

LUGGO Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 34.835.191/0001-23)
Administrado pela Inter Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

**Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2022 e 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Luggo Inter Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Luggo Inter Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("IDTVM"), que compreendem o balanço patrimonial 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Vide notas explicativas nº 3f e 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 113.700 mil, que são mensurados pelo seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação dos seus valores justos envolverem uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: - Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, - Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e - Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo auditado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022.

Responsabilidades da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Belo Horizonte, 28 de setembro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
34.835.191/0001-23
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
18.945.670/0001-46
Balança Patrimonial
Em 30 de junho 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL	Passivo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL
Circulante		2.021	1,70%	1.665	1,50%	Circulante		620	0,50%	618	0,60%
Disponibilidades	4	718	0,60%	815	0,70%	Rendimentos a distribuir	7	477	0,40%	531	0,50%
Contas a receber de aluguéis	5	815	0,70%	643	0,60%	Demais valores a pagar		143	0,10%	87	0,10%
Valores a receber		488	0,40%	207	0,20%						
Não circulante		113.700	98,80%	110.204	99,10%	Patrimônio líquido	8	115.101	100,00%	111.251	100,00%
Propriedades para investimento	6	113.700	98,80%	110.204	99,10%	Cotas integralizadas		85.910	74,60%	85.910	77,20%
Imóveis acabados		84.632	73,50%	84.632	76,10%	Reserva para contingências		460	0,40%	-	0,00%
Ajuste ao valor justo		29.068	25,30%	25.572	23,00%	Lucros Acumulados		28.731	25,00%	25.341	22,80%
Total do ativo		115.721	100,50%	111.869	100,60%	Total do passivo e patrimonio líquido		115.721	100,50%	111.869	100,60%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
34.835.191/0001-23
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
18.945.670/0001-46
Demonstrações de resultado
Exercícios findos em 30 de junho 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Composição dos resultados dos exercícios	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Propriedades para investimento		11.714	22.611
Receita de alugueis	9	8.051	8.841
Ajuste ao valor justo	6	3.496	13.774
Despesa com manutenção e conservação de bens		(31)	(75)
Demais Receitas		198	71
Outras despesas	10	(1.971)	(3.838)
Despesas de custódia		-	(15)
Despesas de Auditoria		(32)	(64)
Despesa de taxa de administração	12	(264)	(257)
Despesas Tributárias		-	(1.146)
Despesas de serviços técnicos especializados	10	(705)	(587)
Despesas administrativas	10	(970)	(1.769)
Resultado líquido do exercício		9.743	18.773

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

34.835.191/0001-23

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

Demonstrações de fluxo de caixa**Em 30 de junho 2022 e 2021***(Valores em milhares de Reais)*

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	9.743	18.773
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(3.496)	(13.774)
(Aumento) contas a receber de aluguéis	(172)	(643)
(Aumento) valores a receber	(281)	(202)
Aumento (Redução) Demais Valores a Pagar	56	(666)
Caixa líquido da atividade Operacional	5.850	3.488
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.859)	(4.716)
Pagamento com Fundo Reserva	(88)	-
Caixa líquido da atividade de financiamento	(5.947)	(4.716)
 (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(97)	(1.228)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	815	2.043
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	718	815
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(97)	(1.228)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
 34.835.191/0001-23
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 18.945.670/0001-46
Demonstrações de resultado
Exercícios findos em 30 de junho 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Reserva para Contingências	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2020	85.910	-	11.815	97.725
Resultado do exercício	-	-	18.773	18.773
Distribuição de rendimentos a cotistas (Nota 5)	-	-	(5.247)	(5.247)
Saldos em 30 de junho de 2021	85.910	-	25.341	111.251
Saldos em 30 de junho de 2021	85.910	-	25.341	111.251
Resultado do exercício	-	-	9.743	9.743
Distribuição de rendimentos a cotistas (Nota 5)	-	-	(5.805)	(5.805)
Pagamento com Fundo Reserva	-	(88)	-	(88)
Constituição de reserva para contingências	-	548	(548)	-
Saldos em 30 de junho de 2022	85.910	460	28.731	115.101

