



LUGG11

Relatório Gerencial

LUGGO
Fundo de
investimento
imobiliário

Agosto
2024

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para o segmento residencial.



Principais Características

Início do Fundo: Dezembro 2019

Código B3: LUGG11

Razão Social: Luggo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.835.191/0001-23

Categoria ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa Residencial

Administrador: Inter DTVM

Público-Alvo: Investidores em geral

Taxa de Administração: 1,00% a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)

Principais Indicadores

Cota Patrimonial
R\$ 117,45
por Cota

Cota Mercado
R\$ 73,52
por cota

Valor Mercado
R\$ 83,1MM

Rendimento Mês
R\$ 0,60
por Cota

Yield Anualizado¹
9,8%

Yield Mês
0,82%

Número de Cotistas
8.163

Número de Cotas
1.130.706

Vacância
13,3%

Inadimplência
0,23%

Total de Unidades
490

Patrimônio Líquido
R\$ 132,8MM

¹ Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



Aumento dos dividendos distribuídos
para **R\$ 0,60/cota**



Aumento do dividend yield
anualizado para **9,8%**



Aumento de 99% do número
de cotistas nos últimos 12 meses

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Julho foi de 0,38%, puxada principalmente pelo aumento no preço da gasolina, passagens de avião e energia elétrica, acumulando 4,5% nos últimos 12 meses, estando no limite superior da meta de inflação do Banco Central. Em agosto não houve reunião do Copom, mantendo o patamar definido na reunião de 30 de julho onde houve a manutenção na taxa básica de juros em 10,50% ao ano.

O índice de fundos imobiliários (IFIX) subiu 0,7% em Agosto e reverteu a tendência de desaceleração dos últimos 4 meses, com alta de 5,4%. A volta do otimismo no cenário externo com início de corte de juros nos EUA contribui para o aumento do apetite ao risco do investidor estrangeiro, beneficiando países emergentes como o Brasil. Por outro lado, a incerteza quanto à política monetária por aqui, com parte do mercado apostando em uma nova alta dos juros, acaba prejudicando alguns fundos, o que impede que IFIX avance no mesmo ritmo do Ibovespa, por exemplo, que cresceu 7,2% no mês.

O Mercado Imobiliário brasileiro segue aquecido com preços em alta. As construções vêm sendo impulsionadas pelo programa Minha Casa Minha Vida, resultando em recorde de vendas no primeiro semestre. O bom desempenho do setor acaba pressionando ainda mais os recursos para financiamento, que buscam se desenvolver em um cenário de maiores dificuldades.

Os custos com mão de obra tiveram desaceleração, apesar de acumular alta de 5,77% no ano, mas a escassez de trabalho qualificado segue sendo uma das principais preocupações do setor. As discussões em relação à carga tributária também estão no radar, com divergências entre entidades do setor e governo sobre o desconto apropriado da alíquota para se manter a neutralidade tributária após a reforma.

Os aluguéis residenciais, por outro lado, desaceleraram em Julho. O índice FipeZAP cresceu 1,12% no mês, ante 1,43% no mês anterior. Em 12 meses, o índice passou de alta de 14,9% para 14,6%. O IVAR

Mensagem aos Investidores

registrou queda de 0,2%, após uma alta de 0,6% em junho, desacelerando também em 12 meses para 9,9% dos 10,7% anterior. Ainda assim, os índices apresentam alta expressiva no ano, 9,23% do FipeZAP e 9,53% do IVAR, enquanto o IGP-M cresceu 1,71% e o IPCA 2,87%.

A rentabilidade anual do aluguel avançou para 5,96% para imóveis residenciais e manteve em 6,54% para os comerciais. A valorização do aluguel tem feito com que mais pessoas adquiram imóveis nos últimos 12 meses, com preferência em imóveis usados e com aumento da intenção de compra com a finalidade de investimento, de acordo com a pesquisa Raio-X fipeZAP do 2º trimestre. A pesquisa também mostrou um aumento na proporção de pessoas que consideram que os preços estão muito elevados e que devem continuar subindo, o que leva a uma redução da intenção de adquirir um imóvel no curto prazo.

