

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 2021
- 📌 Rendimentos: R\$ 0,51 por cota
- 📌 Pagamento: 14/12/2021

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 novembro/21, do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”). O fundo possibilita oferecer uma proteção contra a inflação pela correção periódica de seus contratos pelo IPCA. O LUGG11 manteve uma alta taxa de ocupação de 98,0% e distribuiu R\$ 0,51 centavos por cota, representando um *dividend yield* anualizado de 7,3% sobre a cota de fechamento do mês.

No mês de novembro houve alteração no modelo de garantia contratado junto a Porto Seguro, seguradora que gere os sinistros e inadimplências da carteira dos locatários do LUGG11. Para os novos contratos de aluguel firmados a partir de 03/11/2021, serão cobrados 5% sobre o valor do aluguel pago mensalmente para que as garantias sejam cumpridas, 1,5 ponto percentual inferior aos 6,5% cobrados até referida data. As parcelas indenizáveis foram ampliadas de acordo com a tabela:

COBERTURA	Contratos firmados até Novembro/21	Contratos firmados a partir de Novembro/21
Custo	6,5% do aluguel	5% do aluguel
Aluguel	✓	✓
IPTU	✓	✓
Condomínio	✓	✓
Danos ao imóvel	⊖	✓
Água	⊖	✓
Luz	⊖	✓
Pintura interna	⊖	✓
Multa rescisão	⊖	✓

Os novos contratos serão no modelo de cobrança antecipada (Paga e Mora), diferente do modelo antigo que o locatário morava primeiro e pagava seu aluguel no mês seguinte (Mora e Paga). Ao verificar o inadimplemento de até 1 parcela de aluguel, a seguradora é acionada e, caso o locatário não realize o pagamento do débito no prazo de 1 mês, a seguradora pagará as parcelas que foram cobradas do locatário e que estiverem relacionadas na tabela acima.

Highlights novembro

Cota Patrimonial:

R\$ 124,89

por cota

Patrimônio Líquido:

R\$ 112,40

milhões

Rendimento mês:

R\$ 0,51

por cota

Unidades disponíveis
para locação:

452

unidades

Cota Mercado:

R\$ 83,79

por cota

Valor Mercado:

R\$ 75,41

milhões

Yield mês (%):

0,61%

Inadimplência (%):

3,02%

Número de
Cotistas:

4.212

Número de cotas:

900.000

Yield anualizado (%):

7,3%

Vacância (%):

2,0%

Demonstração de Resultado

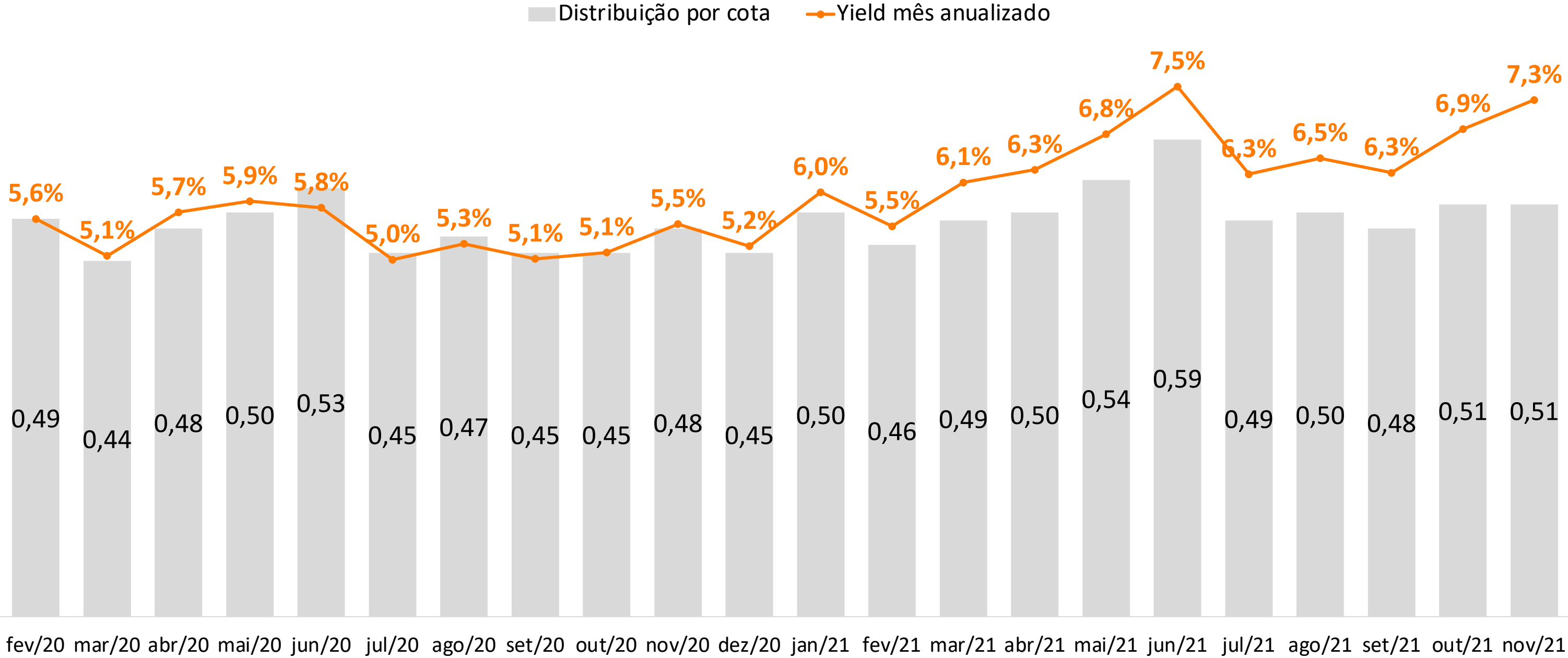
	1T21		2T21		jul/21		ago/21		set/21		3T21		out/21		nov/21	
Receitas	1.906.981		1.937.796		630.938		638.214		612.743		1.881.895		634.081		639.930	
Despesas Imobiliárias	-	162.510	-	234.862	-	75.168	-	79.794	-	76.335	-	231.297	-	77.989	-	77.111
Despesas Operacionais	-	222.348	-	250.850	-	90.566	-	82.923	-	82.788	-	256.277	-	79.964	-	77.387
Resultado Caixa	1.522.122		1.452.083		465.203		475.498		453.620		1.394.320		476.128		485.432	
Não Distribuído	-	151.187		97.000		-		-		1.200		1.200		7.500		-
Resultado a distribuir ¹	1.370.935		1.549.083		465.203		475.498		454.820		1.395.520		483.628		485.432	
Reserva (ex benfeitorias)		71.130		72.604		23.260		23.775		22.681		69.716		23.806		24.272
Resultado ex Reserva	1.299.804		1.476.479		441.943		451.723		432.139		1.325.804		459.822		461.160	
Rendimento Distribuído ²		1.305.000		1.467.000		441.000		450.000		432.000		1.323.000		459.000		459.000
Distribuição por Cota	R\$	1,45	R\$	1,63	R\$	0,49	R\$	0,50	R\$	0,48	R\$	1,47	R\$	0,51	R\$	0,51

