

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: Março 2021

📌 Rendimentos: R\$ 0,49 por cota

📌 Pagamento: 15/04

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 o relatório referente ao mês de março/21, do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”).

No dia 17 de março o Copom realizou uma elevação de 75 bps da Selic demonstrando seu compromisso de controle inflacionário.

Dentro desse cenário acreditamos que fundos imobiliários se posicionam como uma excelente opção de diversificação de investimentos, possibilitando uma receita mensal ao investidor e com uma elevada remuneração frente ao juros de mercado.

O LUGG11 possibilita oferecer uma proteção contra a inflação pela correção periódica de seus contratos pelo IPCA.

Em março distribuímos R\$ 0,49 centavos por cota, com os principais indicadores operacionais como taxa de ocupação de 97,3% e distratos se mantendo estáveis. Houve uma redução de 0,4 p.p na vacância em relação ao último trimestre de 2020. Vale ressaltar que os empreendimentos tem um histórico de recolocação de 68% das unidades distratadas em até 4 semanas, mostrando a potência da força comercial da Luggo.

Highlights março

Cota Patrimonial:

R\$ 109,55

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 98,59

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,49

por cota

Unidades disponíveis
para locação:

452

unidades

Cota Mercado:

R\$ 95,79

por cota

Valor Mercado:

R\$ 86,21

milhões

Yield mês (%):

0,49%

Inadimplência (%):

1,1%

Número de
Cotistas:

4.407

Número de cotas:

900

mil

Yield anualizado (%):

5,9%

Vacância (%):

2,7%

Demonstração de Resultado

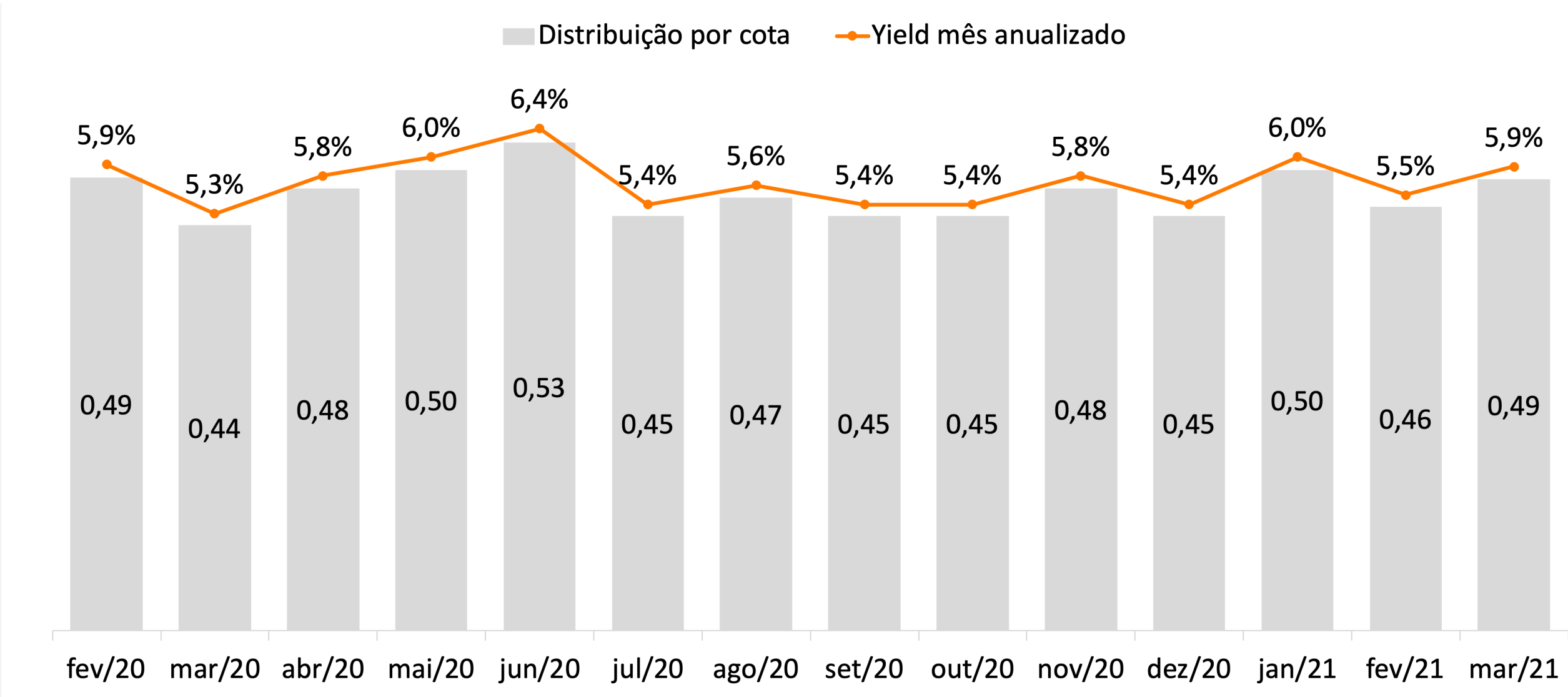
Fluxo Financeiro	1T20		2T20		3T20		4T20		1T21		jan/21		fev/21		mar/21	
Receitas de Locação	1.276.661		2.102.276		2.179.014		2.371.080		2.453.115		861.429		776.956		814.730	
Rendimento Mobiliário	13.131		-		-		-		-		-		-		-	
Total de Receitas	1.289.792		2.102.276		2.179.014		2.371.080		2.453.115		861.429		776.956		814.730	
Despesas Imobiliárias	-	204.113	-	523.023	-	636.734	-	862.064	-	795.205	-	245.476	-	270.652	-	279.077
Despesas Operacionais	-	90.624	-	246.381	-	224.699	-	226.224	-	222.348	-	78.536	-	73.799	-	70.013
Total de Despesas	-	294.737	-	769.404	-	861.433	-	1.088.288	-	1.017.553	-	324.012	-	344.452	-	349.090
Resultado Caixa	995.055		1.332.872		1.317.581		1.282.792		1.435.562		537.417		432.505		465.641	
Não Distribuído	-		91.672		55.615		38.806		-	51.674	-	55.674	4.000		-	
Resultado a distribuir ¹	995.055		1.424.544		1.373.196		1.321.598		1.383.888		481.743		436.505		465.641	
Reserva (ex benfeitorias)	10.244		51.218		30.795		61.346		71.778		26.871		21.625		23.282	
Resultado ex Reserva	984.811		1.373.325		1.342.400		1.260.251		1.312.110		454.872		414.879		442.359	
Retenção de Receita/Repasse	-		-		-	66.421	-				-		-		-	
Rendimento Distribuído	887.023		1.359.000		1.233.000		1.242.000		1.305.000		450.000		414.000		441.000	
Distribuição por Cota	R\$	0,99	R\$	1,51	R\$	1,37	R\$	1,38	R\$	1,45	R\$	0,50	R\$	0,46	R\$	0,49

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Número de cotas x valor distribuído por cota