De acordo com o levantamento da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), os lançamentos de empreendimentos verticais tiveram alta de 28% no 2º trimestre do ano, comparado ao trimestre anterior. Foram quase 84 mil unidades lançadas, sendo mais da metade (53%) de obras do Minha Casa Minha Vida, que no 2º trimestre de 2023 representavam 31% dos lançamentos. As novas regras implementadas em julho do ano passado surtiram grande impacto no crescimento do programa, com aumento de subsídios, redução dos juros para financiamento, aumento do valor máximo dos imóveis e atualização das faixas de renda. Além disso, nesse período tivemos uma redução da taxa Selic em 3,25 pontos percentuais e melhora nos indicadores de emprego e renda, contribuindo ainda mais para o bom desempenho do setor. Com a demanda aquecida e o bom resultado no 1º semestre, a expectativa é de um recorde de contratações do MCMV ao final do ano, podendo chegar a mais de 650 mil unidades.

O número de vendas no 2º trimestre alcançou recorde de mais de 93 mil unidades, alta de 8,5% comparado ao trimestre anterior e 17,9% comparado ao mesmo período de 2023. Nos últimos 12 meses as vendas alcançaram quase 354 mil unidades, uma alta de 11,5% em relação ao acumulado de julho/22 a junho/23, enquanto os lançamentos cresceram apenas 0,8% no mesmo período, com aproximadamente 325 mil novos empreendimentos. Com esse maior crescimento das vendas do que dos lançamentos, a oferta final encontra-se no menor valor dos últimos 3 anos, com queda de 4,2% no trimestre e 11,5% no ano.

Mesmo com recorde em número de vendas, o crescimento tem sido mais intenso em valores monetários, até mesmo no MCMV que opera em obras mais baratas. No primeiro semestre do ano, o VGV foi de R\$102 bilhões, alta de 19,3% frente ao primeiro semestre de 2023, enquanto a variação das vendas no mesmo período foi de 15,2%. Apesar do benefício de contratações de obras mais rentáveis, esse aumento nos preços acompanha a alta nos custos, principalmente com o da mão de obra, que teve alta de 4,3% no semestre.

Mensagem aos Investidores

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60** por cota (apurados segundo o regime caixa de Agosto), representando um resultado sólido de 2 meses acima 5 centavos acima da média dos últimos 12 meses e correspondendo a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **9,8%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do LUGG11 fechou Agosto em **R\$ 73,52** no mercado secundário.

Ativos

A receita bruta ficou em R\$ 889 mil, e um resultado caixa de R\$592 mil, as despesas representaram aproximadamente 33% da receita bruta. Com isso, o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 678 mil.

Em movimento estratégico objetivando o alinhamento dos nomes e *tickers* dos Fundos administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, reforçando sua marca e independência foi aprovada em AGE realizada em 20/Set a alteração do nome do Fundo para **INTER RESIDENCE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, cujas cotas passarão a ser negociadas com o novo nome de pregão "**FII INTER RD**" e código de negociação "**INRD11**" (ticker).

Disponível no [LINK](#).

Conforme fato Relevante publicado em 21/Mai, o Gestor, Consultor Imobiliário do Fundo e Administradora concederam um desconto em suas taxas até Dezembro de 2024. Para maiores detalhes utilizar o link abaixo para acessar o Fato Relevante:

[LINK](#).

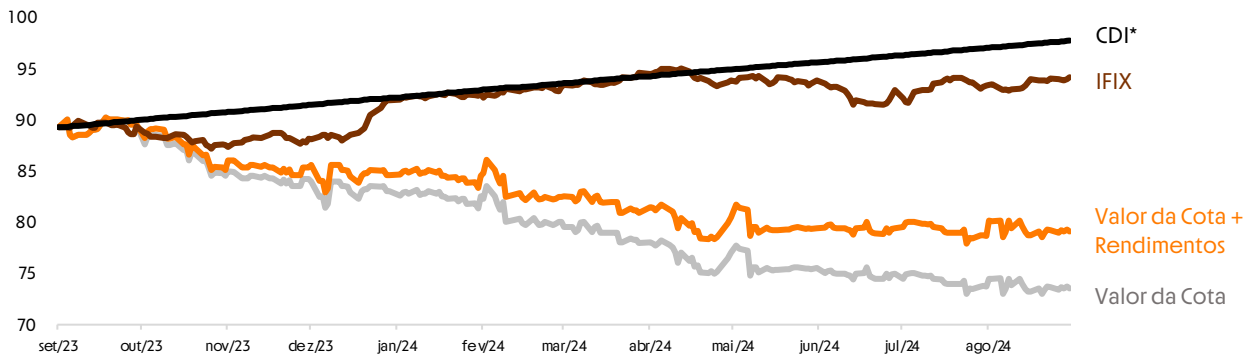
A Gestora e a Administradora Imobiliária continuam trabalhando ativamente objetivando um aumento na ocupação do portfólio, consequentemente aumentando a receita, e a redução dos custos operacionais, sempre focando em uma melhor rentabilidade para o cotista, assim como a constante negociação com fornecedores para menores custos de manutenção e nos empreendimentos do portfólio.