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou suas operações em 9 de dezembro de 2019, com prazo indeterminado de duração e tem como objetivo investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários de natureza residencial, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

LUGG11 (valores expressos em reais)	30/06/2022	30/06/2021
Julho	94,00	107,00
Agosto	92,59	107,00
Setembro	93,25	106,75
Outubro	88,80	104,90
Novembro	83,79	103,80
Dezembro	87,51	103,10
Janeiro	87,39	100,00
Fevereiro	84,99	100,00
Março	79,68	95,79
Abril	80,03	94,99
Maio	83,47	95,00
Junho	82,00	94,47

2. Apresentação e Elaboração das demonstrações financeiros

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário emanada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro 2022, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Operações compromissadas

As operações compromissadas são demonstradas ao valor do principal, acrescido dos rendimentos auferidos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Em 30 de junho de 2022, o Fundo apresentava apenas valores em conta corrente.

d. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (I) se espera realiza-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (II) for mantido principalmente para negociação; (III) se espera realiza-lo dentro do período de 12 meses após a data base do Fundo ou (IV) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais itens ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado o circulante quando: (I) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após a data da Fundo ou (II) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo, por, pelo menos, 12 meses após a data do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e. Instrumentos financeiros

(a) Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) Data do reconhecimento:*** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- (ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros:*** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

- (iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:
- a. Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias: Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- (iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
 - Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento;
 - Indenização a receber: representam as rendas de indenização a receber provenientes das propriedades para investimento.

(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

- a. Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

- b. Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

f. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

As avaliações foram efetuadas pelos especialistas independentes externos, Colliers International do Brasil, utilizando o método de capitalização da renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontada a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. As avaliações foram formalmente aprovadas pela Administradora do Fundo seguindo as normas da Instrução CVM nº 578 e 579.

g. Outros ativos e passivos (Circulante e não circulante)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h. Estimativas e julgamentos críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e as aplicações financeiras de natureza não imobiliária são as disponibilidades. Em 30 de junho de 2022, são:

	30/06/2022	30/06/2021
Disponibilidades	718	815
Total de caixa e equivalentes de caixa	718	815

5. Contas a receber de aluguéis

O contas a receber de aluguéis em 30 de junho de 2022, elas estão representadas por valores a receber de alugueis das unidades locadas, sendo composto por:

	30/06/2022	30/06/2021
Contas a receber de aluguéis	688	601
Contas a receber de aluguéis(Inadimplente)	127	42
Total de contas a receber de aluguéis	815	643

6. Propriedades para investimento

	30/06/2022	30/06/2021
Imóveis para Renda Acabados		
Cipreste (a)	24.900	24.160
Ecoville (b)	22.900	31.930
Cenarium (c)	34.400	31.890
Lindóia (d)	31.500	22.224
Total	113.700	110.204

Movimentação

Saldo final (30/06/2021)	110.204
Atualização do valor justo	3.496
Saldo final (30/06/2022)	113.700

6.1. Descrição dos empreendimentos

(a) Cipreste

O Empreendimento Residencial Luggo Cipreste está localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua das Espatódias, nº 610, bairro Marajó. Ele possui 116 unidades autônomas distribuídas em 6 blocos, cada um com 5 andares (exceto o bloco 2, este com 4 andares). Cada bloco possui 4 unidades por andar e eles não dispõem de elevador. O imóvel possui uma área total de 5.349,06 m².

O Empreendimento teve suas obras finalizadas em dezembro de 2018, e lançamento de suas unidades em janeiro de 2019. Em junho de 2022, o NPS deste empreendimento atingiu sua maior nota, 45. Além disso, em junho de 2022, a taxa de ocupação deste empreendimento estava em 96,6%.

O Luggo Cipreste possui uma estrutura de academia, bike, *carsharing*, diarista, espaço gourmet, lavandeira, *locker* para entregas, *playground*, salão de festas, vagas para locação e loja de conveniência. Os apartamentos do Empreendimento possuem as seguintes características: 107 unidades com apartamentos de dois quartos, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço, totalizando a metragem quadrada média de 41,85 m²; 6 unidades possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente acrescida de área privativa de 8,66 m², totalizando 50,51 m²; 3 unidades possuem uma área privativa de menor metragem, 6,47 m², totalizando 48,32 m².