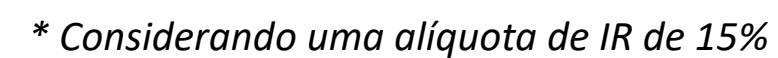
Histórico de Rendimento

Evolução do rendimento



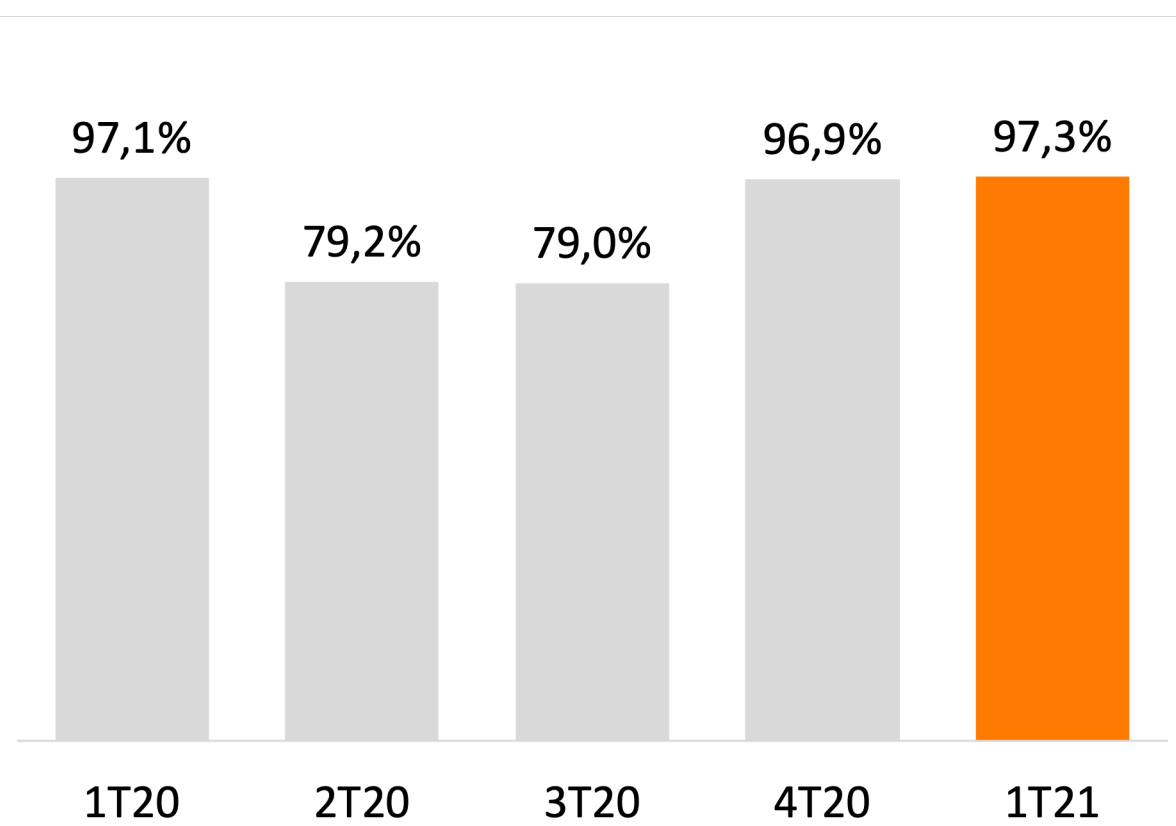
* Yield calculado com base no valor da cota de emissão

Comparativo IFIX e CDI (Base 100)

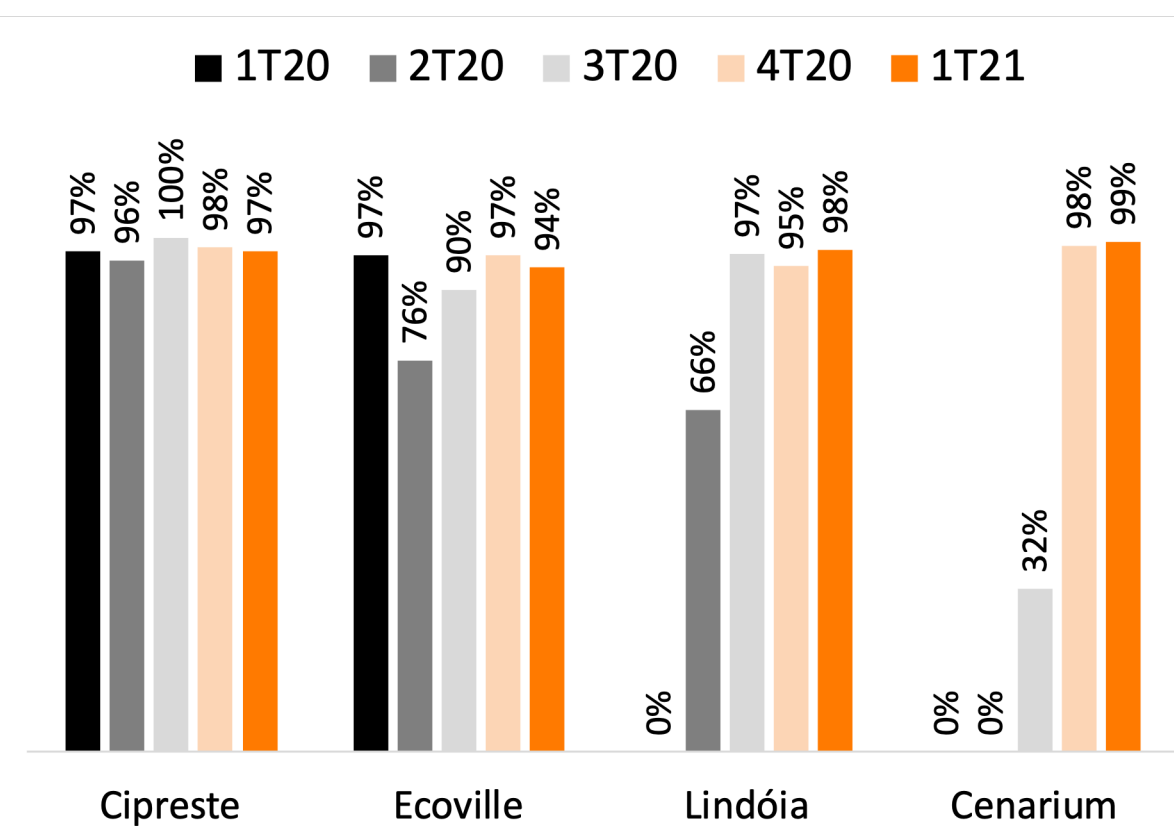


Ocupação dos Ativos

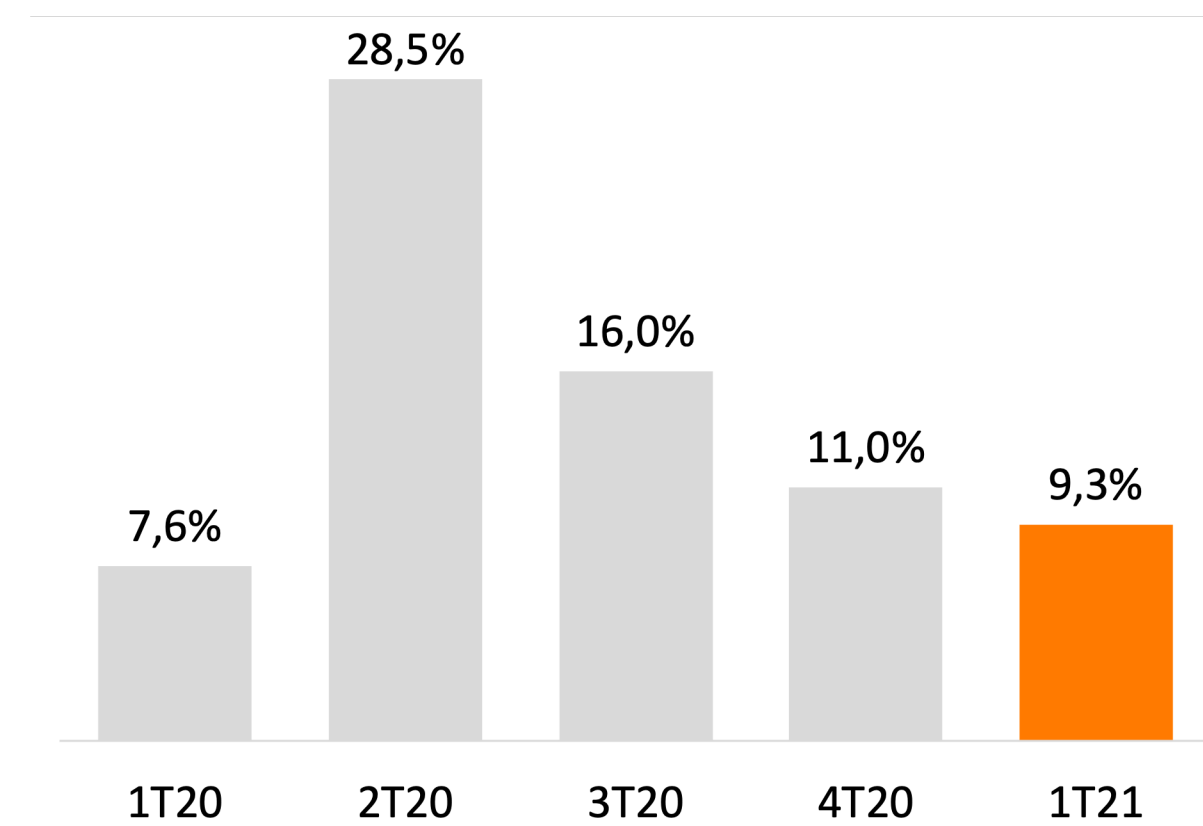
Taxa de ocupação (%)