Demonstração
de Resultados

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
Receitas	10.586.467	7.353.277	945.432	897.313	954.343	929.601	1.000.189	889.357
Receita de Locação	10.417.716	7.261.828	933.546	885.836	944.328	920.783	989.706	879.405
Rendimento Mobiliário	168.751	91.449	11.885	11.477	10.014	8.817	10.483	9.952
Despesas Imobiliárias	-1.858.674	-1.312.606	-95.108	-114.186	-184.644	-171.677	-129.254	-199.271
Despesas Operacionais	-1.193.620	-881.811	-119.818	-124.094	-159.990	-113.456	-90.358	-97.347
Resultado Caixa	7.534.174	5.158.860	730.506	659.033	609.709	644.468	780.577	592.738
Não Distribuído	-60.166	-59.335	-97.310	-25.838	23.487	22.689	-79.539	85.686
Resultado a distribuir ¹	7.474.007	5.099.525	633.195	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424
Resultado ex Reserva	7.474.007	5.099.525	633.195	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424
Rendimento Distribuído	7.474.007	5.099.525	633.195	633.195	633.195	667.157	701.038	678.424
Distribuição por Cota	6,63	4,53	0,56	0,56	0,56	0,59	0,62	0,60

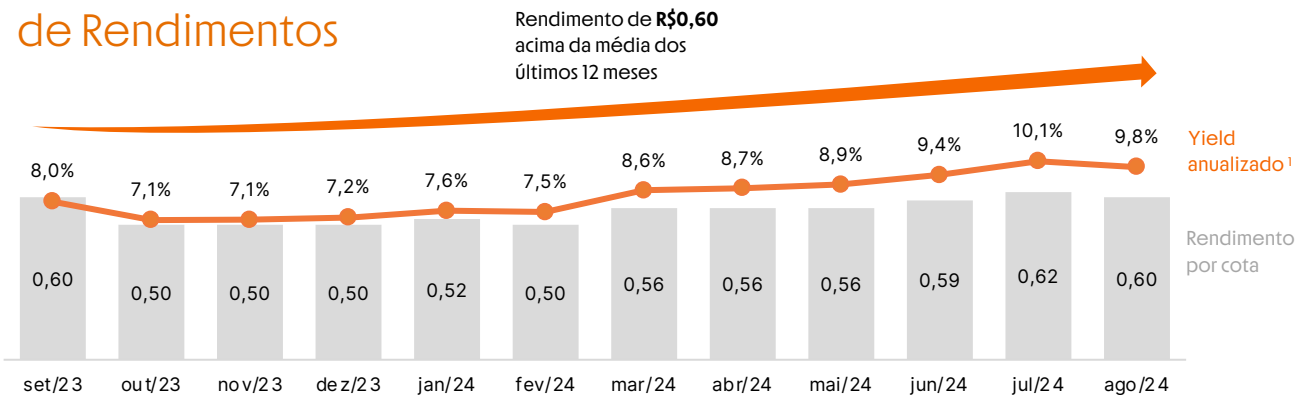
Comparativos
e Liquidez

Comparativo LUGG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 89,25)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

