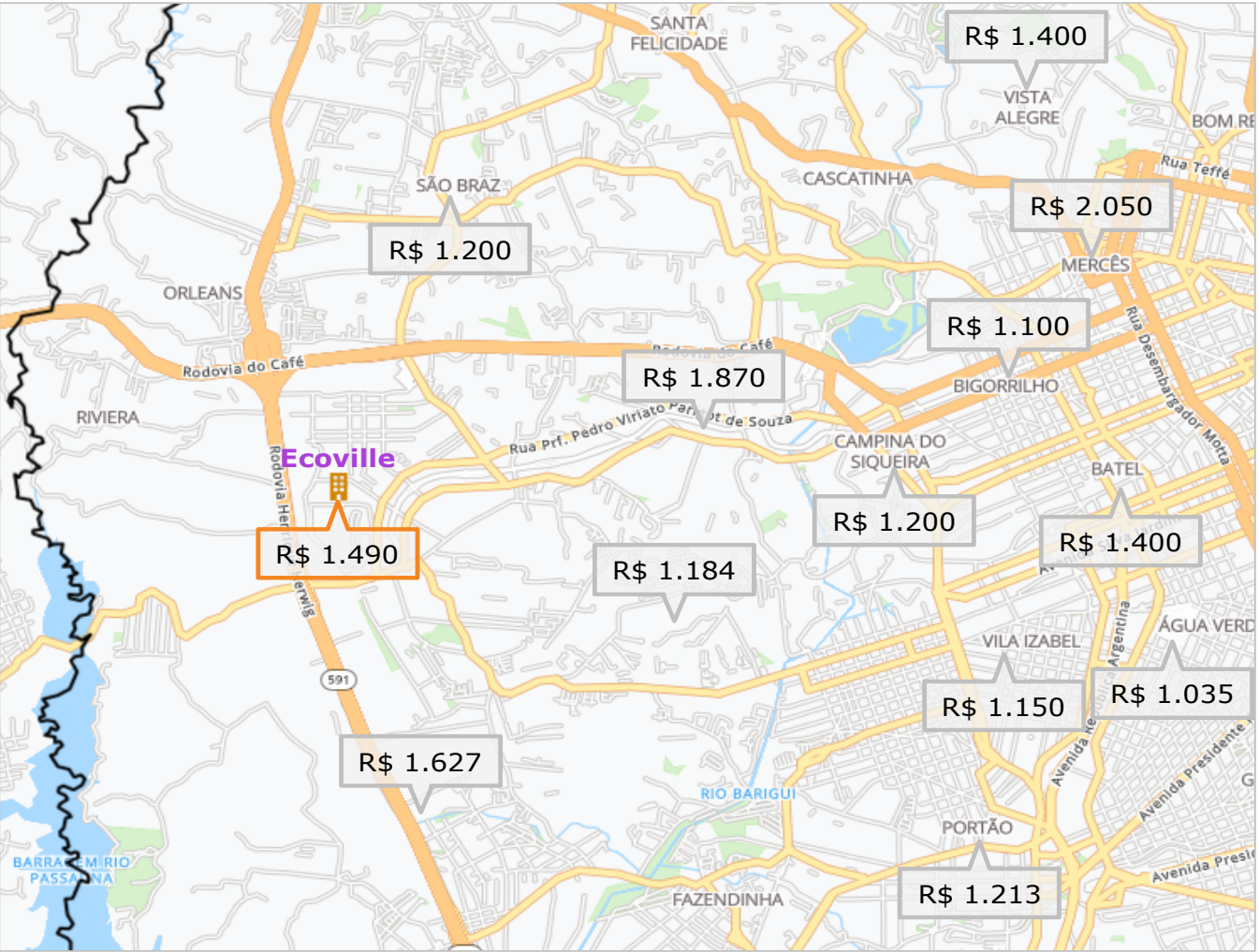
Residencial Luggo Ecoville



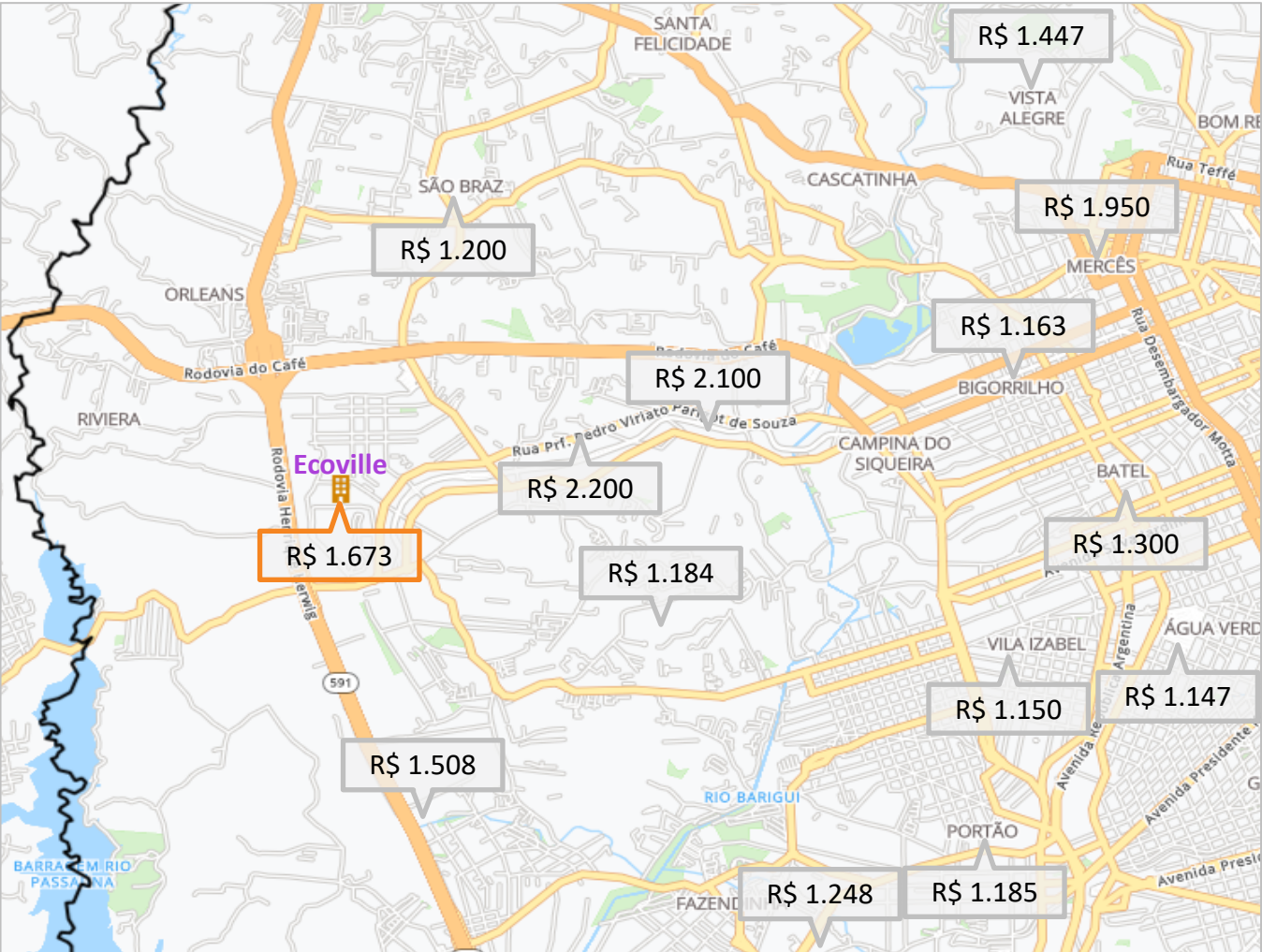
Curitiba / PR