Ocupação por empreendimento (%)

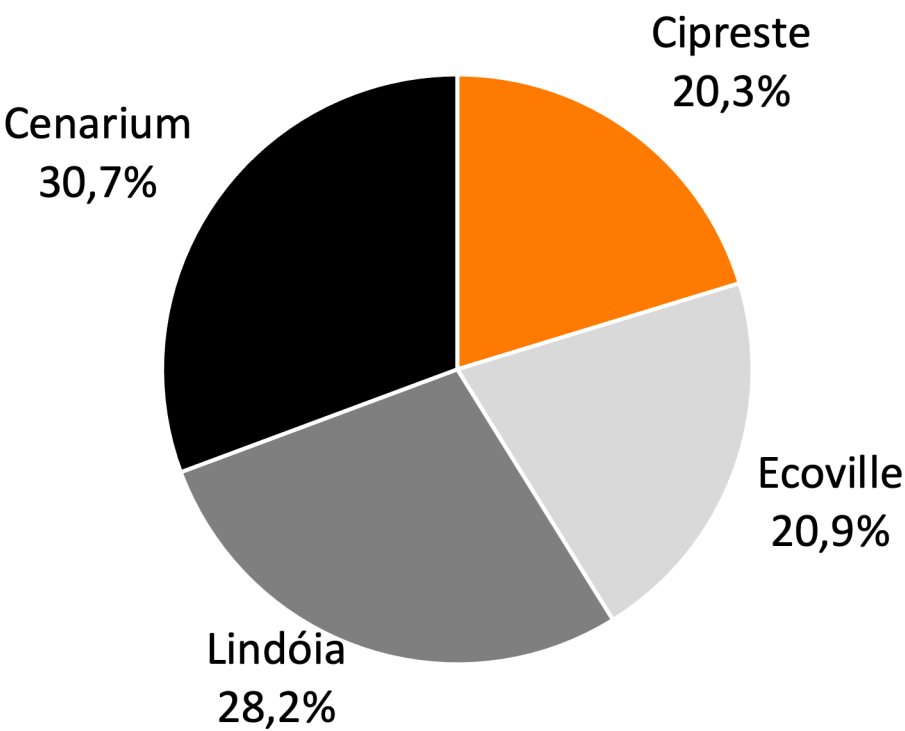


Taxa de distratos (%)

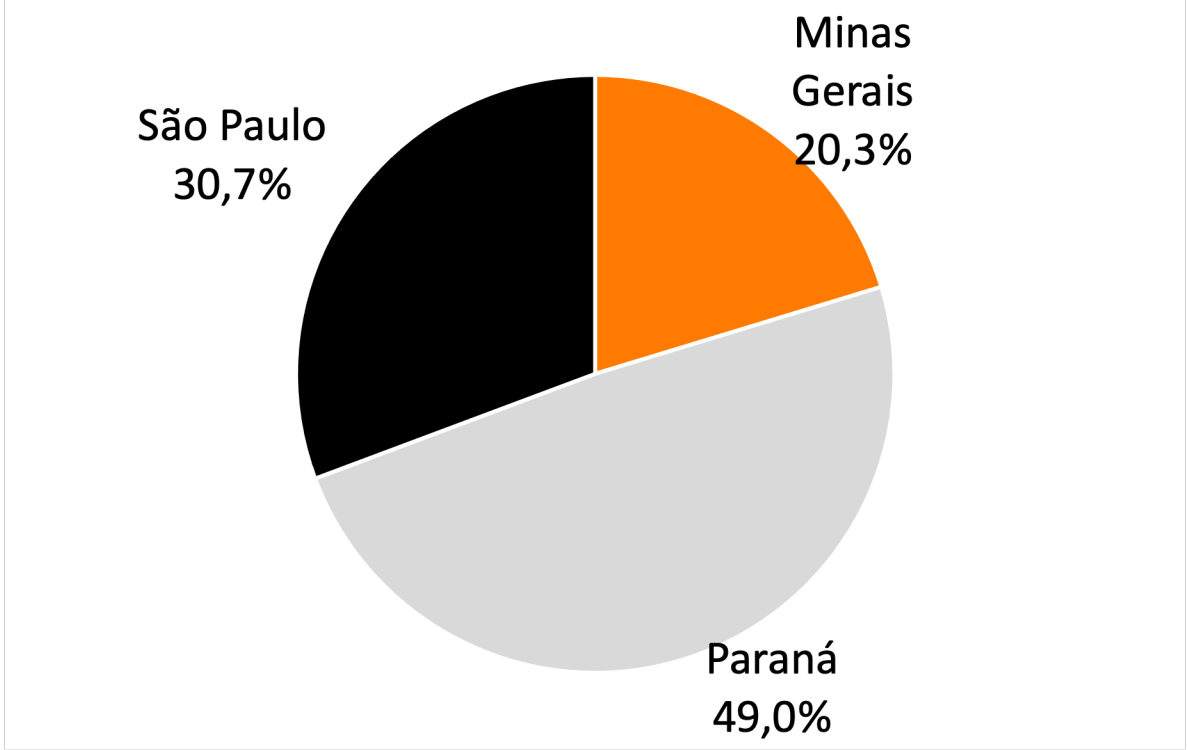


Portfólio e Seguro Inadimplência

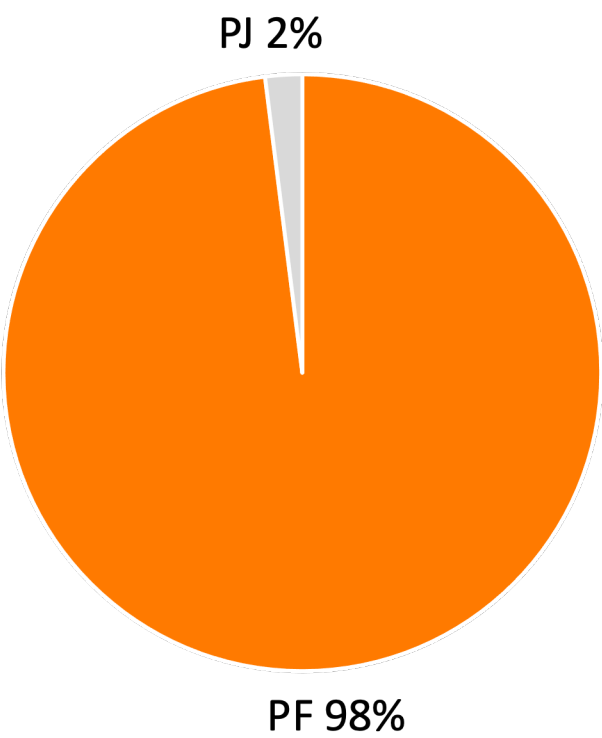
Receita por empreendimento
(receita auferida no período)



Receita por estado
(receita auferida no período)



Tipo de locatário
(# de unidades)