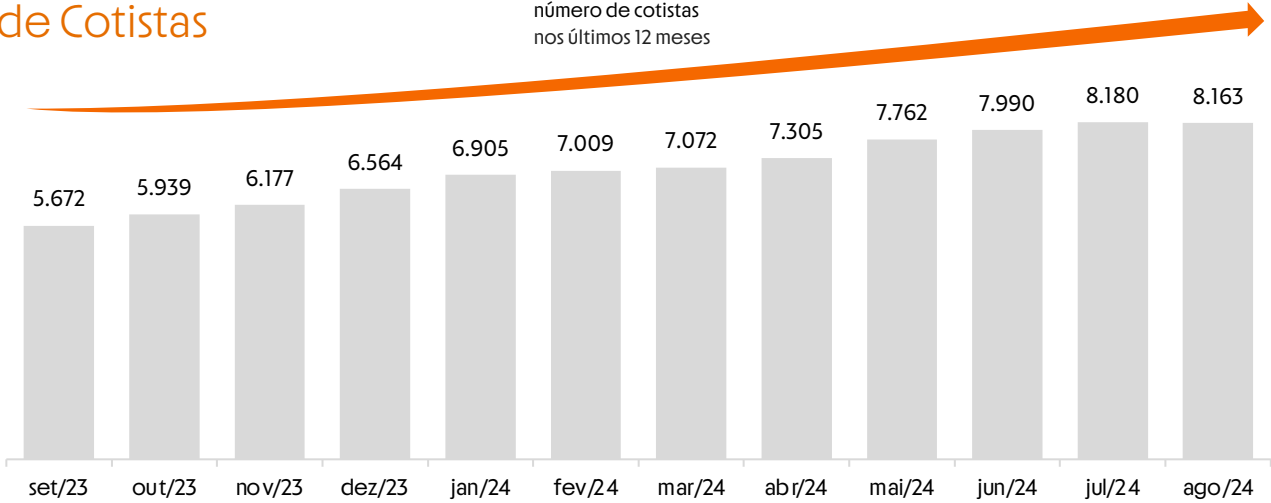
Histórico
de Rendimentos



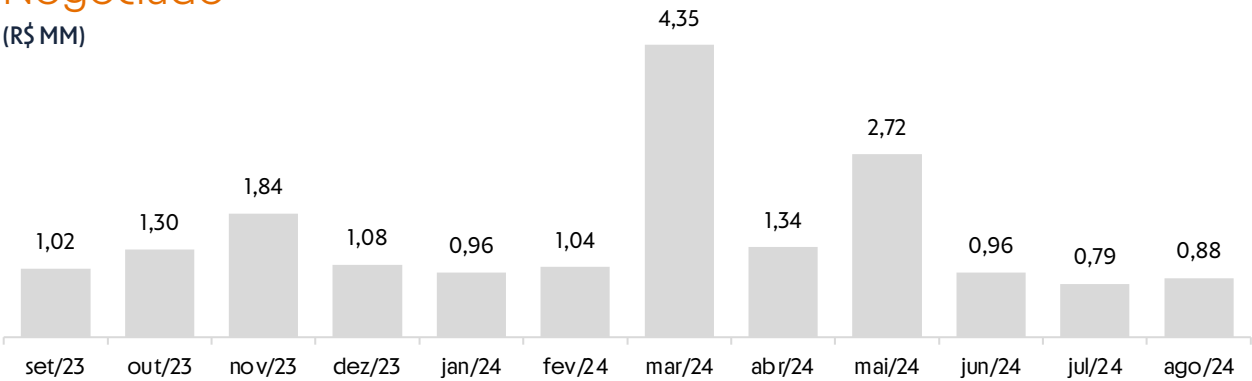
¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Número
de Cotistas

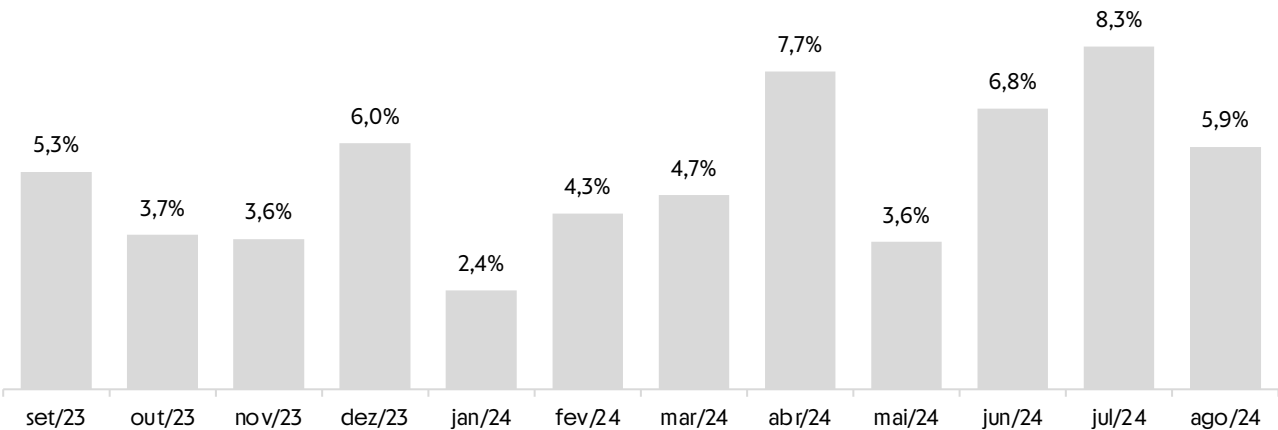
Aumento de 83% no
número de cotistas
nos últimos 12 meses