Principais premissas:

a. Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, conseqüentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

Número de Unidades:	116
Duração Média dos Contratos:	30 Meses
Valor Médio de Locação:	R\$30,76/m ² /mês
Crescimento Real:	2,00% ao ano
Taxa de Ocupação Inicial:	96,20%
Probabilidade de Renovação:	75%

b. Despesas Operacionais Projetadas

Com base nas informações fornecidas pelo cliente para a operação vigente, foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidirem as seguintes despesas por unidade:

IPTU:	R\$1,67/m2/mês
Condomínio:	R\$7,30/m2/mês
Seguro incêndio:	R\$ 0,12/m2/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente a 1 aluguel a ser pago no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

O Fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

- Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,00% a.a.:

Desinvestimento = Resultado Operacional Líquido do Período 11 Terminal Cap Rate

- Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

- Fair Value

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 24.900.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Fair Value, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

(b) Ecoville

O Empreendimento Residencial Luggo Ecoville está localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na rua Casemiro Augusto Rodacki, nº 287, bairro Cidade Industrial de Curitiba. Ele possui 88 unidades

distribuídas em 2 torres. A primeira torre possui 6 andares, e segunda possui 5 andares, sendo o primeiro andar no térreo. Cada torre possui 8 unidades por andar e dispõe de um elevador. O imóvel possui uma área total de 4.569,49 m².

O Empreendimento Luggo Ecoville teve sua obra concluída em setembro de 2019, e seu lançamento no dia 17 de outubro de 2019. Em junho de 2022, a taxa de ocupação deste empreendimento estava em 88,6% e o NPS atingiu 49.

O Luggo Ecoville possui uma estrutura de academia, *bike*, *carsharing*, *coworking*, diarista, espaço fogueira, espaço *gourmet*, pet play, espaço pizza, internet nas unidades, lavanderia, *locker* para entregas, *playground*, salão de festas e vagas para locação e loja de conveniência. Os apartamentos do possuem as seguintes características: 36 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, varanda gourmet com churrasqueira, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 46,41 m²; 8 unidades de primeiro andar com a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda gourmet, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m²; 36 unidades com apartamentos 2 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala, varanda gourmet com churrasqueira, cozinha americana e área de serviço, totalizando 50,23 m²; 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m².

Principais premissas:

a. Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, conseqüentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

Número de Unidades:	128
Duração Média dos Contratos:	30 Meses
Valor Médio de Locação:	R\$35,19/m2/mês
Crescimento Real:	1,25% ao ano
Taxa de Ocupação Inicial:	88,80%
Probabilidade de Renovação:	75%

c. Despesas Operacionais Projetadas

Com base nas informações fornecidas pelo cliente para a operação vigente, foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidirem as seguintes despesas por unidade:

IPTU:	R\$0,87/m2/mês
Condomínio:	R\$9,71/m2/mês
Seguro incêndio:	R\$ 0,10/m2/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente a 1 aluguel a ser pago no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,00% a.a.:

Desinvestimento = Resultado Operacional Líquido do Período 11/ Terminal Cap Rate

- Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

- Fair Value

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 22.900.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Fair Value, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

(c) Cenarium

O Empreendimento Residencial Luggo Cenarium está localizado na cidade de Campinas, São Paulo, na rua Santa Maria Rosselo, nº 180, bairro Mansões Santo Antônio. O imóvel é composto por 1 edifício residencial com elevador que abrange 120 unidades e área total de 5.880,00 m². Em junho de 2022, a ocupação do empreendimento atingiu 99,2% e o NPS registrado foi de 78.

O Luggo Cenarium possui uma estrutura de loja de conveniência, piscina, academia, lavanderia compartilhada, salão de festa, espaço gourmet, playground, carsharing, bike, serviço de diarista, internet nas unidades, vaga para locação e portaria eletrônica virtual. Os apartamentos deste Empreendimento possuem as seguintes características: 2 unidades nível térreo com apartamentos de 1 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 36,73 m²; 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala,

cozinha americana, área de serviço e área privativa (16,01 m²), totalizando a metragem quadrada de 42,74 m²; 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana, área de serviço e área privativa (27,05 m²), totalizando a metragem quadrada de 43,75 m²; 2 unidades nível térreo com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43 m²; 28 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43,17 m²; 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 42,41 m²; 28 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 43,51 m².