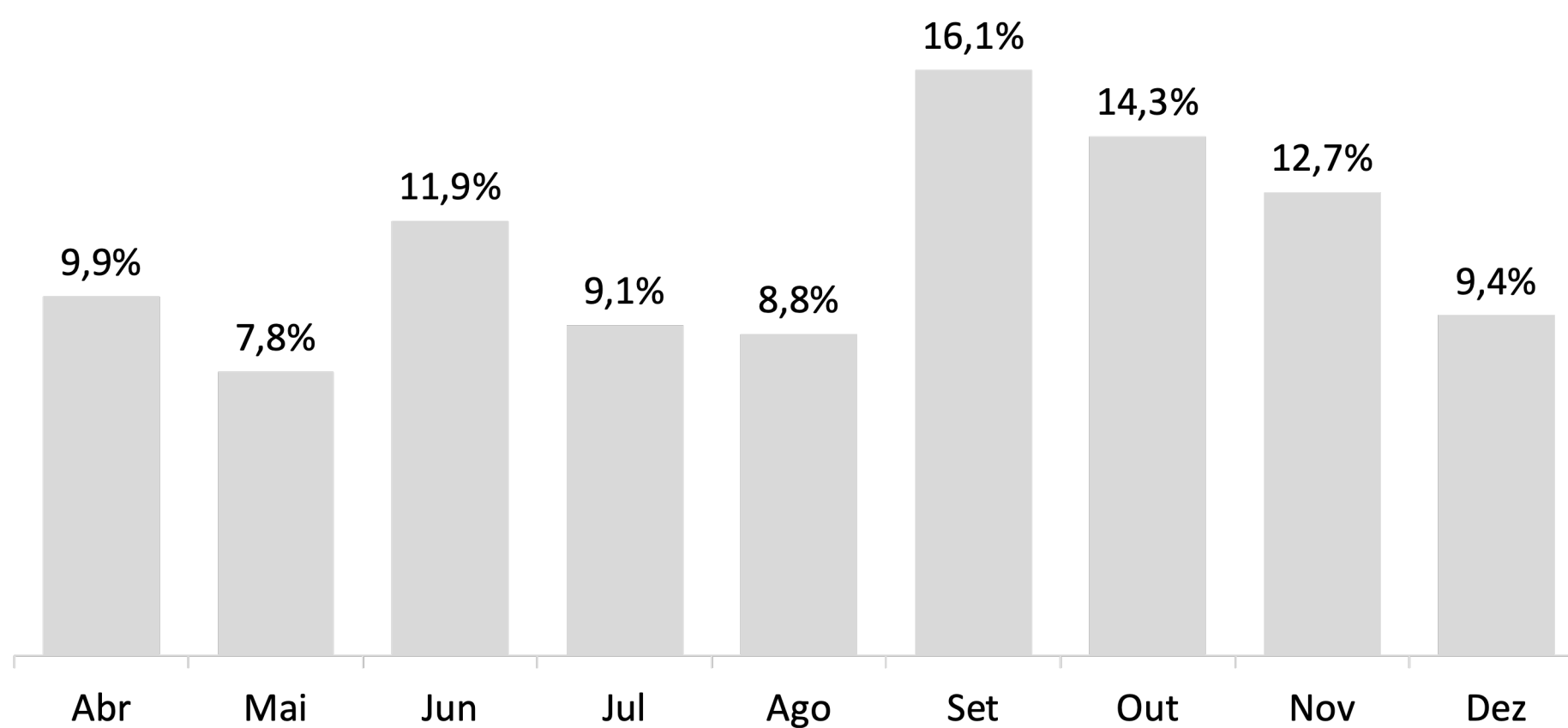
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio e IPTU, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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

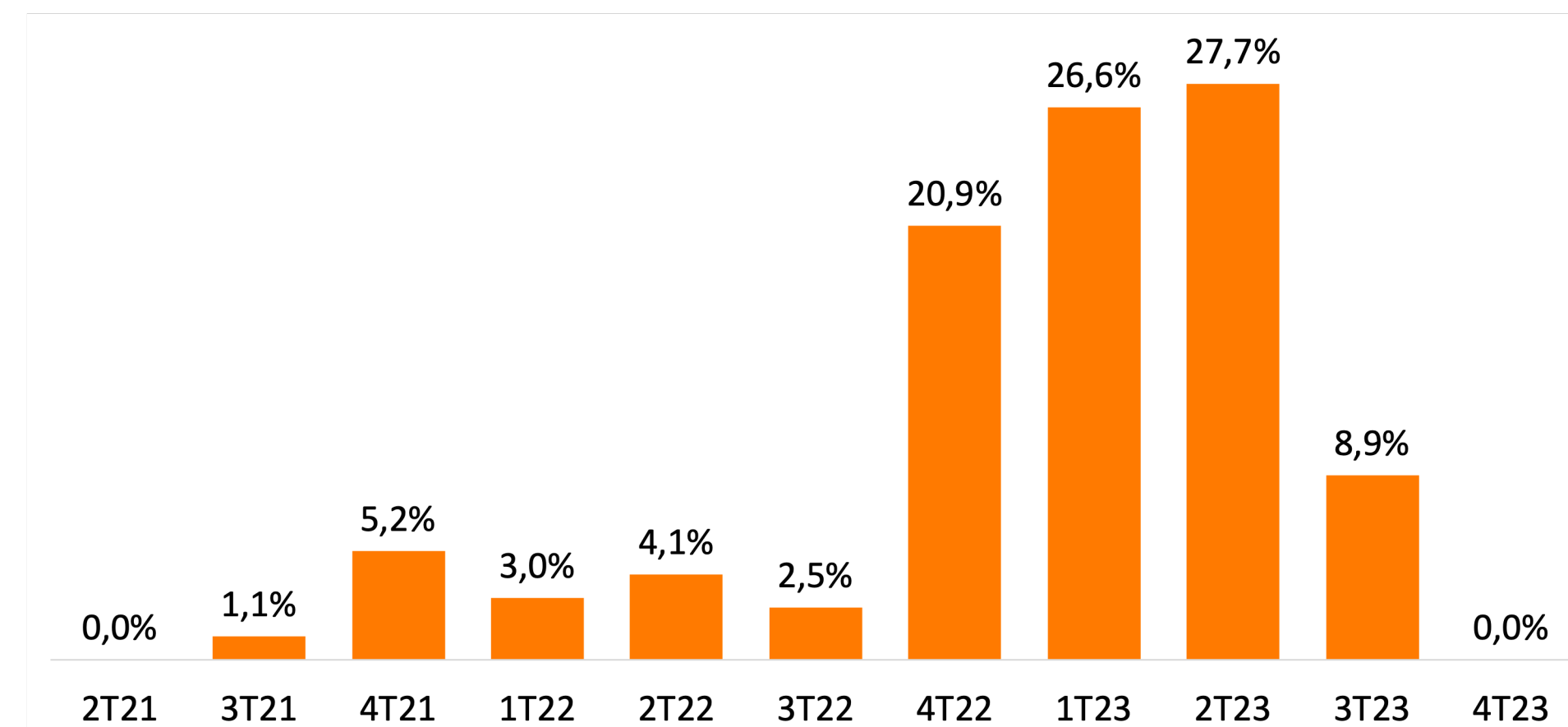
Contratos a serem corrigidos IPCA 2021 (%)

(Contratos corrigidos no mês / Total de contratos vigentes)



Cronograma de vencimento (%)

(# contratos vigentes – Março 2021)



Valor médio aluguel

Sobre a variação no valor médio do aluguel dos empreendimentos do Fundo, apenas o Luggo Ecoville apresentou leve perda no valor de aluguel, saindo de R\$ 1.503 ao final de 2020 para R\$ 1.490 atualmente.

Este empreendimento sofreu bastante com a pandemia e também com a mudança de procedimento e atividades no Campus Sede da Universidade Positivo, que passou diversos cursos presenciais para um modelo de aulas online ao vivo. Para mantermos o nível de ocupação o mais próximo possível de 95%, abaixamos o valor de aluguel. Estamos monitorando a demanda para encontrar o momento mais apropriado para voltar com valores mais rentáveis.