Volume
Negociado
(R\$ MM)



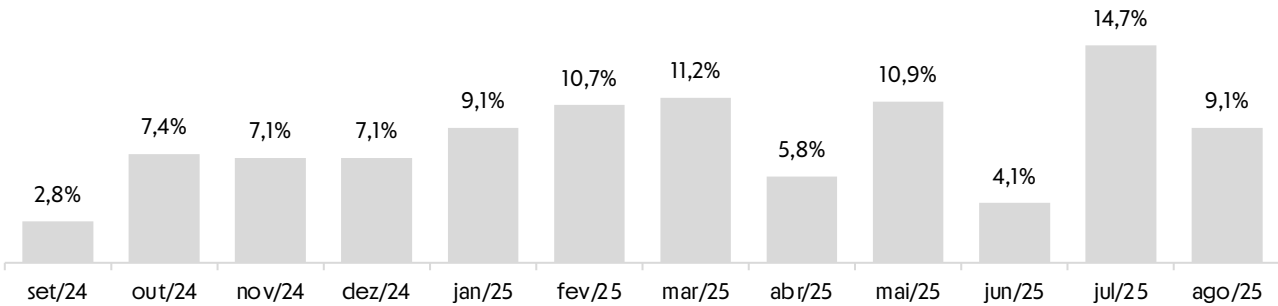
Taxa de Distratos



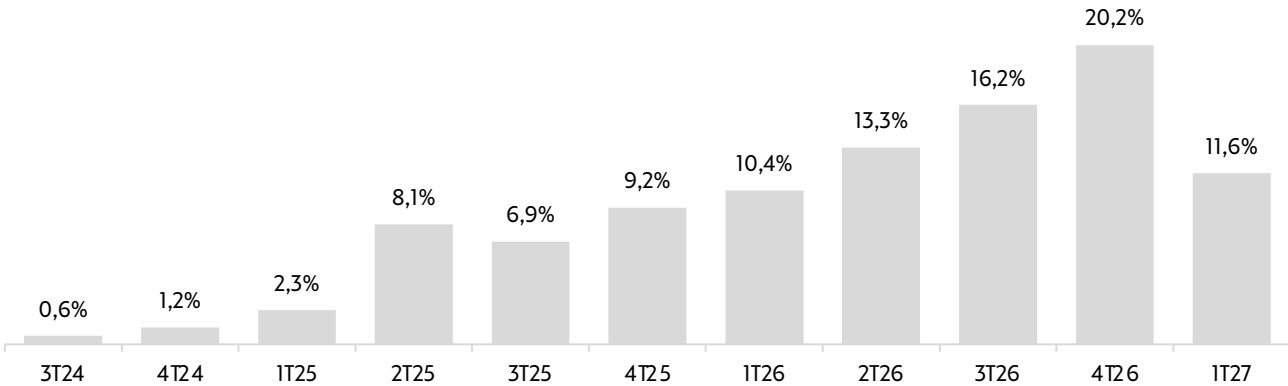
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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