- 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

SETEMBRO 2020



DEZEMBRO 2020



Crescimento do ticket médio de 12,28%

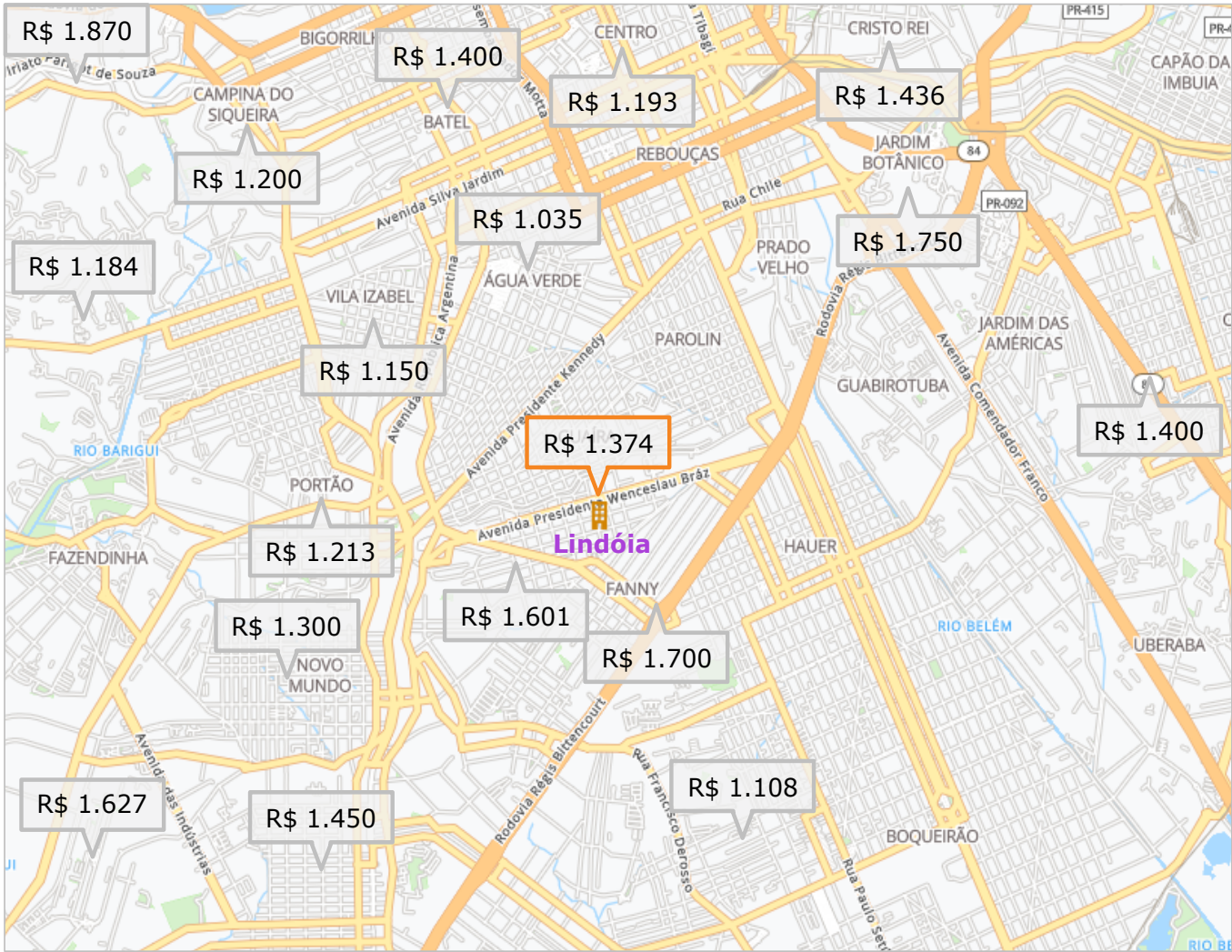
• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Lindóia