O Luggo Ecoville se encontra em uma região que vem se valorizando, com construções de prédios residenciais e comerciais ao seu redor, o que irá enaltecer a região no médio prazo. E com a reabertura da Universidade acreditamos que será uma ótima oportunidade para o fundo melhorar seus retornos nessa recuperação econômica.

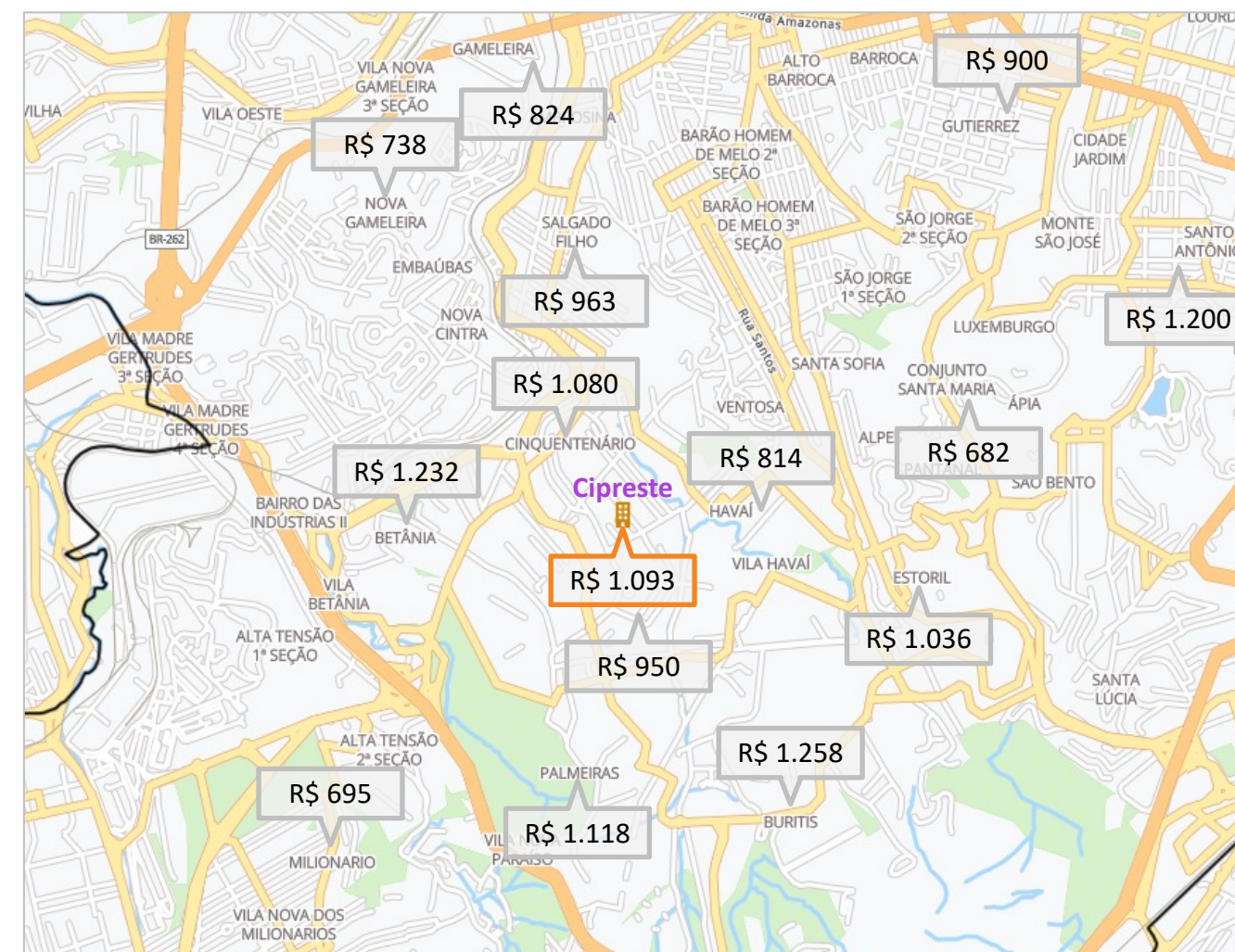
Residencial Luggo Cipreste



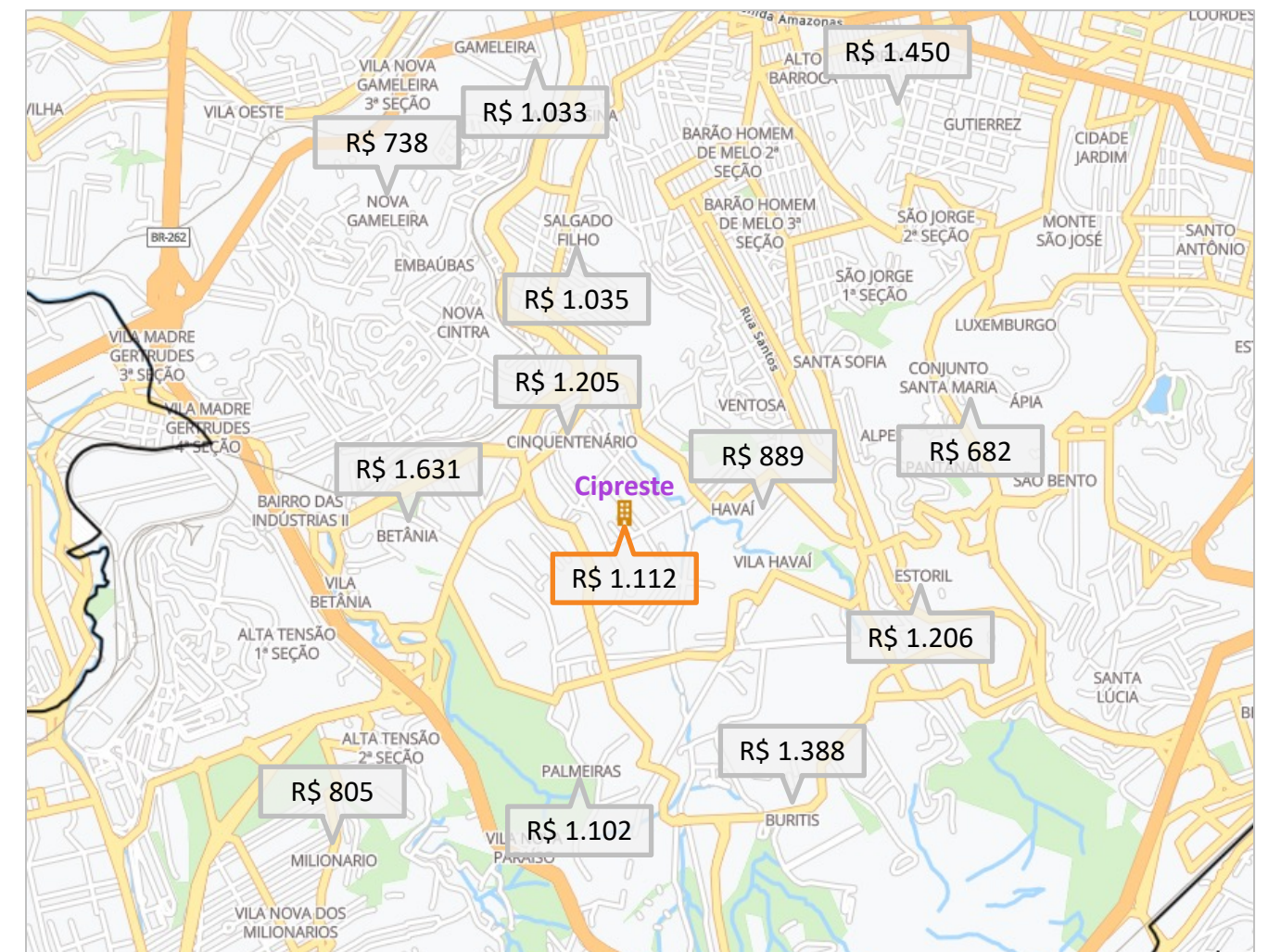
Belo Horizonte / MG

- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m²
- 116 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Custo locação/m² R\$ 23,06