¹ Resultado a distribuir = Resultado Caixa + Não Distribuído

² Rendimento Distribuído = Número de cotas * valor distribuído por cota

Histórico de Rendimento

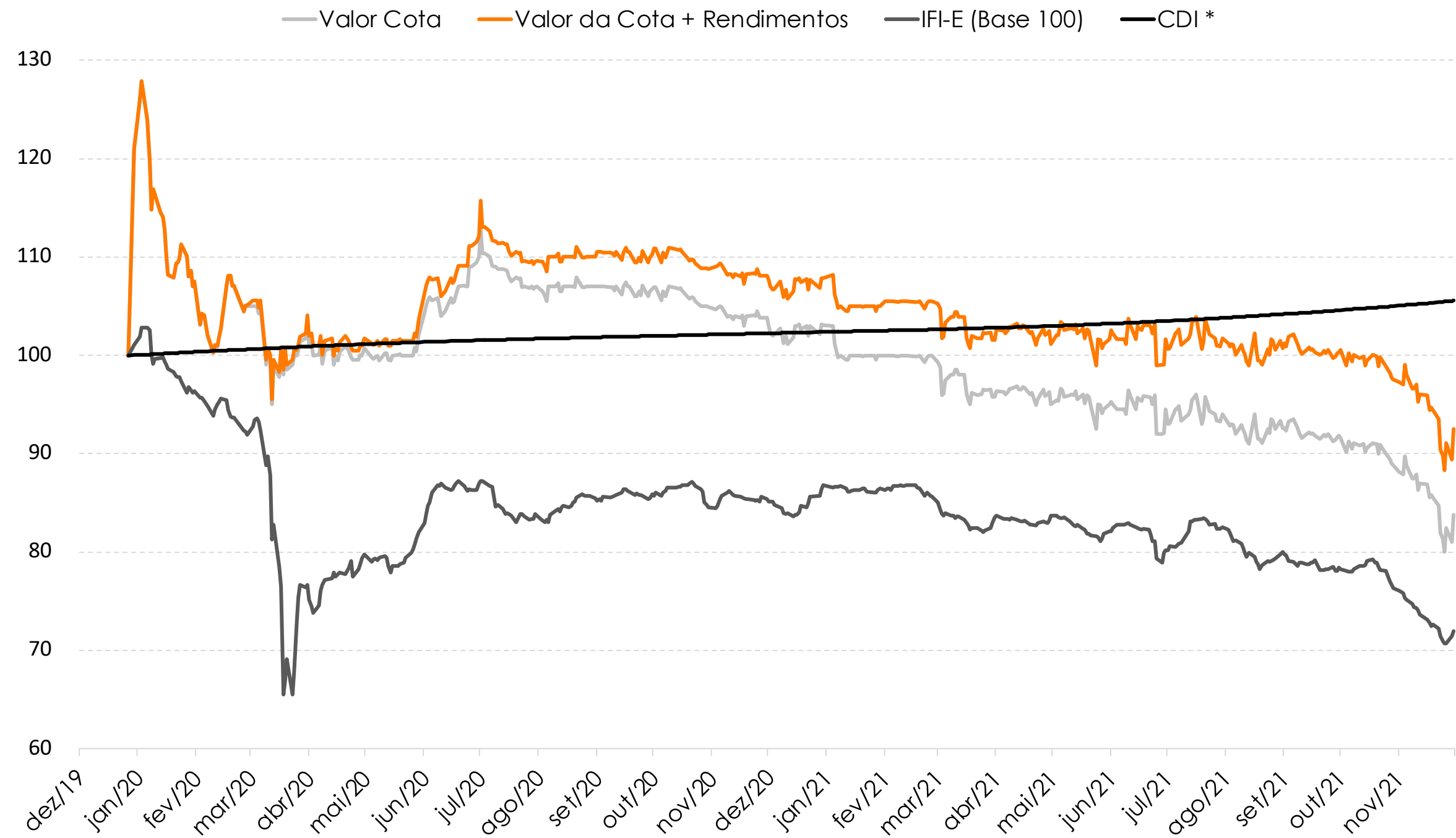
Evolução do rendimento



* Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Performance

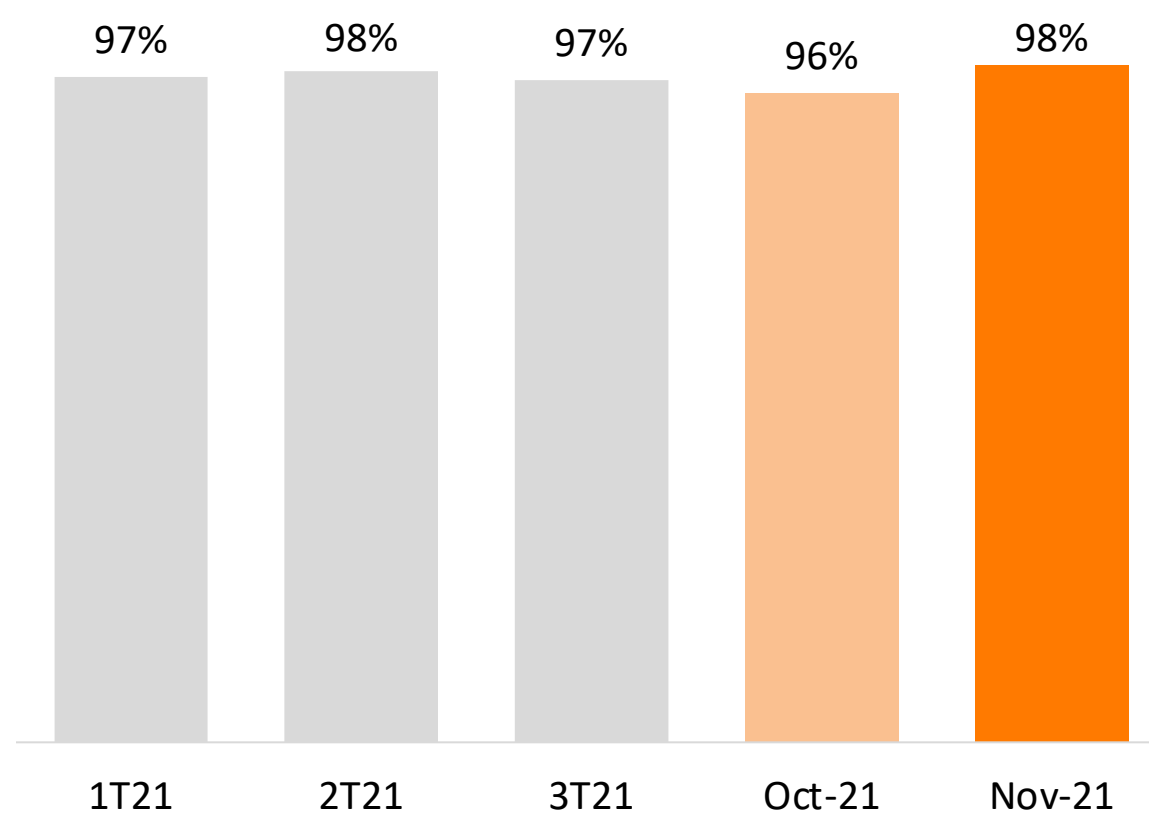
Comparativo LUGG11, IFI-E e CDI (Base 100)



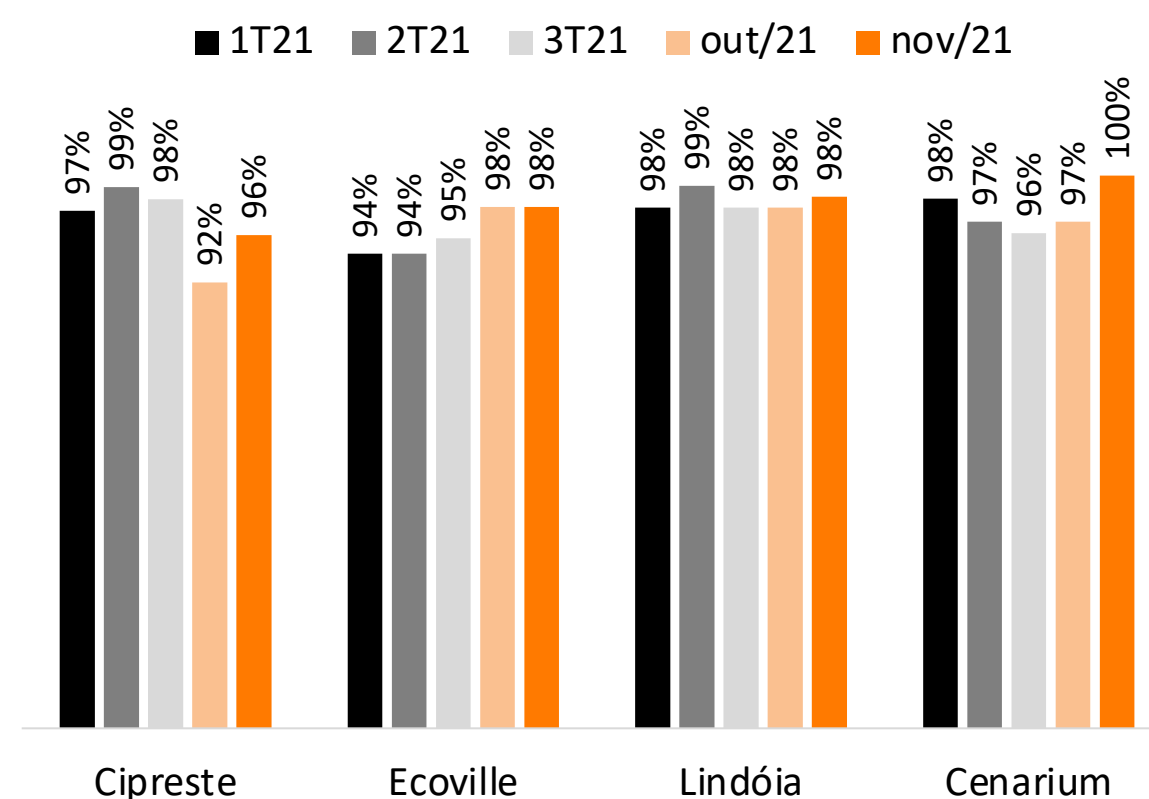
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Ocupação dos Ativos