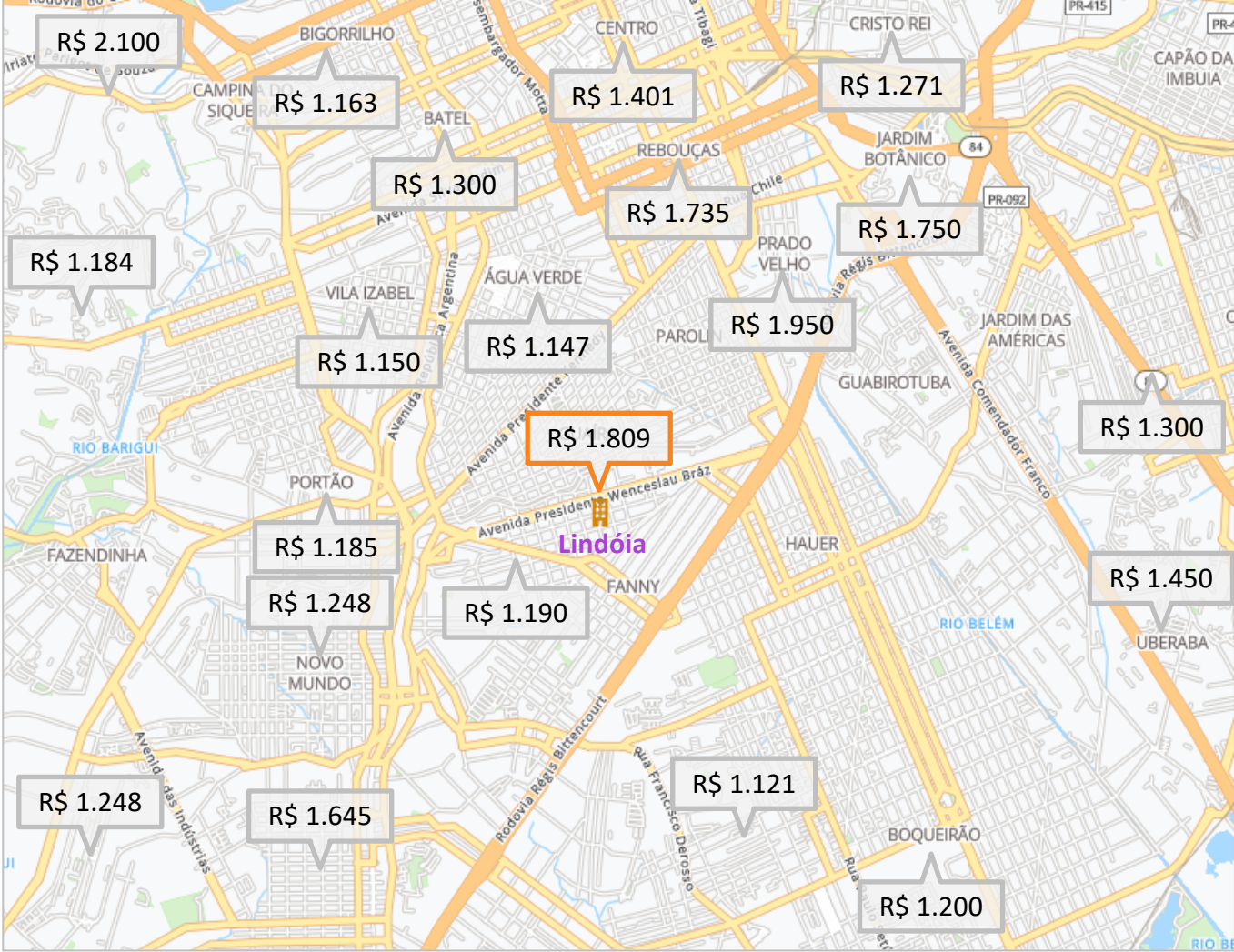


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82 m²
- 128 unidades
- Obra concluída
- Início das locações abr/20
- Custo locação/m² R\$ 30,8

SETEMBRO 2020



DEZEMBRO 2020



Crescimento do ticket médio de 31,65%

• 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.