DEZEMBRO 2020



MARÇO 2021



- Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 1 banheiro, 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

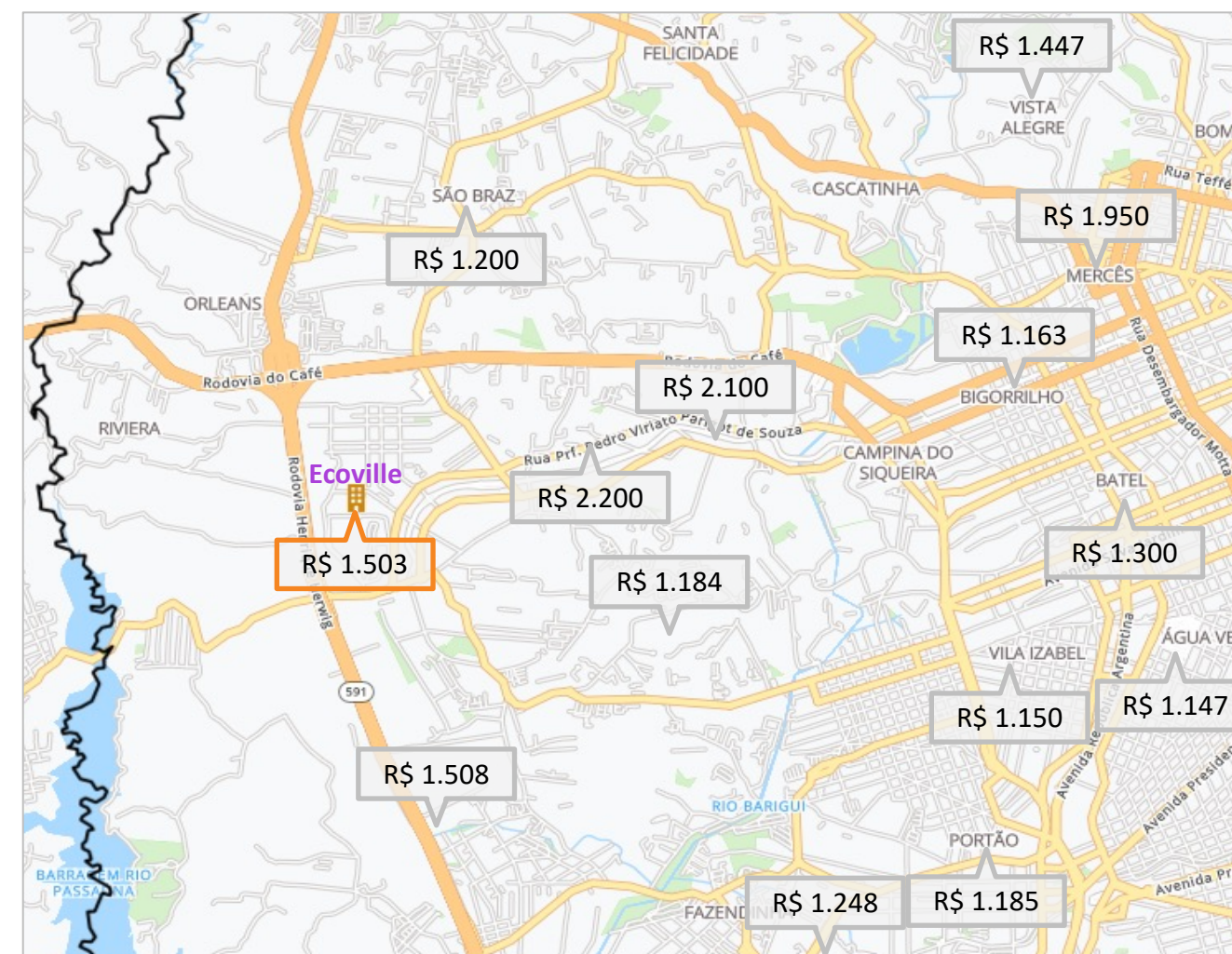
➤ 88 unidades

➤ Obra concluída

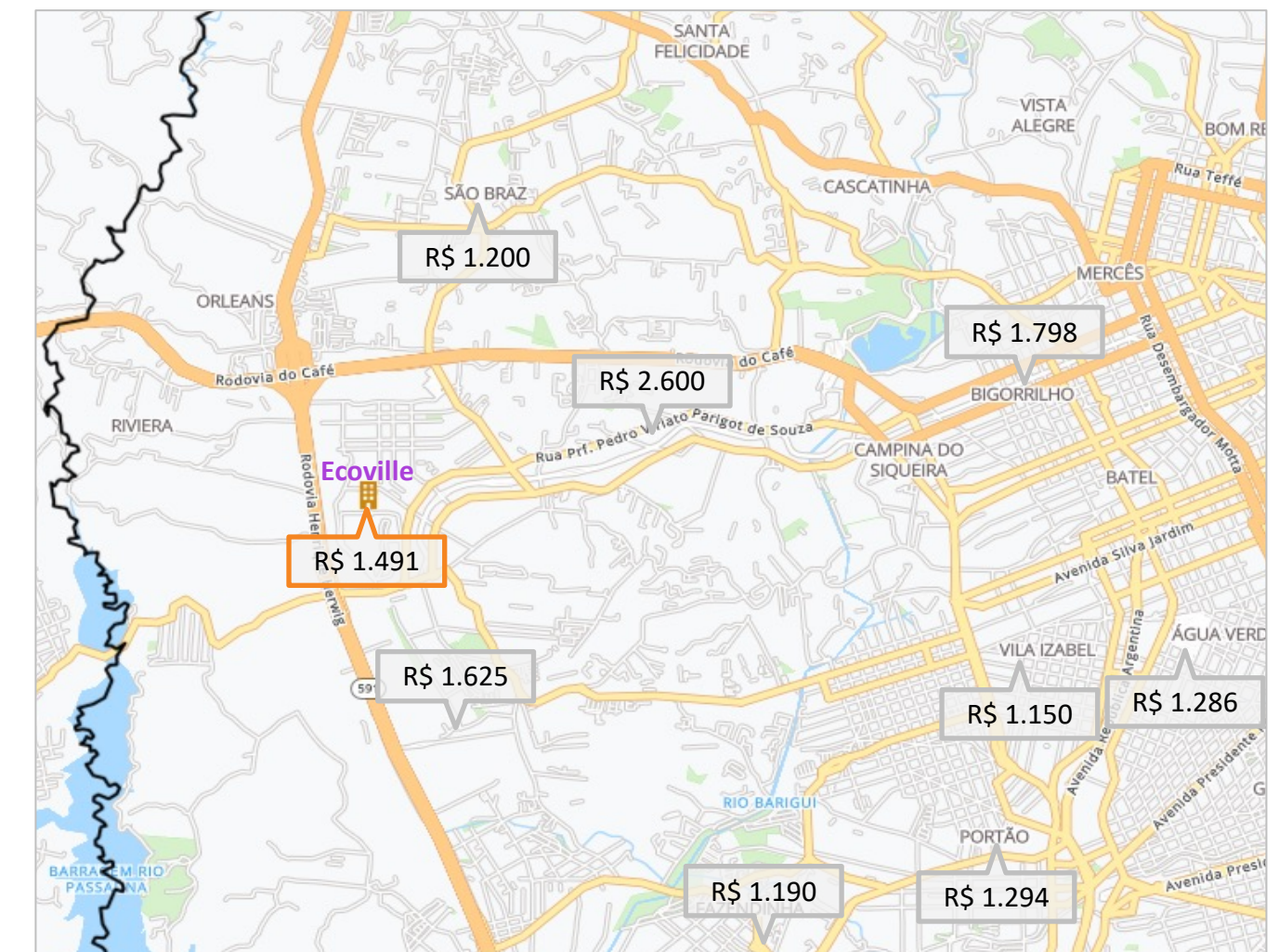
➤ Início das locações out/19

➤ Custo locação/m² R\$ 25,96

DEZEMBRO 2020



MARÇO 2021