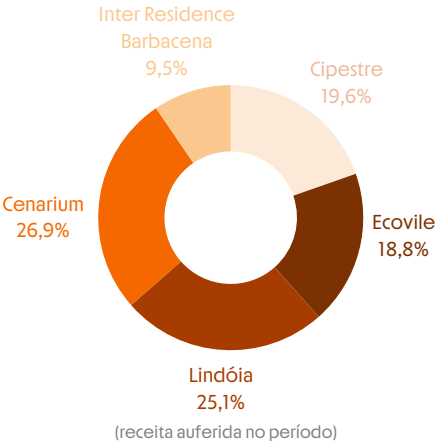


Cronograma de Vencimento

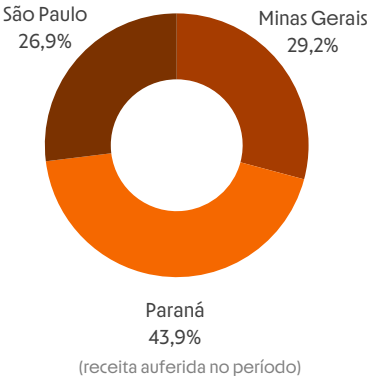


Portfólio

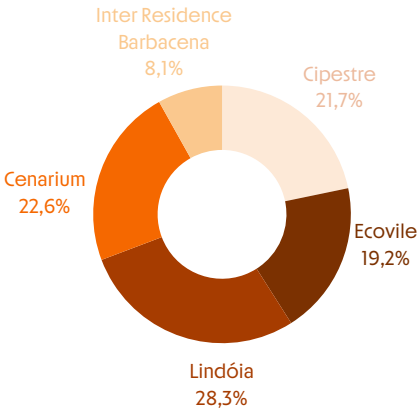
Receita por Empreendimento



Receita por Estado

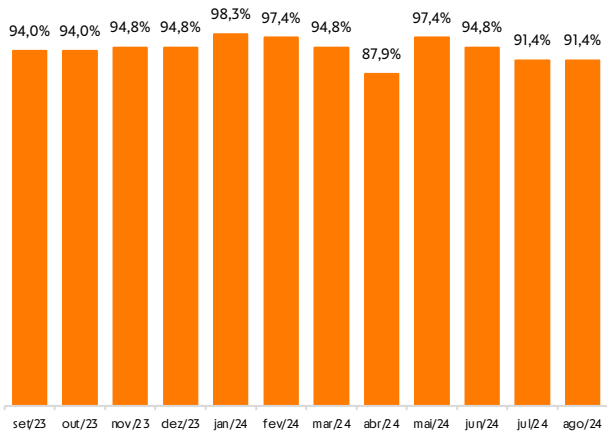


Área Locável por Empreendimento

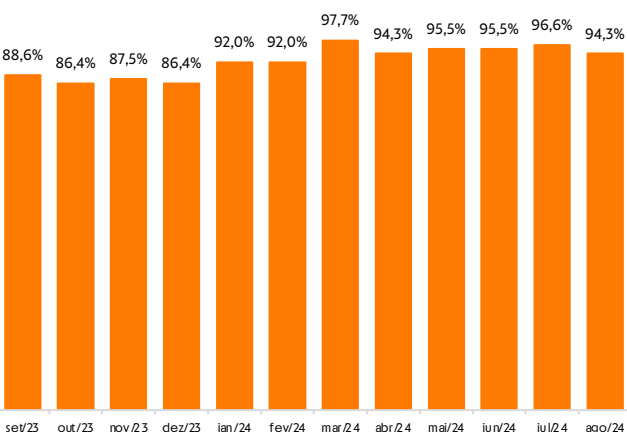


Ocupação por Empreendimento

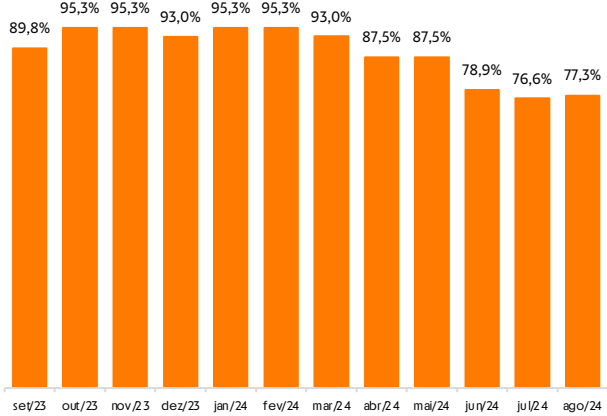
Cipreste



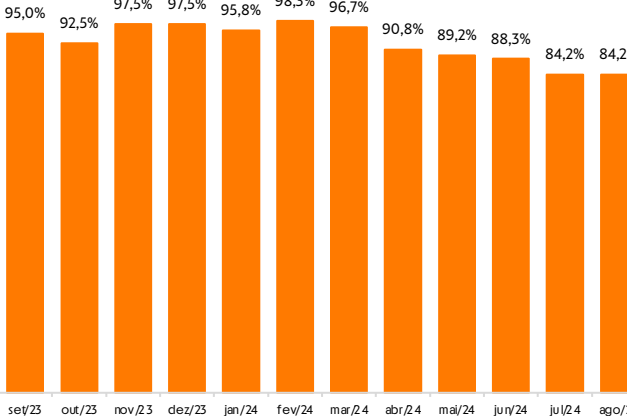
Ecoville



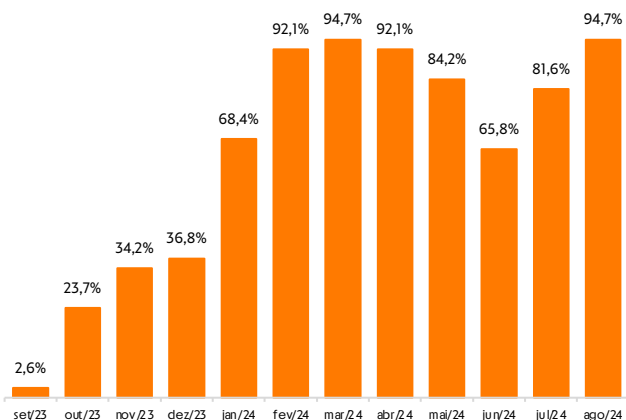
Lindóia



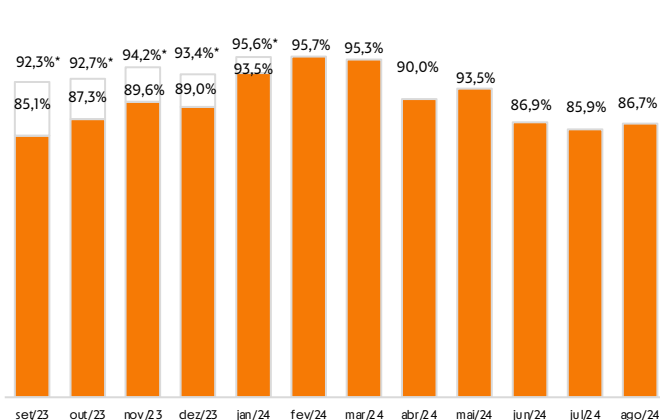
Cenarium



Inter Residence Barbacena



Consolidado



* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

Principais Eventos

ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS
INVESTIMENTO

2ª Emissão de Cotas
R\$ 17.918.935,02

INTER RESIDENCE BARBACENA / Belo Horizonte - MG
100,0% de Participação do Fundo