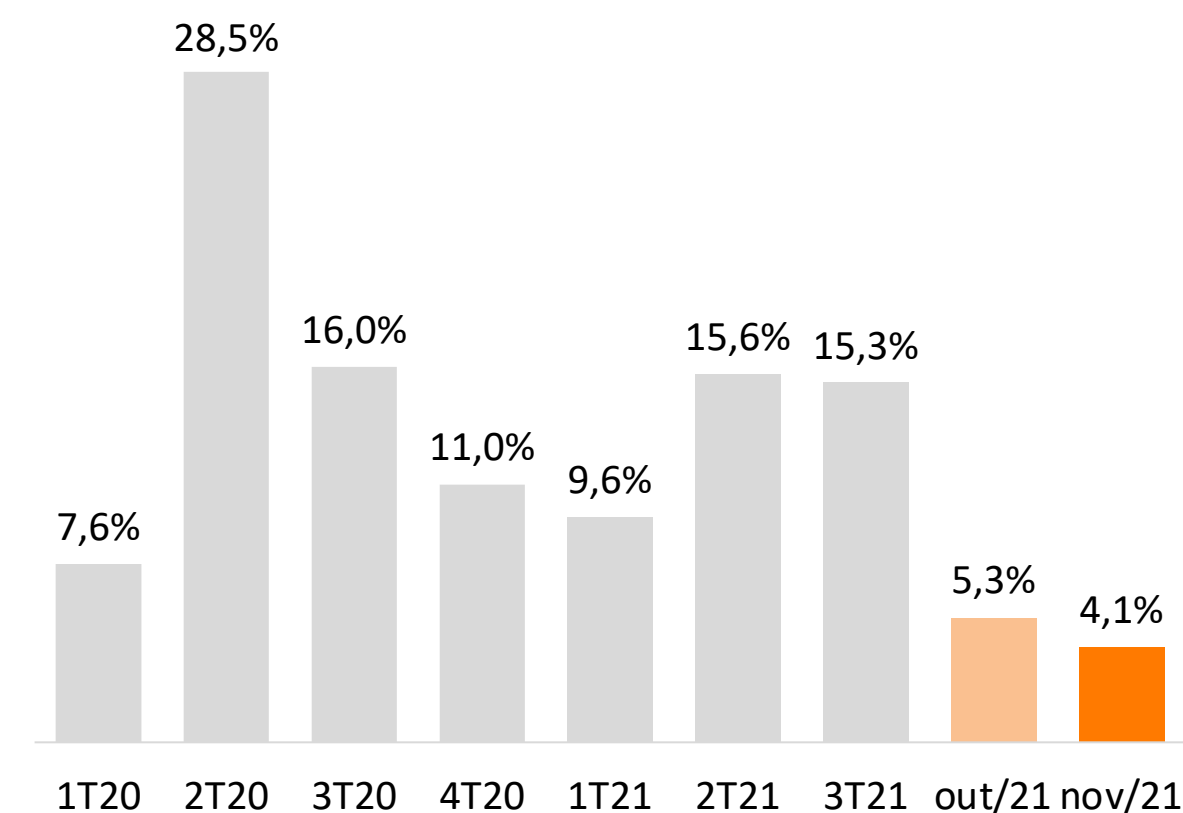
Taxa de ocupação (%)



Ocupação por empreendimento (%)



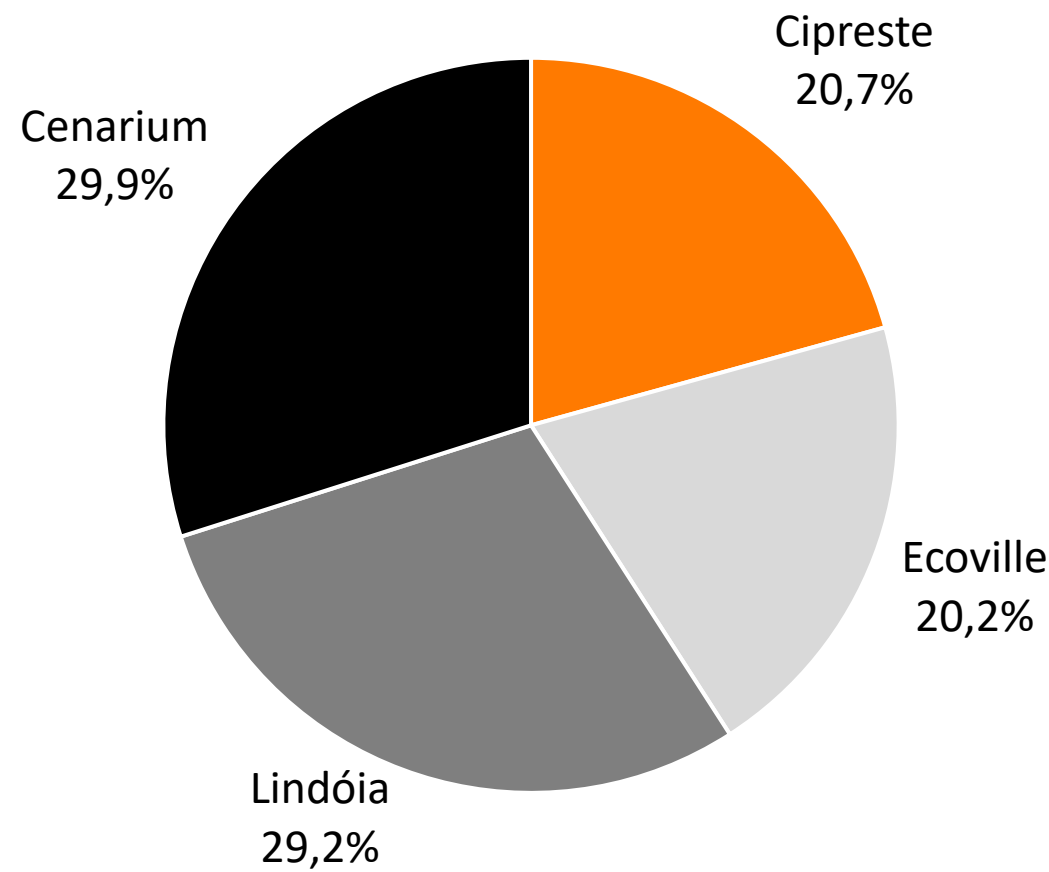
Taxa de distratos (%)



Portfólio e Seguro Inadimplência

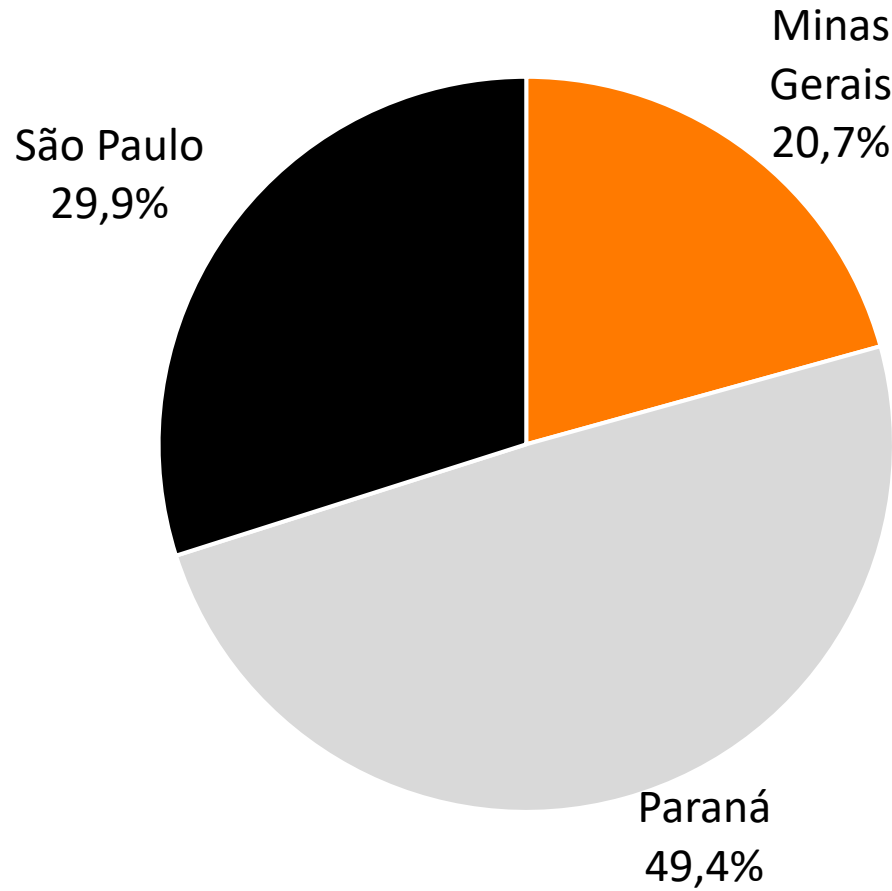
Receita por empreendimento

(receita auferida no período)