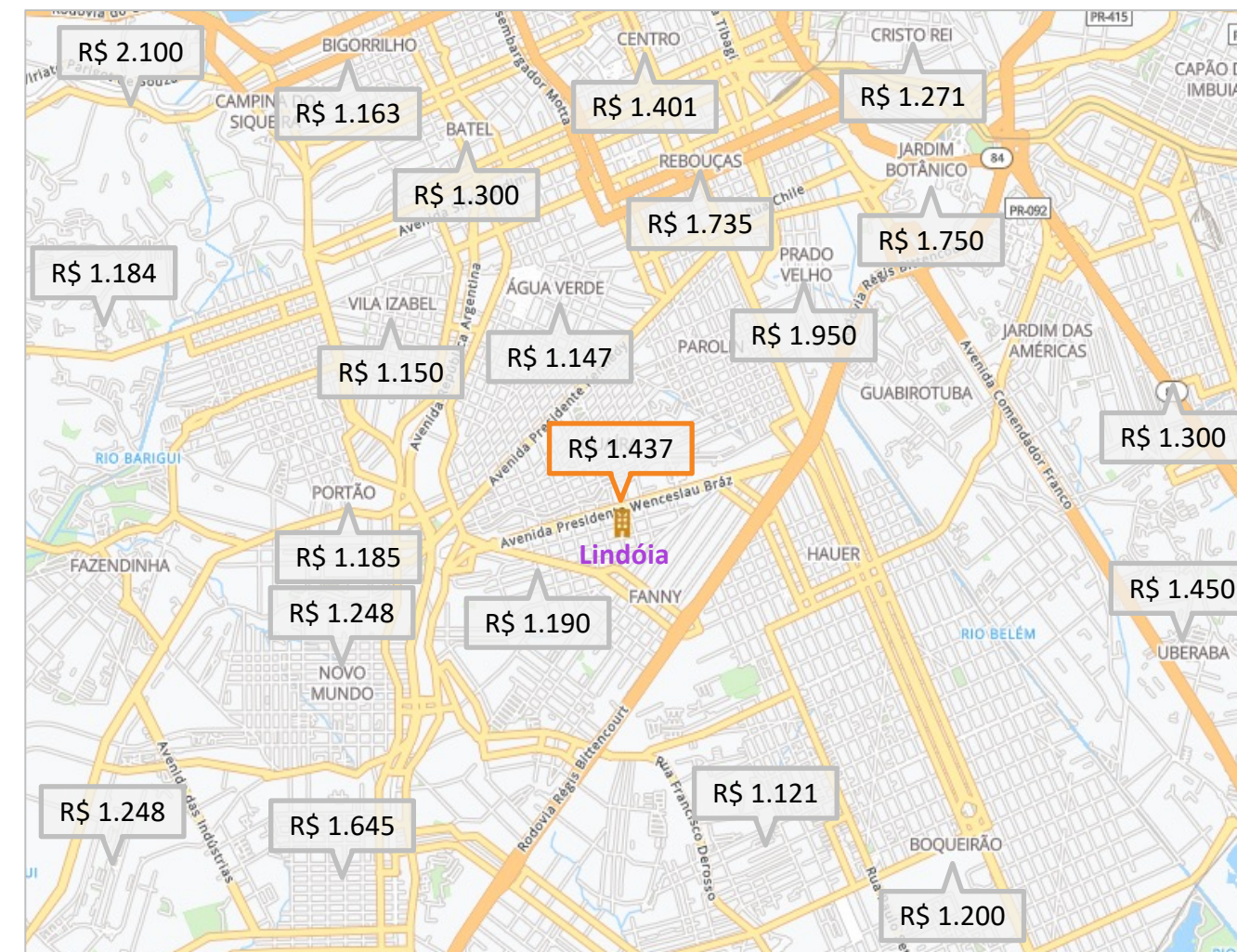
• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Lindóia

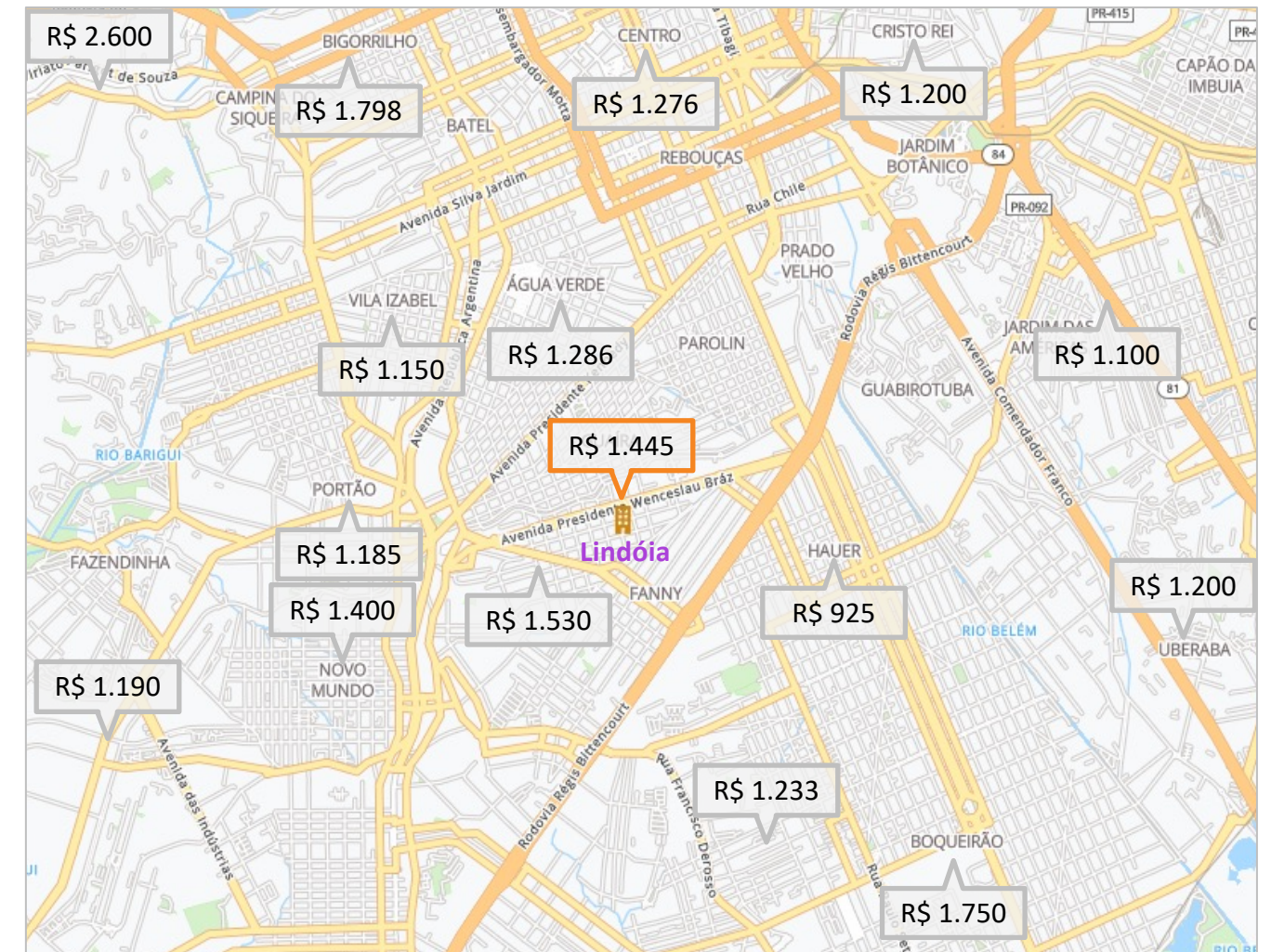


- 📍 Rua Capitão João Zaleski, 750
- 📏 Área média de 46,82 m²
- 🏠 128 unidades
- 🏗️ Obra concluída
- 📅 Início das locações abr/20
- 💰 Custo locação/m² R\$ 24,37

DEZEMBRO 2020



MARÇO 2021



• 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.