1ª Emissão de Cotas (IPO)
R\$ 90.000.000,00

LINDÓIA / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

ECOVILLE I / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

CENARIUM / Campinas - SP
100,0% de Participação do Fundo

CIPRESTE / Belo Horizonte - MG
100,0% de Participação do Fundo

LINDÓIA / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

ECOVILLE I / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

CENARIUM / Campinas - SP
100,0% de Participação do Fundo

CIPRESTE / Belo Horizonte - MG
100,0% de Participação do Fundo

INTER RESIDENCE BARBACENA / Belo Horizonte - MG
100,0% de Participação do Fundo

LINDÓIA / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

ECOVILLE I / Curitiba - PR
100,0% de Participação do Fundo

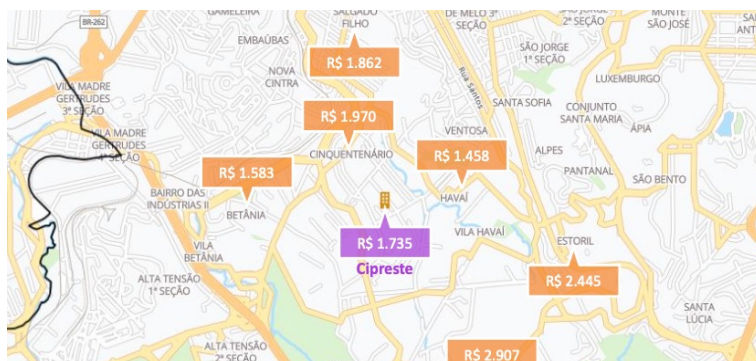
CENARIUM / Campinas - SP
100,0% de Participação do Fundo