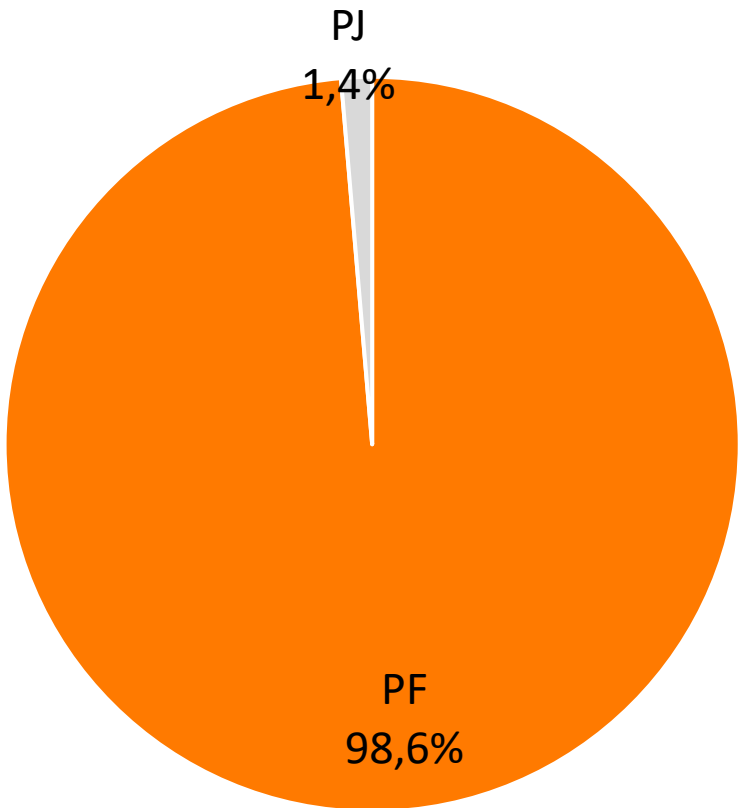
Receita por estado

(receita auferida no período)



Tipo de locatário

(# de unidades)



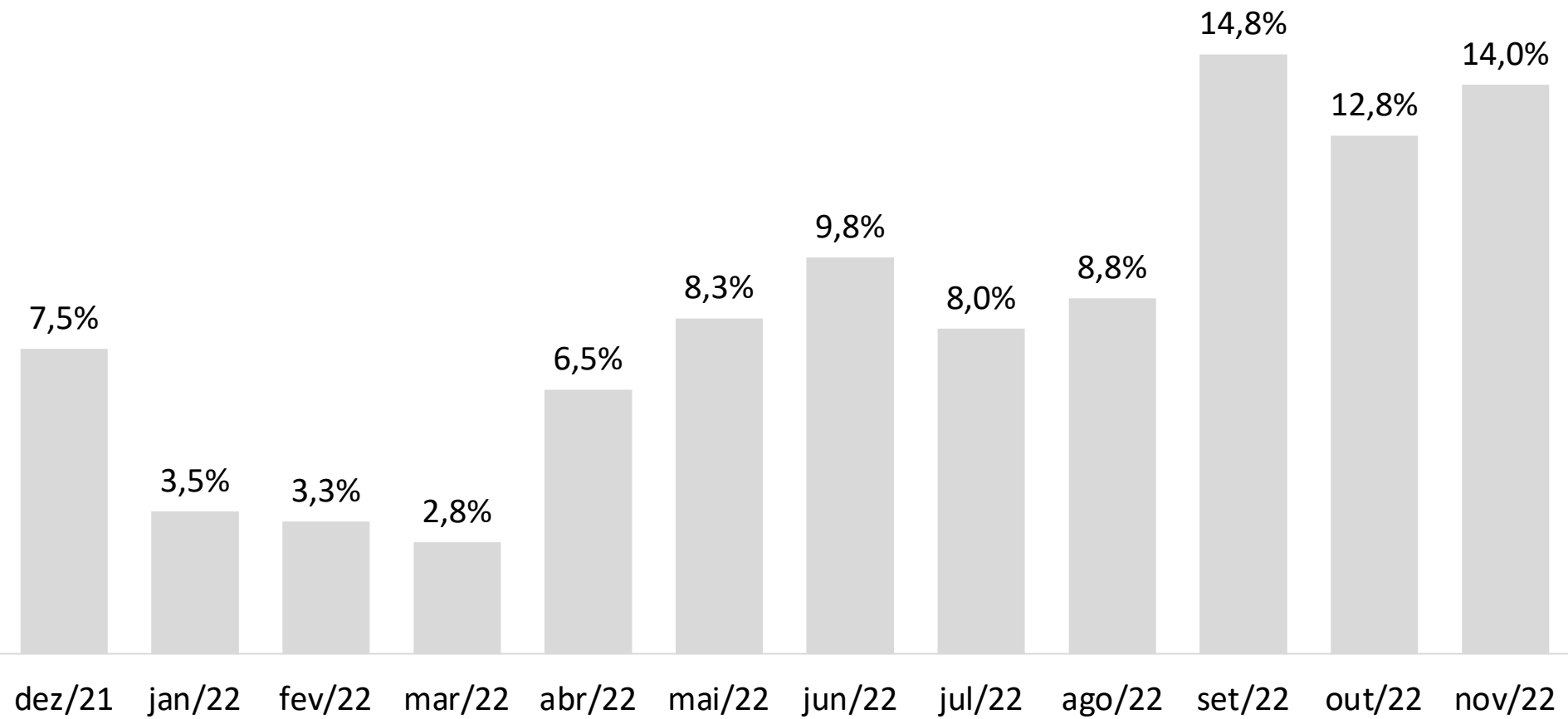
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio, IPTU, danos ao imóvel, água, luz, pintura interna e multa rescisão, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

Ao verificar o inadimplemento de até 1 parcela de aluguel, a seguradora é acionada e, caso o locatário não realize o pagamento do débito no prazo de 1 mês, a seguradora pagará as parcelas que foram cobradas do locatário e que estiverem relacionadas na tabela acima