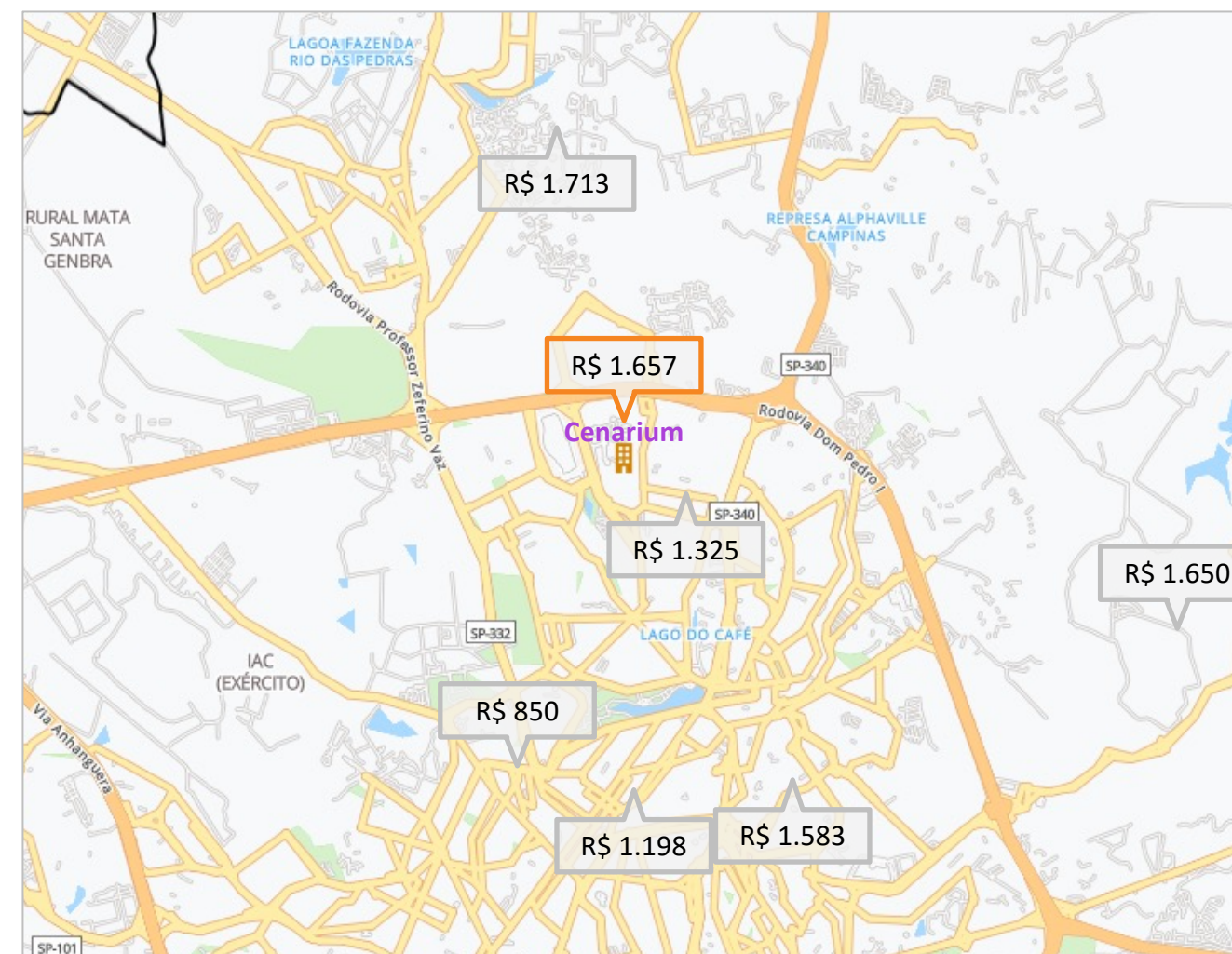
Residencial Luggo Cenarium



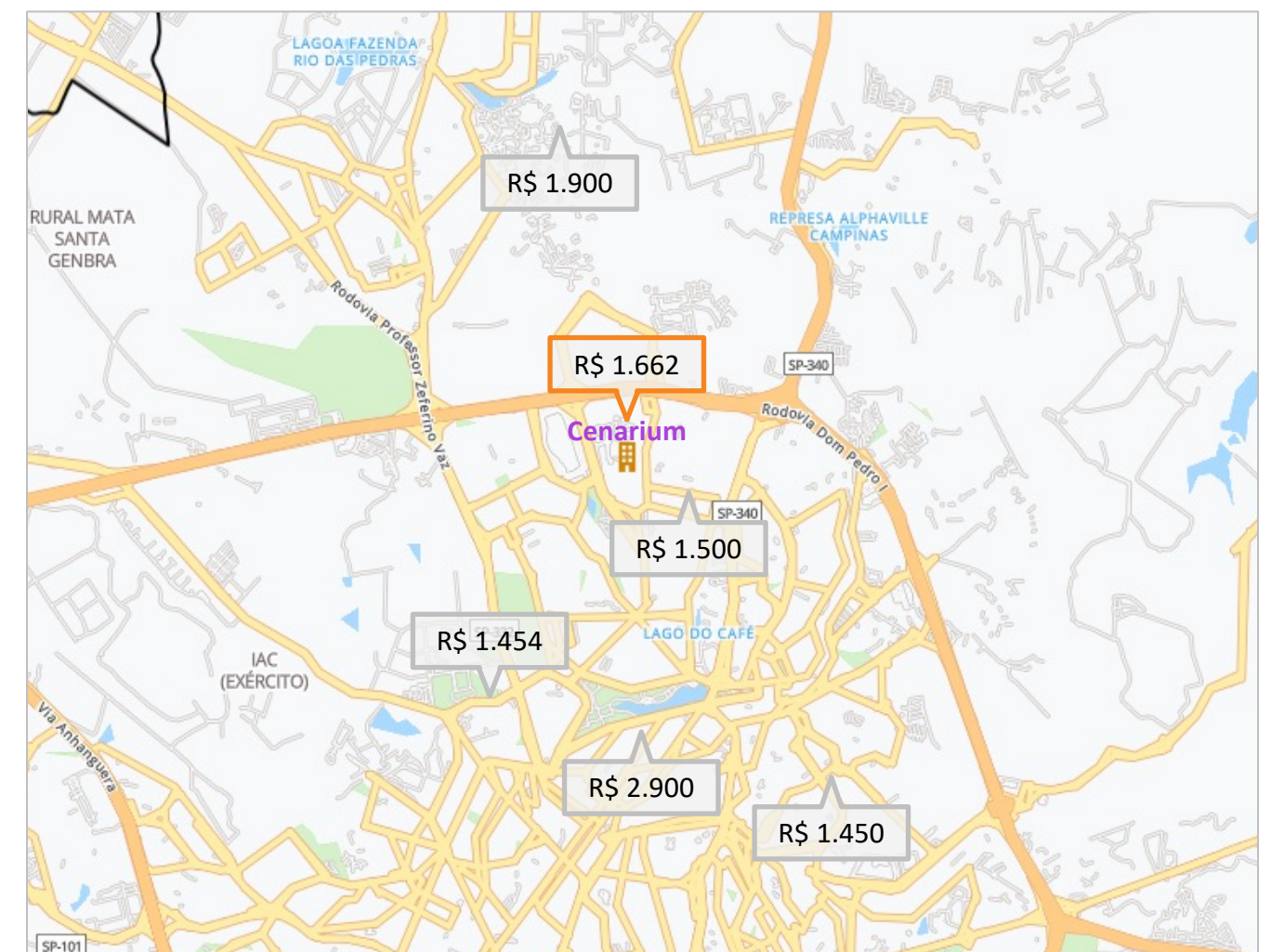
Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24 m²
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Custo locação/m² R\$ 29,54

DEZEMBRO 2020



MARÇO 2021



- Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 1 banheiro, 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