Principais premissas:**a. Receitas Operacionais Projetadas**

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, conseqüentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

Número de Unidades:	88
Duração Média dos Contratos:	30 Meses
Valor Médio de Locação:	R\$42,18/m2/mês
Crescimento Real:	0,50% ao ano
Taxa de Ocupação Inicial:	98,30%
Probabilidade de Renovação:	75%

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidirem as seguintes despesas por unidade:

IPTU:	R\$2,50/m2/mês
Condomínio:	R\$10,24/m2/mês
Seguro incêndio:	R\$ 0,12/m2/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente a 1 aluguel a ser pago no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,00% a.a.:

$\text{Desinvestimento} = \text{Resultado Operacional Líquido do Período} / \text{Terminal Cap Rate}$

- Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

- Fair Value

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 34.400.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Fair Value, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

(d) Lindóia

O Empreendimento Luggo Lindóia está localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na rua Capital João Zaleski, nº 750, bairro Lindóia. Ele possui 128 unidades distribuídas em 2 torres, ambas com 8 andares, sendo o primeiro andar no térreo. Cada torre dispõe de 1 elevador e 8 unidades por andar. O imóvel possui uma área total de 5.896,00 m². Em junho de 2022, a taxa de ocupação deste empreendimento estava em 96,1% e o NPS atingiu 43.

O Luggo Lindóia possui uma estrutura de academia, bike, carsharing, coworking, diarista, espaço crossfit, espaço fogueira, espaço gourmet, espaço pet, espaço pizza, internet nas unidades, lavanderia, locker para entregas, playground, quadra, salão de festas e vaga para locação. Os apartamentos do Empreendimento Luggo Lindóia possuem as seguintes características: 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m²; 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 47,41 m²; 56 unidades com apartamentos de 2 quartos, sendo 1 suíte, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m²; 8 unidades de primeiro andar possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, retirando a varanda, totalizando a metragem quadrada de 51,18 m²; 112 unidades com churrasqueira.

Principais premissas:

- a. Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera uma renda prevista nos contratos hipotéticos de locação, para simular o período de vacância e, consequentemente, os custos da propriedade no seu período sem locação, foram projetadas taxas de ocupação que atuam sobre o total de unidades do empreendimento.

- Aluguel

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

Número de Unidades:	128
Duração Média dos Contratos:	30 Meses
Valor Médio de Locação:	R\$32,06/m2/mês
Crescimento Real:	1,00% ao ano
Taxa de Ocupação Inicial:	95,90%
Probabilidade de Renovação:	75%

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância, considerando a taxa de ocupação estimada, incidirem as seguintes despesas por unidade:

IPTU:	R\$0,92/m2/mês
Condomínio:	R\$8,60/m2/mês
Seguro incêndio:	R\$ 0,10/m2/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel será correspondente a 1 aluguel a ser pago no primeiro mês do contrato.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 3,00% do valor de venda.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Não foi considerado FRA para esta avaliação, pois esta despesa já está prevista nos custos recorrentes do fundo imobiliário.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,00% a.a.:

Desinvestimento = Resultado Operacional Líquido do Período 11/ Terminal Cap Rate

- Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,00% a.a. que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

- Fair Value

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,00% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 31.500.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do Fair Value, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

7. Política de distribuição dos resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei no 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de Fundo de reserva.

No período findo em 30 de junho de 2022, o Fundo fez a distribuição de R\$ 5.805 de rendimentos.