Vencimento dos Contratos

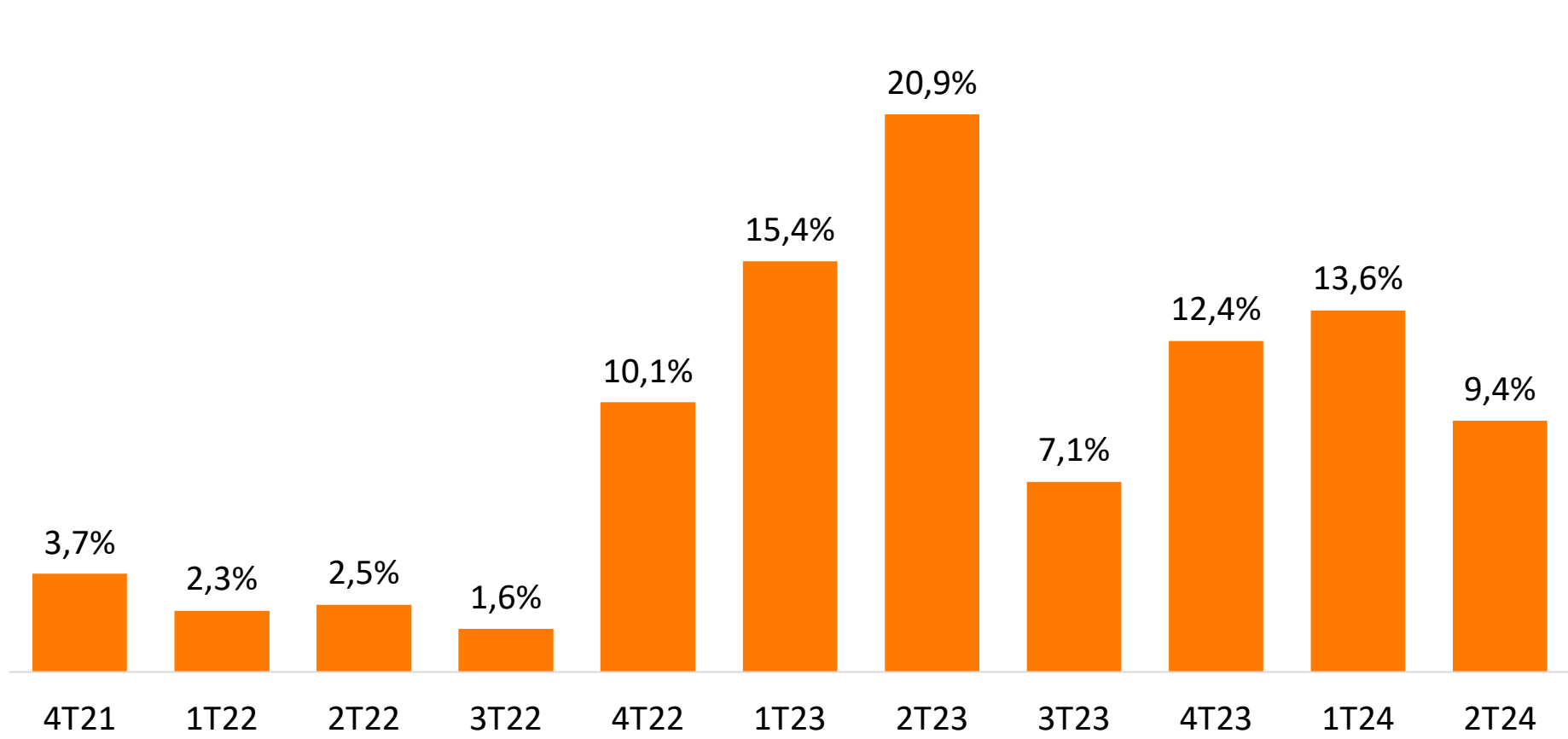
Contratos a serem corrigidos IPCA próximos 12 meses(%)

(Contratos corrigidos no mês / Total de contratos corrigidos no período)



Cronograma de vencimento (%)

(Contratos vigentes – Novembro de 2021)

