

Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 34.835.191/0001-23

(Administrado pelo Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A. - CNPJ nº 18.945.670/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 23912-012-PB-

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e a 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2023, 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e profissionais e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 134.119 mil, o equivalente a 96,00% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis do Fundo e suas escrituras; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos para a totalidade das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda e liquidação financeira para o imóvel adquirido no exercício e classificado como propriedades para investimento **(v)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 6.724 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores que emitiram o relatório de auditoria em 26 de maio de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 manter em continuidade operacional; e
- 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.

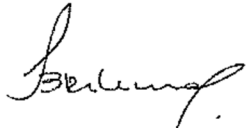
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

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

Balancos Patrimoniais

Em 30 de junho 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL	Passivo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante		6.366	4,56%	2.021	1,70%	Circulante		849	0,61%	620	0,50%
Disponibilidades	4	4.475	3,20%	718	0,60%	Rendimentos a distribuir		701	0,50%	477	0,40%
Contas a receber de aluguéis	5	1.050	0,76%	815	0,70%	Demais valores a pagar		148	0,11%	143	0,10%
Valores a receber		841	0,60%	488	0,40%						
Não circulante		134.119	96,05%	113.700	98,80%	Patrimônio líquido	8	139.636	100,00%	115.101	100,00%
Propriedades para investimento	6	134.119	96,05%	113.700	98,80%	Cotas integralizadas		104.269	74,68%	85.910	74,64%
Imóveis acabados		99.123	70,99%	84.632	73,50%	Reserva para contingências		229	0,16%	460	0,40%
Ajuste ao valor justo		34.996	25,06%	29.068	25,30%	Reservas		35.138	25,16%	28.731	24,96%
Total do ativo		140.485	100,61%	115.721	100,50%	Total do passivo e patrimonio líquido		140.485	100,61%	115.721	100,50%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financ

-

-

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 2023 e 2022****(Valores em milhares de Reais)**

Composição dos resultados dos exercícios	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Propriedades para investimento		15.541	11.714
Receita de alugueis	9	9.448	8.051
Ajuste ao valor justo		5.928	3.496
Despesa com manutenção e conservação de bens		(45)	(31)
Demais Receitas/Despesas		210	198
Outros ativos financeiros		97	-
Receita financeira líquida		97	-
Outras despesas	10	(2.507)	(1.971)
Despesas de Auditoria		(64)	(32)
(Constituição) reversão de provisões constituídas		(165)	-
Despesa de taxa de administração	12	(485)	(264)
Despesas Tributárias		(151)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		(590)	(705)
Despesas administrativas		(1.052)	(970)
Resultado líquido do exercício		13.131	9.743

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 das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho 2023 e 2022***(Valores em milhares de Reais)*

	Cotas integralizadas	Reserva para Contingências	Lucros Acumulados	Total
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
Integralização de cotas - 2º emissão	18.447	-	-	18.447
(-) Gastos com colocação de cotas	(88)	-	-	(88)
Resultado do exercício	-	-	13.131	13.131
Distribuição de rendimentos a cotistas (Nota 7)	-	-	(6.724)	(6.724)
Pagamento com Fundo Reserva	-	(231)	-	(231)
Constituição de reserva para contingências	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2023	104.269	229	35.138	139.636

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 2023 e 2022***(Valores em milhares de Reais)*

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	13.131	9.743
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(5.928)	(3.496)
(Constituição) reversão de provisões constituídas	165	-
Aumento / (Redução) contas a receber de aluguéis	(235)	(172)
Aumento / (Redução) valores a receber	(508)	(281)
(Aumento) / Redução demais valores a pagar	(5)	56
Caixa líquido da atividade Operacional	6.620	5.850
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(14.491)	-
Caixa líquido da atividade de investimento	(14.491)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	18.447	-
Custo de colocação de cotas integralizada	(88)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.500)	(5.859)
Pagamento com Fundo Reserva	(231)	(88)
Caixa líquido da atividade de financiamento	11.628	(5.947)
Reduç líquido de caixa e equivalentes de caixa	3.757	(97)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	718	815
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.475	718
(Redução) / aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	3.757	(97)

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 2023 e 2022:

COTA PATRIMONIAL		COTA DE MERCADO	
LUGG11 (valores expressos em reais)	Preço de fechamento	LUGG11 (valores expressos em reais)	Preço de fechamento
30/07/2021	124,71	30/07/2021	94,00
31/08/2021	124,71	31/08/2021	92,59
30/09/2021	124,73	30/09/2021	91,79
29/10/2021	124,79	29/10/2021	88,80
30/11/2021	124,89	30/11/2021	83,79
31/12/2021	124,97	30/12/2021	87,51
31/01/2022	124,91	31/01/2022	87,39
25/02/2022	125,04	25/02/2022	84,99
31/03/2022	125,08	31/03/2022	79,68
29/04/2022	125,02	29/04/2022	80,03
31/05/2022	125,01	31/05/2022	83,47
30/06/2022	127,89	30/06/2022	82,00

COTA PATRIMONIAL		COTA DE MERCADO	
LUGG11 (valores expressos em reais)	Preço de fechamento	LUGG11 (valores expressos em reais)	Preço de fechamento
29/07/2022	127,84	29/07/2022	80,13
31/08/2022	127,88	31/08/2022	78,44
30/09/2022	127,91	30/09/2022	79,40
31/10/2022	127,78	31/10/2022	77,76
30/11/2022	127,88	30/11/2022	72,85
30/12/2022	127,80	29/12/2022	73,34
31/01/2023	127,76	31/01/2023	74,70
28/02/2023	127,85	28/02/2023	73,44
31/03/2023	127,85	31/03/2023	71,98
28/04/2023	132,29	28/04/2023	72,99
31/05/2023	118,22	31/05/2023	75,50
30/06/2023	123,49	30/06/2023	77,92

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 2023, 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 realizá-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 2023, são:

	30/06/2023	30/06/2022
Disponibilidades	1	718
Aplicações financeiras*	4.474	-
Total	4.475	718

(*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, possuem duração de um dia e apresenta remuneração atrelada ao CDI. Para o exercício de 2023, as operações compromissadas tiveram Letras do tesouro nacional e notas do tesouro nacional como lastro. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5. Contas a receber de aluguéis

O contas a receber de aluguéis em 30 de junho de 2023 elas estão representadas por valores a receber de alugueis das unidades locadas, sendo composto por:

	30/06/2023	30/06/2022
Contas a receber de aluguéis	861	688
Contas a receber de aluguéis (Inadimplente)	216	127
(-) provisão para crédito de liquidação duvidosa	(27)	-
Total	1.050	815

6. Propriedades para investimento

	30/06/2023	30/06/2022
Cipreste (a)	25.053	24.900
Ecoville (b)	23.300	22.900
Cenarium (c)	35.289	34.400
Lindóia (d)	32.717	31.500
Tipuana (e)	17.760	-
Total	134.119	113.700

Movimentação

Saldo final (30/06/2022)	113.700
Integralização de imóvel	14.491
Atualização do valor justo	5.928
Saldo final (30/06/2023)	134.119

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 6.149,92 m².

O Empreendimento teve suas obras finalizadas em dezembro de 2018, e lançamento de suas unidades em janeiro de 2019. Em junho de 2023, a taxa de ocupação deste empreendimento estava em 94,0%.

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.

- FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a. Em números redondos:

Fair Value do Imóvel: R\$ 25.053

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 4.337,96 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%.

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.

- FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 23.300

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 5.220,56 m². Em junho de 2022, a ocupação do empreendimento atingiu 96,7%.

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.

- **FAIR VALUE**

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,25% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 35.289

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 6.310,40 m². Em junho de 2022, a taxa de ocupação deste empreendimento estava em 89,1%.

O Luggo Lindóia possui uma estrutura de academia, bike, carsharing, coworking, diarista, espaço crossfit, espaço fogueira, espaço gournert, 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.

- **FAIR VALUE**

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a.

Fair Value do Imóvel R\$ 32.717

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.

(e) Tipuana

O Empreendimento Luggo Tipuana está localizado na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, na rua Tenente Brito Melo, nº 472. Ele possui 38 unidades em torre única, com 13 andares, sendo o primeiro andar no térreo. O imóvel possui uma área total de 1.812,66 m². Residencial Luggo Tipuana, adquirido em março de 2023, segue em fase de fit out (serviços de acabamentos interiores e mobiliários), com termino previsto para setembro de 2023, e a fase pré-locação foi antecipada para agosto de 2023.