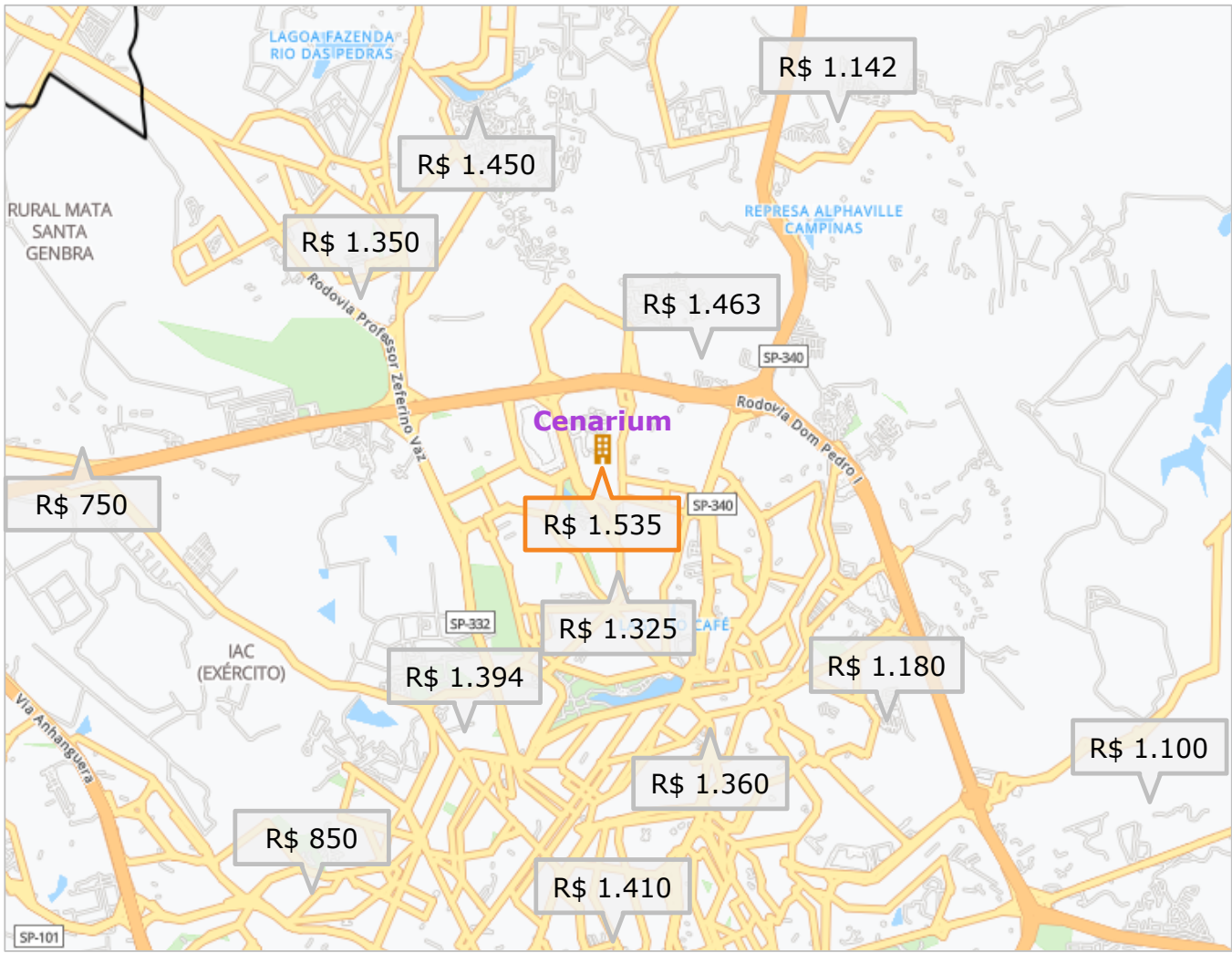
Residencial Luggo Cenarium



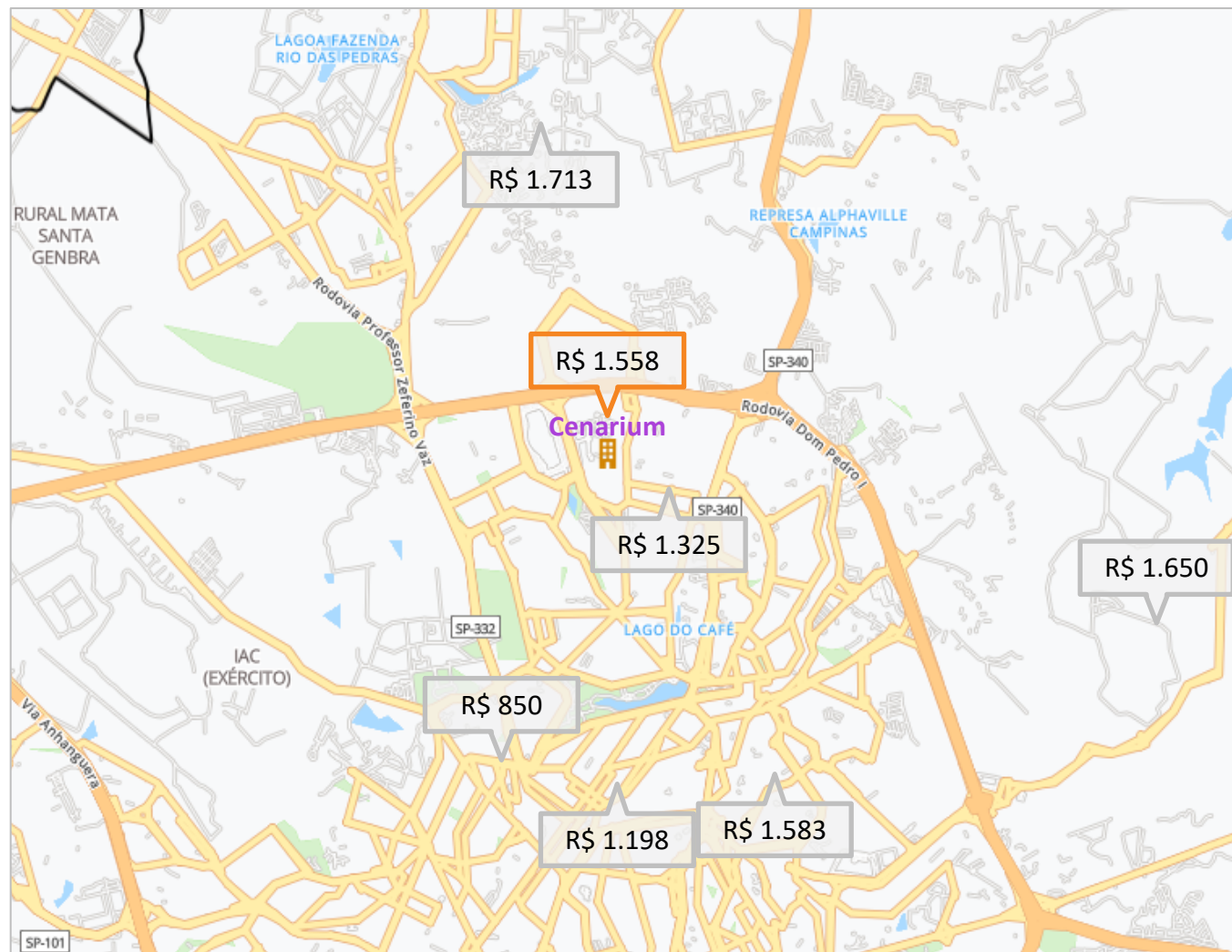
Campinas / SP

- 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

SETEMBRO 2020



DEZEMBRO 2020



Crescimento do ticket médio de 1,49%

• 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/luggo/>

Contato: ri.fii@interdtvm.com.br