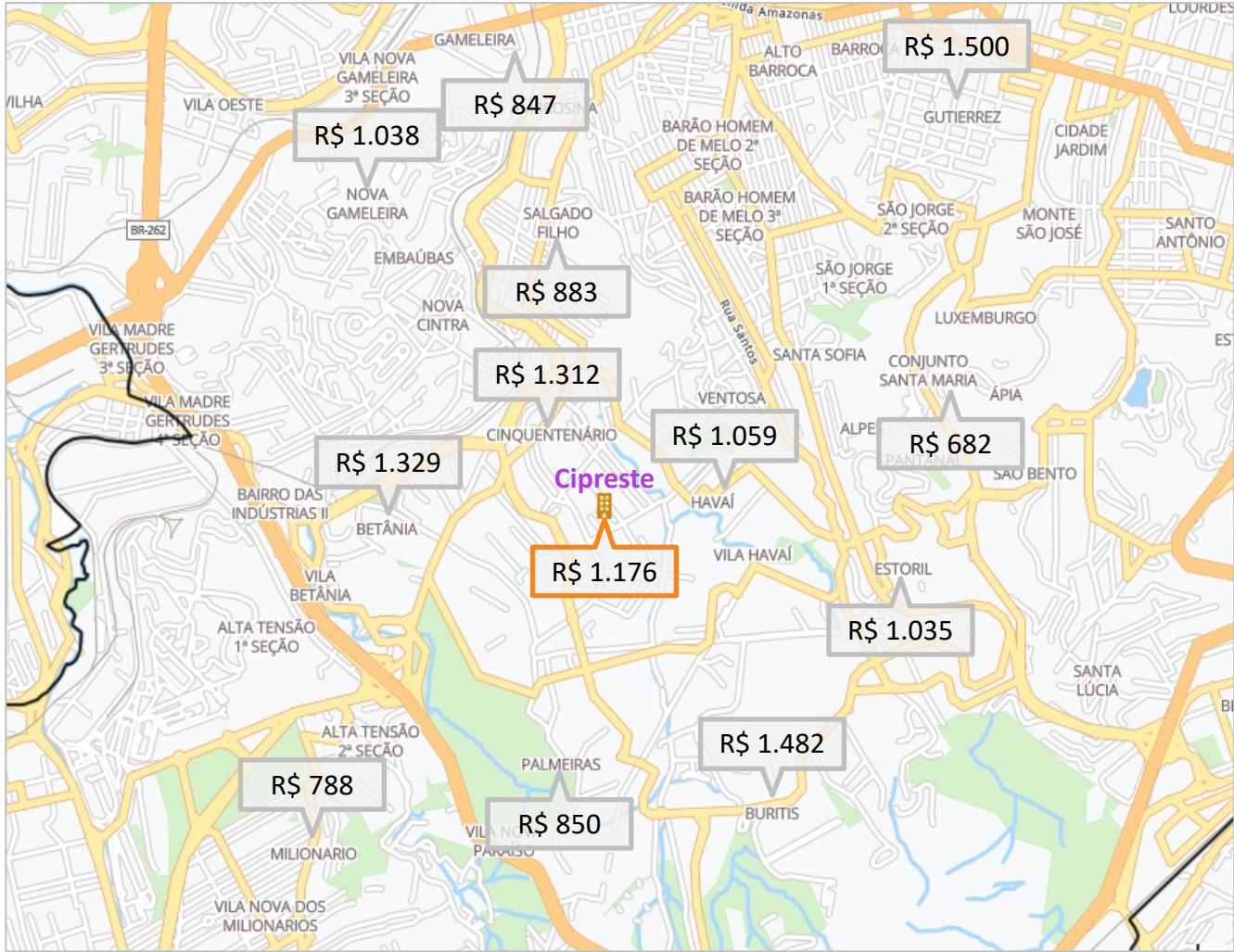


Residencial Luggo Cipreste

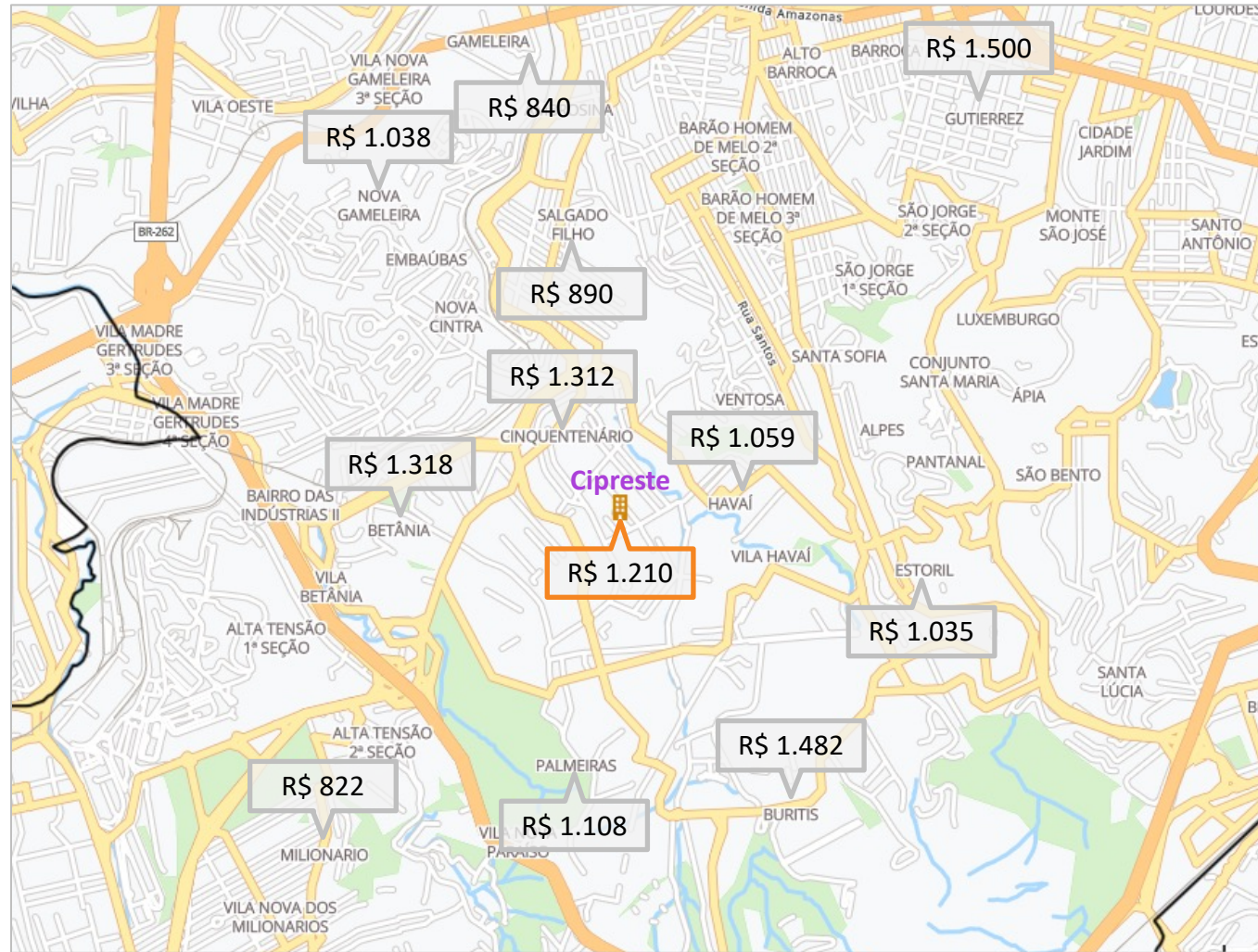


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m²
- 116 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Aluguel/m² R\$ 28,91

JUNHO 2021



SETEMBRO 2021



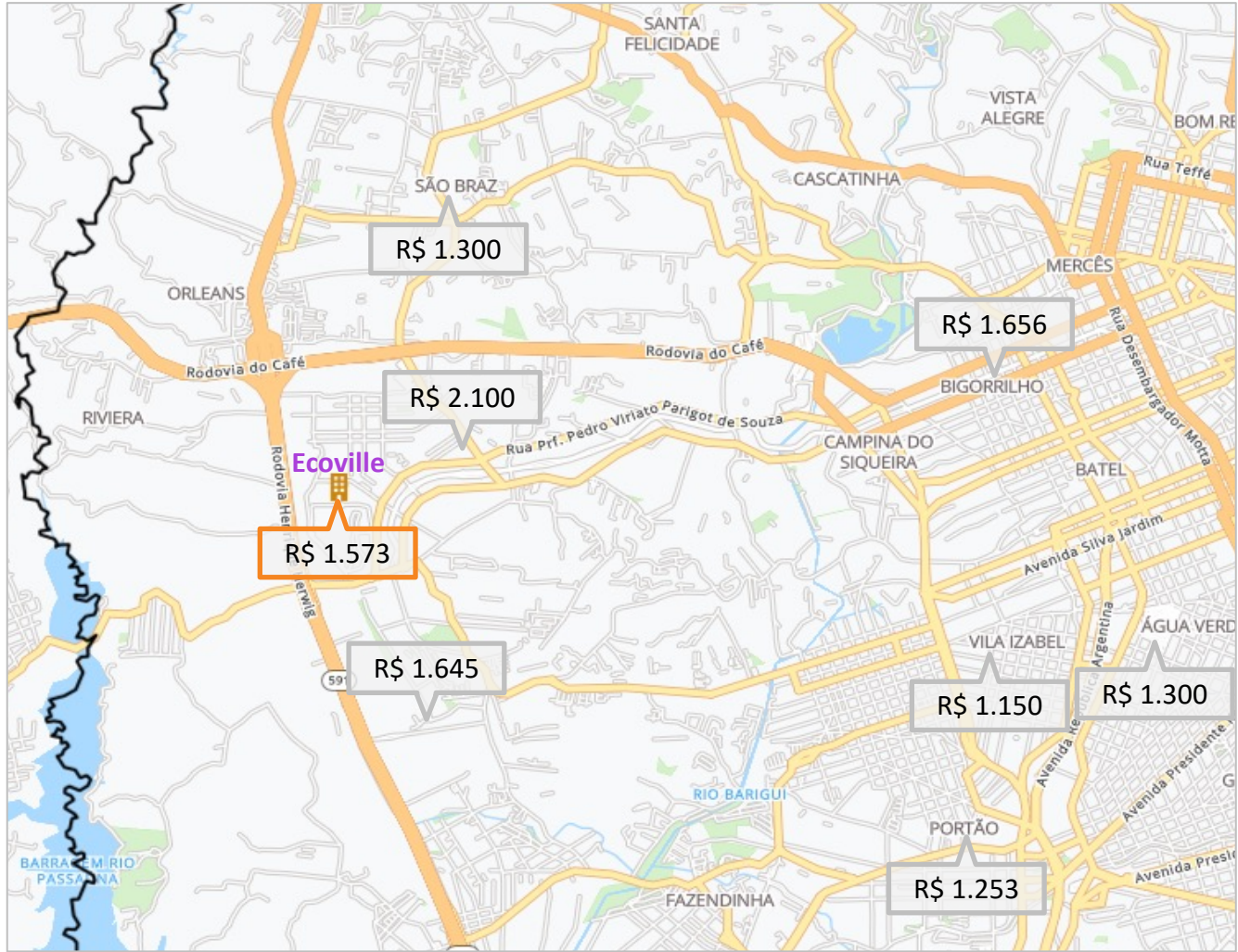
• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 1 banheiro, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Ecoville

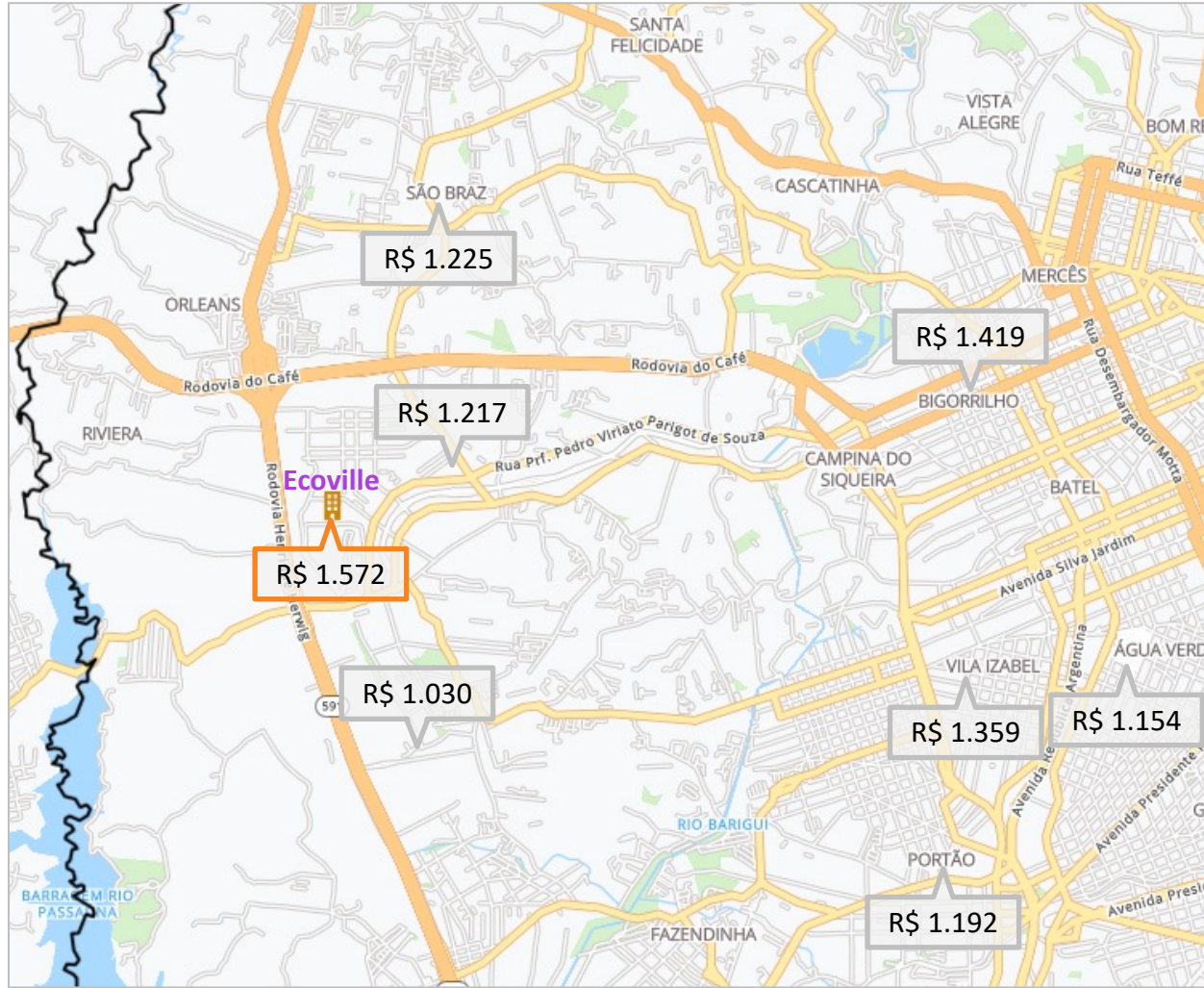


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93 m²
- 88 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Aluguel/m² R\$ 34,11