O Luggo Tipuana possui uma estrutura de academia, bike, carsharing, coworking, diarista, espaço crossfit, espaço fogueira, espaço gournert, 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 Tipuana possuem as seguintes características: 36 unidades com apartamentos de 1 quartos, banheiro social, sala, varanda gourmet, cozinha americana e área de serviço, totalizando a metragem quadrada de 42,25 m²; 2 unidades possuem a mesma tipologia mencionada anteriormente, com 2 quartos, totalizando a metragem quadrada de 145,83 m²;

- **FAIR VALUE**

Fair Value do Imóvel R\$ 17.760

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.

(f) Método de determinação do valor justo

No exercício de 2023, a valorização do empreendimento é respaldada por um laudo de avaliação elaborado pela Mazars, uma empresa internacional de auditoria, consultoria financeira, tributária e empresarial, conhecida por sua integridade e independência. A Mazars realizou uma análise dos imóveis, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, levando em consideração a situação atual dos imóveis para estimar os valores de mercado para locação e seu fair value.

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 exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo fez a distribuição de R\$ 6.724 de rendimentos.

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)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Abaixo, apresentamos a memória da distribuição:

Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	13.131	9.743
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(5.928)	(3.496)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(148)	(143)
Despesas de período anteriores pagas no exercício	143	87
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(1.050)	(816)
Alugueis do período anterior recebidos no período atual	816	644
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	6.964	6.019
Constituição de reserva para contingência	(229)	(460)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(229)	(460)
Rendimentos apropriados	6.724	5.805
Rendimentos a distribuir	(701)	(477)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	477	531
Rendimentos líquidos pagos no exercício	6.500	5.859

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,55%	96,44%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	240	214

8. Patrimônio Líquido

(a) Cotas de Investimento

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$ mil	Quantidade	R\$ mil
Cotas de Investimentos Subscritas	1.130.706	104.269	900.000	85.910
Total	123,4945		127,8903	

Valor da cota (expresso em reais)	92,22	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").

Em 30 de junho de 2023, houve distribuição primária de novas cotas, por meio de oferta restrita no montante de R\$ 20.000 milhões, correspondente a até 257.500 novas cotas.

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)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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, comprovatórios 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 2023 e 30 de junho de 2022 não houve amortizações de cotas.

(d) Retorno sobre o patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício (*)	13.131	9.743
Patrimônio líquido inicial (30/06/2022)	115.101	111.251
Patrimônio líquido final (30/06/2023)	139.636	115.101
Patrimônio líquido médio	117.556	112.334
Retorno sobre o patrimônio líquido do fundo (**)	11,17%	8,67%

(*) 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

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício (*)	13.131	9.743
Quantidade de cotas médias	1.130.706	900.000
Conta Patrimonial	123,49	127,89
Rentabilidade por cota	-3,44%	2,57%

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

9. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2023, o saldo de receitas apuradas, está representado por:

	30/06/2023	30/06/2022
Cipreste	1.793	1.638
Ecoville	2.499	1.612
Cenarium	1.924	2.505
Lindóia	2.379	2.296
Tipuana	853	-
Total	9.448	8.051

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Despesas de auditoria	64	0,05%	32	0,03%
(Constituição) reversão de provisões constituídas	165	0,13%	-	
Despesa de taxa de administração	485	0,38%	264	0,24%
Despesas tributárias	151	0,12%	-	0,00%
Despesas de serviços técnicos Espec.	590	0,46%	705	0,63%
Despesas administrativas (a)	1.052	0,83%	970	0,86%
	2.507	1,97%	1.971	1,76%
PL médio		127.369		112.334

(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 2023, o Fundo registrou uma despesa de R\$ 485 de taxa de administração (2022: R\$ 264).

13. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2023, 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.

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.

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.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	30/06/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	4.474	-
Propriedades para investimento	-	-	134.119

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	30/06/2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações interfinanceiras	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	113.700

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, conseqüentemente, 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 2023 conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Posição em 30/06/2023	Resultado do exercício	Posição em 30/06/2022	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente	1	-	718	-	Outras partes relacionadas
Operações Compromissadas	4.474	97	-	-	Outras partes relacionadas
Taxa de Administração	51	181	23	264	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. 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 2023 é de R\$ 229.

20. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM no 162, da Comissão de Valores Mobiliários, o Fundo informa que não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pelo Administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

Em 23 de dezembro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, publicou a Resolução CVM nº 175, alterada pela resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução, contendo as devidas alterações, entrará em vigor em 02 de outubro de 2023 e revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução CVM no 555/14.

21. Alterações no regulamento

Em 30 de junho de 2023, não houve alteração no regulamento do Fundo.

22. Eventos Subsequentes

Após 30 de junho de 2023 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