Abaixo, apresentamos a memória da distribuição:

	30/06/2022	30/06/2021
Rendimentos		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	9.743	18.773
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(3.496)	(12.594)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(143)	(87)
Despesas de período anteriores pagas no exercício	87	64
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(816)	(644)
Alugueis do período anterior recebidos no período atual	644	-
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	6.019	5.512
Constituição de reserva para contingência	460	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	460	-
Rendimentos apropriados	5.805	5.247
Rendimentos a distribuir	(477)	(531)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	531	477
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.859	5.193
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,45%	95,17%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	214	266

8. Patrimônio Líquido

(a) Cotas de Investimento

	30/06/2022	30/06/2021
	Quantidade	R\$ mil
Cotas de investimento subscritas	900.000	85.910
Total	900.000	85.910

Valor da cota (expresso em reais)	95,46	95,46
-----------------------------------	-------	-------

(b) Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurando aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e possibilidade de cessão de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois a autorização da CVM, se aplicável, desde que: Limitados ao montante máximo de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2021 não houve emissão de novas cotas.

(c) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do

Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 30 de junho de 2021 não houve amortizações de cotas.

(d) Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício (*)	9.743	18.773
Patrimônio líquido inicial (30/06/2021)	111.251	97.725
Patrimônio líquido final (30/06/2022)	115.101	111.251
Patrimônio líquido médio	112.334	98.214
Retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo (**)	8,67%	19,11%

(*) Lucro (prejuízo) líquido considerando a valorização do patrimônio líquido.

(**) Apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido sobre o patrimônio líquido médio do Fundo adicionado das contas integralizadas, deduzindo das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

(e) Rentabilidade por cota

	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício (*)	9.743	18.773
Quantidade de cotas médias	900.000	900.000
Rentabilidade por cota	2,57%	14,82%

(*) Lucro líquido considerando a valorização do patrimônio líquido.

9. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2022, o saldo de receitas apuradas, está representado por:

	30/06/2022	30/06/2021
Receita de aluguéis	8.051	8.841
Total de receitas	8.051	8.841

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Despesas de Custódia	-	0,00%	15	0,02%
Despesas de Auditoria	32	0,03%	64	0,07%
Despesa de Taxa de Administração	264	0,24%	257	0,26%
Despesas Tributárias	-	0,00%	1.146	1,17%
Despesas de Serviços Técnicos Espec.	705	0,63%	587	0,60%
Despesas Administrativas (a)	970	0,86%	1.769	1,80%
	1.971	1,75%	3.838	3,92%
PL médio		112.334		98.214

(a) as despesas administrativas referem-se substancialmente a despesas relacionadas a condomínio, IPTU e seguros.

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu Artigo 36: “Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas”. De acordo com o Artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, Artigo 40 da IN 1.585.

12. Taxa de administração

O Administrador receberá, pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, custódia e escrituração, a remuneração de 0,76% (setenta e seis centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do fundo, ou sobre o valor de mercado do fundo, correspondente à multiplicação da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO por seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado, sem prejuízo da remuneração mínima mensal líquida para o administrador de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA, dos dois o que for maior, observado que a remuneração mínima mensal devida ao administrador não inclui os valores a serem descontados da Taxa de Administração para o pagamento da remuneração devida aos demais prestadores de serviços do Fundo.

Ainda, neste valor da taxa de administração, tem-se a taxa paga para o consultor imobiliário, de 0,6% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo registrou uma despesa de R\$ 264 de taxa de administração (2021: R\$ 257).

13. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2022, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela Inter distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do Fundo foram prestados pelo Administrador devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014.

15. Demonstrativo de valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

30/06/2022			
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	113.700
Total	-	-	113.700
30/06/2021			
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	110.204
Total	-	-	110.204

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de suas locações, a avaliação foi realizada pelo Método de Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera contratos hipotéticos de locação um valor de tabela fornecido pelo cliente. Para aferição se os valores praticados estão de acordo com o mercado imobiliário local foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas

todas as receitas e despesas para operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

16. Riscos e política de administração de riscos

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista.

O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Administrador da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores. Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

- **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:** O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda pelos Ativos Imobiliários ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos Ativos Imobiliários; (iii) alterações da política habitacional que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para financiamento das obras dos Ativos Imobiliários e redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.
- **Riscos de Mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.
- **Risco Sistêmico:** O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.
- **Risco Tributário:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.
- **Riscos Relacionados à Liquidez:** A aplicação em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento.
- **Riscos de Crédito do Ativos de Liquidez:** Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos.
- **Risco de Crédito da MRV:** A gestão de todos os valores devidos pelos inquilinos dos Empreendimentos será realizada pela MRV, através de sua linha de negócios Luggo.