JUNHO 2021



SETEMBRO 2021



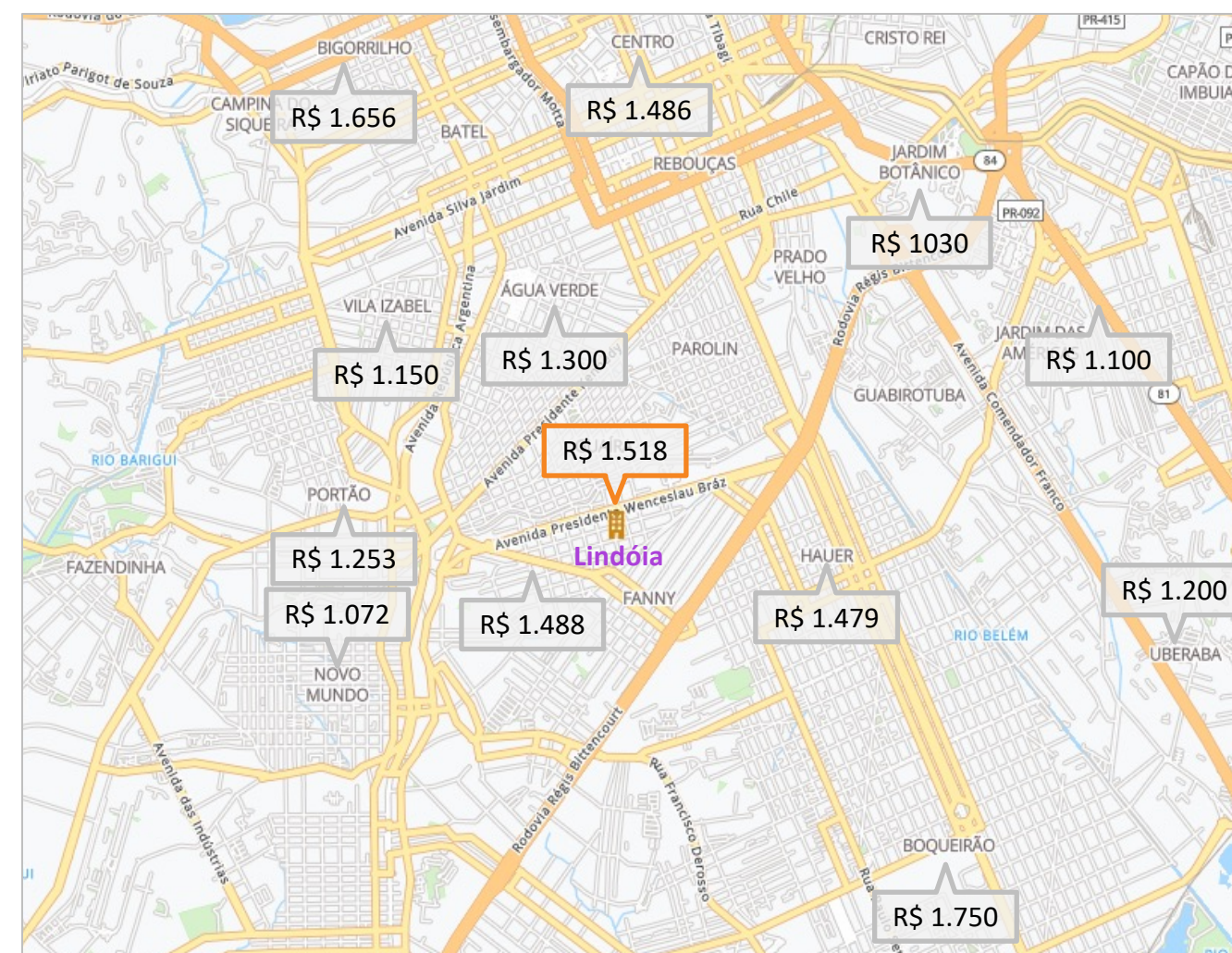
• Valores médios referentes a aluguel de apartamentos de 2 quartos e 2 banheiros, com metragem entre 40 e 60 m²;
• Ofertas mapeadas nos sites OLX, Zap Imóveis, Net Imóveis e Viva Real.

Residencial Luggo Lindóia

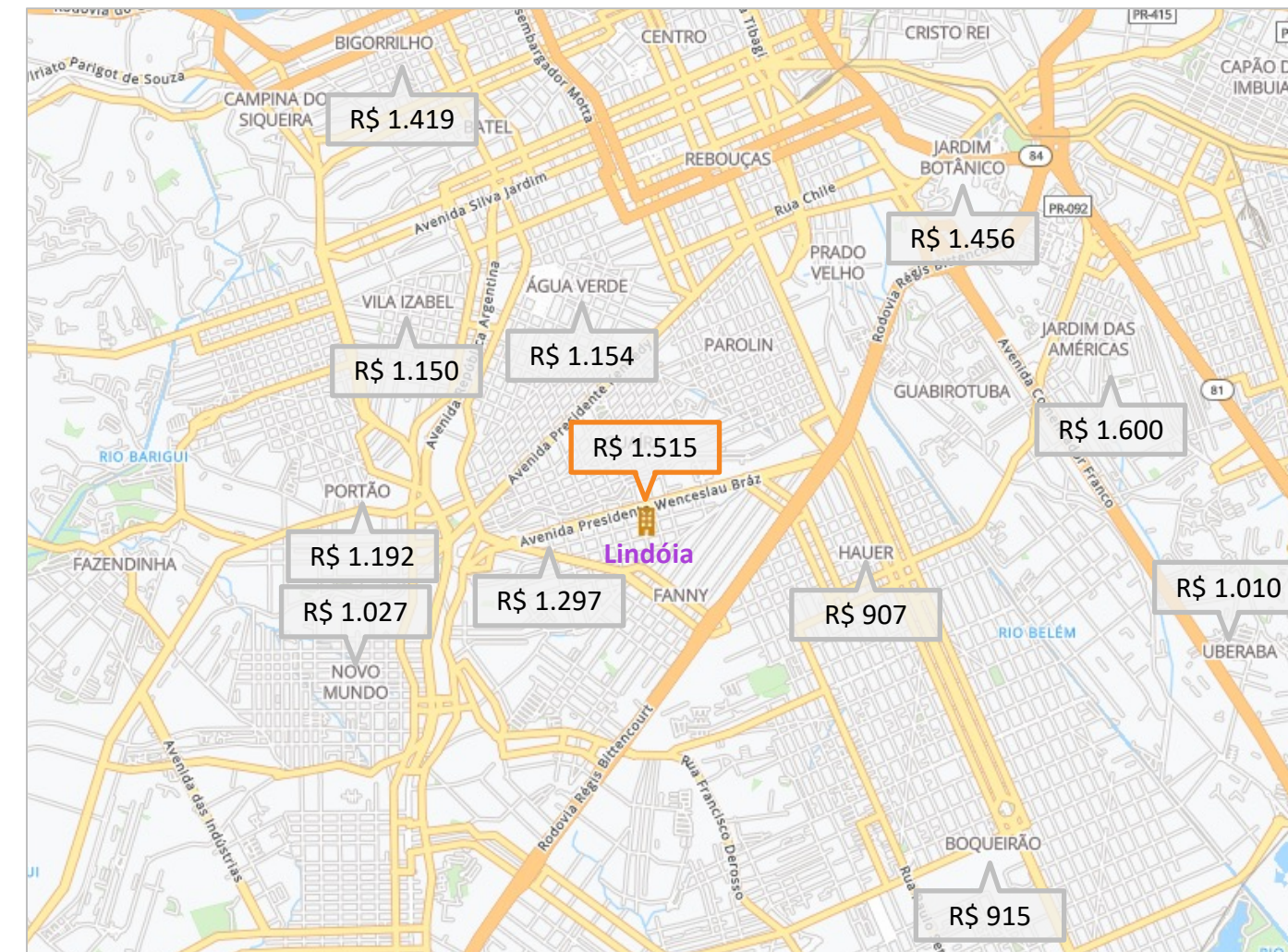


- 📍 Rua Capitão João Zaleski, 750
- 📏 Área média de 46,82 m²
- 🏠 128 unidades
- ✅ Obra concluída
- 📅 Início das locações abr/20
- 💰 Aluguel/m² R\$ 30,86

JUNHO 2021



SETEMBRO 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.