CIPRESTE / Belo Horizonte - MG
100,0% de Participação do Fundo

**RESIDENCIAL
LUGGO CIPESTRE
BELO HORIZONTE**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

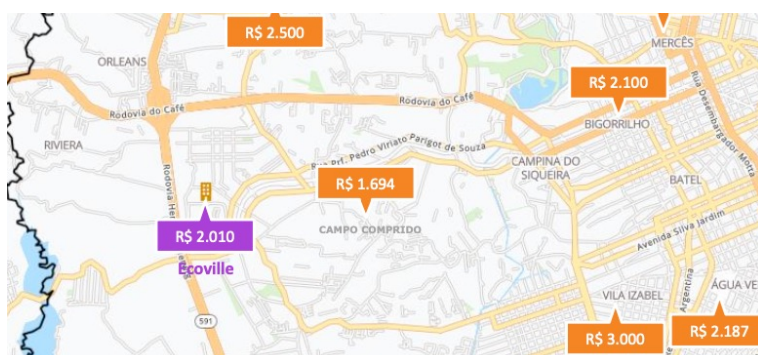


- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO ECOVILLE
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

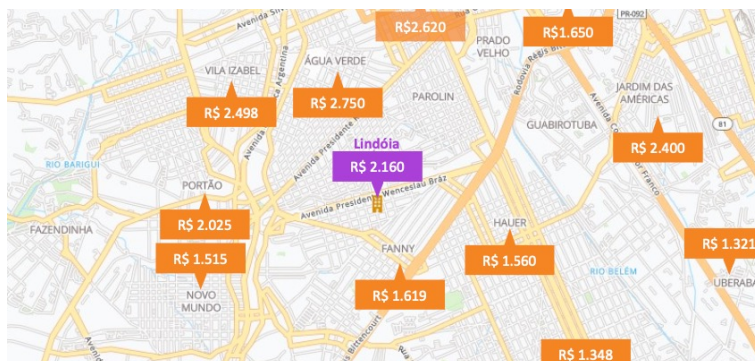


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO LINDÓIA
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

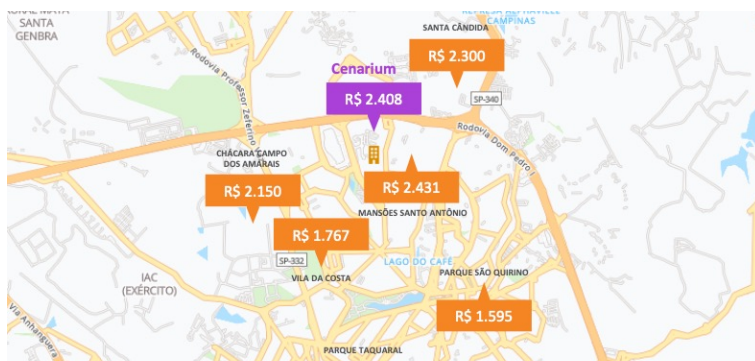


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO CENARIUM
CAMPINAS**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

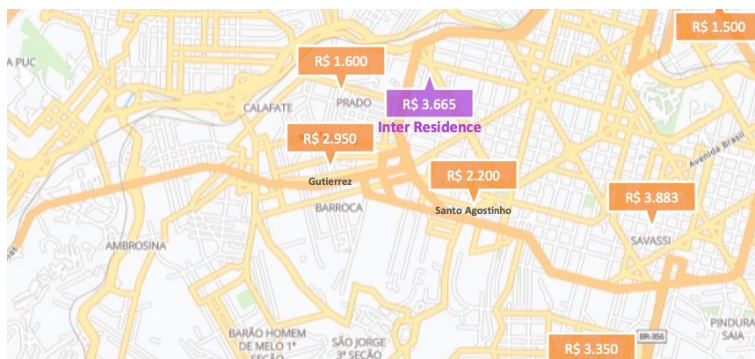


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

LUGGO
INTER RESIDENCE BARBACENA
Belo Horizonte



Elementos comparativos
Junho 2024



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%



Significado de...

| Glossário

Área Locável	Corresponde às áreas disponíveis para locação
Cota Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield Anualizado	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pela Cota Valor de Mercado.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Inadimplência	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de locação.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Reserva para Manutenções	Reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Distrato	Número de contratos encerrados no mês pelos inquilinos dividido pelo total de unidades locadas no mês.
Taxa de Ocupação	Total de unidades locadas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem de unidades vagas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Volume Negociado	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

www.interasset.com.br

Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: ri.fii@interdtyvm.com.br e ri@interasset.com.br