- **Risco relativo à remuneração do Consultor Imobiliário:** Em razão dos esforços realizados pela MRV para a locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, a MRV receberá uma comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente por meio de desconto do valor repassado pela MRV ao Fundo, o que poderá afetar o resultado do Fundo.
- **Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo:** O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que compõem o patrimônio do Fundo.
- **Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.
- **Risco relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta e da Liquidação do Fundo:** A Oferta Pública de Cotas do Fundo poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta, conforme definido no Suplemento. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o coordenador líder da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor total da Oferta Pública até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Pública será cancelada e o Fundo poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A liquidação do Fundo e a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.
- **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados na Oferta Pública da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir exclusivamente os Ativos Imobiliários, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos pela locação das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários.
- **Risco Relativo à Concentração e Pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- **Risco de Necessidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio

líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

- **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital:** Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras.
- **Risco de Diluição da Participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos.
- **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas.
- **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.
- **Risco de Conflito de Interesses:** O Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo prevê a contratação do Administrador para a distribuição, escrituração e custódia das Cotas do Fundo.
- **Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses:** Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizará aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses.
- **Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos Ativos Imobiliários nos quais o Fundo vier a investir podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo Ativo Imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores.
- **Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários:** No período compreendido entre a aquisição do Ativo Imobiliário e seu registro em nome do Fundo, existe risco de que o bem seja onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Ativo Imobiliário ao Fundo.
- **Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos:** O Fundo destinará os recursos auferidos com a Oferta na aquisição das SPEs Alvo detentoras dos Empreendimentos.
- **Riscos decorrentes da divergência de áreas construídas nos Empreendimentos:** As edificações dos Empreendimentos devem ter sido executadas em conformidade com os projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes e os tributos relativos à construção da edificação devem ter sido regularmente recolhidos.
- **Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação:** O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento.

- **Risco de Performance da Locação dos Imóveis que compõem os Ativos Imobiliários:**

Não obstante a contratação dos Contratos de Locação Tampão, estes não representam garantias de performance para o Fundo. Com efeito, não há garantias que a performance de locação esperada para um determinado Ativo Imobiliário ocorrerá conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao valor do aluguel, bem como a velocidade de locação da totalidade das unidades autônomas que compõem os Ativos Imobiliários, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Ativo Imobiliário e, consequentemente, afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor das Cotas.

- **Riscos Ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

- **Risco de Desapropriação:** Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

- **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas.

- **Demais Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos nos demais documentos da Oferta Pública.

17. Informações com partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no período findo em 30 de junho de 2022, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Posição em 30/06/2022	Resultado do exercício	Posição em 30/06/2021	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	718	-	815	-	Administradora
Taxa de administração	23	264	21	257	Administradora

18. Divulgação de Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, assim como na B3 e na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

19. Prestadores de Serviços

O Administrador do Fundo também é responsável pela custódia, controladoria e escrituração das cotas dos ativos do que compõem o Fundo, conforme estabelecido no Regulamento. Tudo sem prejuízo às atribuições do Consultor Imobiliário.

Administração	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
----------------------	---

Custódia	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
-----------------	---

Tesouraria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Escrituração de Cotas	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Controladoria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Consultoria Imobiliária	MRV Engenharia e Participações S/A

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Consultor Imobiliário e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de índole imobiliária e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, tais como adquirir, alienar, locar, arrendar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções.

20. Fundo de Reserva

Nos termos do Ofício-Circular MEMO/CVM/SIN/SNC/No 1/2015, uma reserva de contingências poderia ser retida somente no limite de 5% da base de rendimentos a distribuir, considerando-se a obrigatoriedade da Lei de distribuição de, no mínimo, 95% do lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa. O saldo do fundo de reserva em 30 de junho de 2022 é de R\$ 460.

21. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2022, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Eventos Subsequentes

Após 30 de junho de 2022 e até a data de aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação.

Maria Clara Guimarães Gusmão
Diretora

Vanderson Gonçalves Brandão
CRC - 1SP 253.620/O-7 “S” MG
Contador responsável