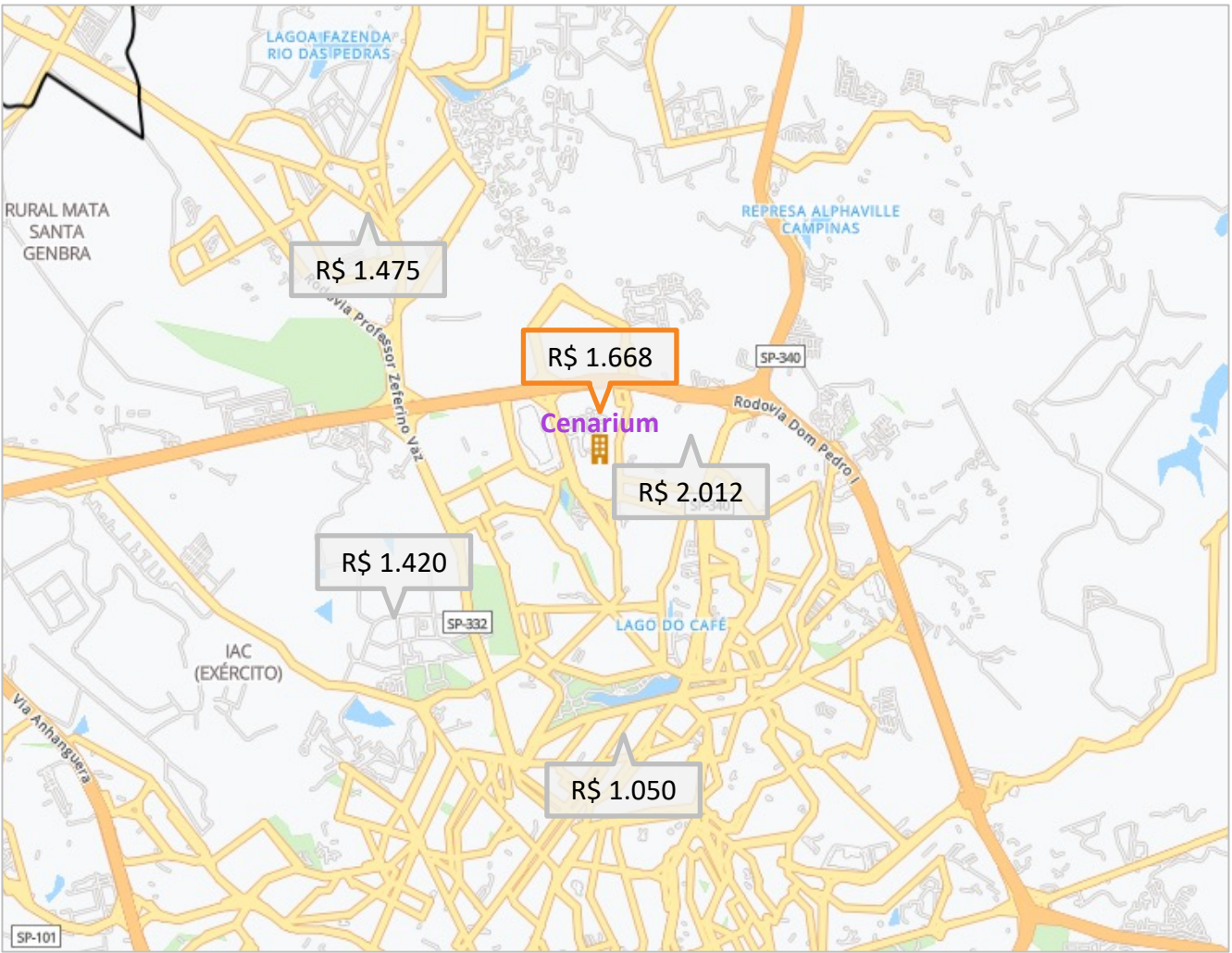
Residencial Luggo Cenarium



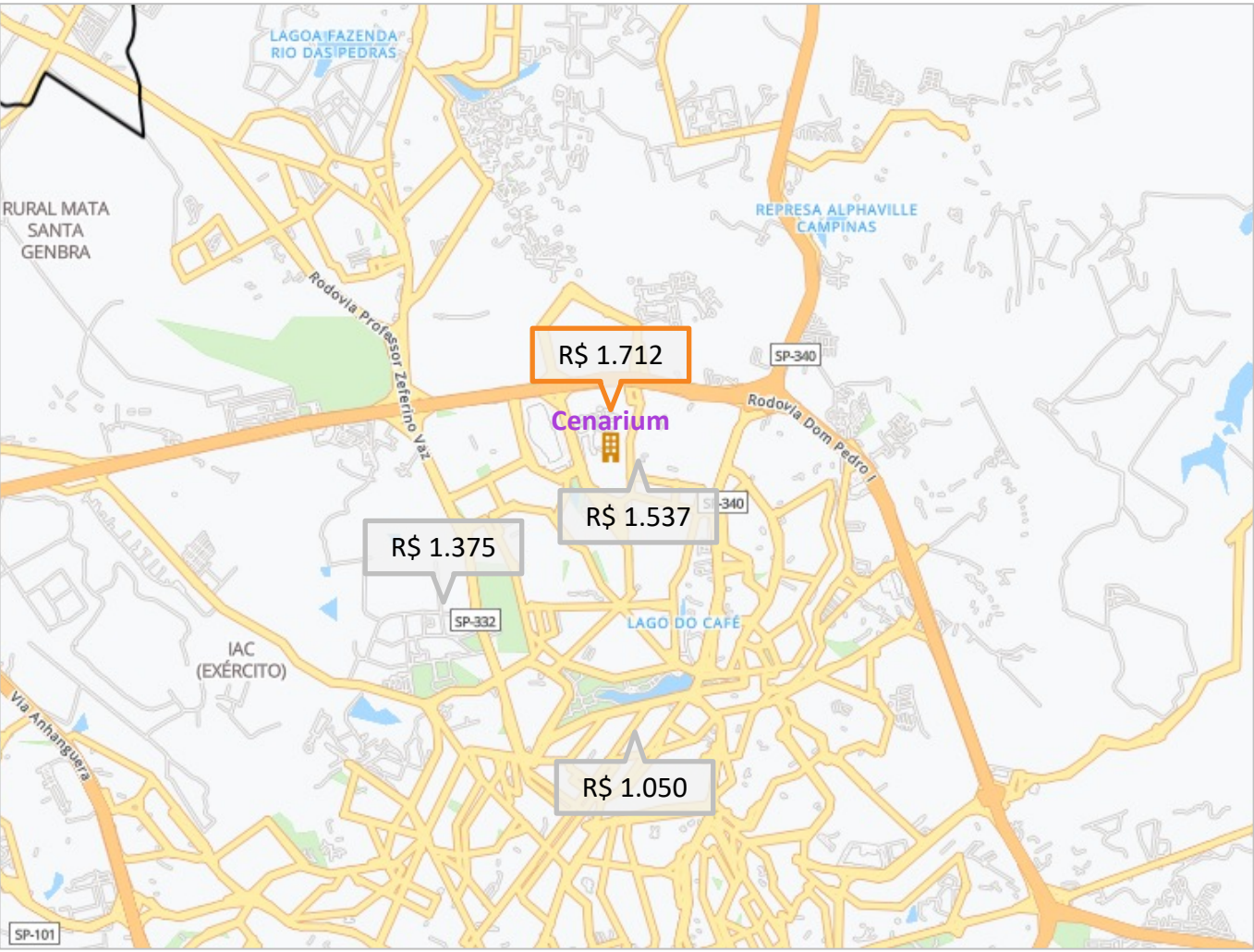
Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24 m²
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Aluguel/m² R\$ 41,01

JUNHO 2021



SETEMBRO 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