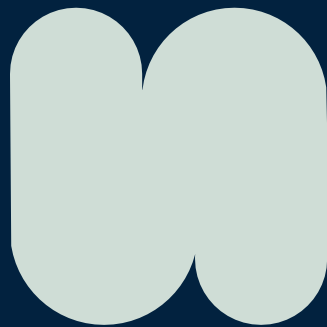


interasset



LUGG11  
Relatório  
gerencial



LUGGO Fundo  
de Investimento  
Imobiliário

## Principais Características

### Objetivo do Fundo

O Luggo FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários de natureza residencial e é o primeiro fundo residencial, 100% de aluguel no Brasil.

### Tributação

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05) são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

**Início do Fundo:** Dezembro 2019

**Código B3:** LUGG11

**Razão Social:** Luggo Fdo. Inv. Imob.

**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:** 0,76% a.a. sobre o PL

## Highlights

Cota Patrimonial	Patrimônio Líquido:	Rendimento mês:	Unidades disponíveis para locação:
<b>R\$ 117,57</b> por cota	<b>R\$ 132,94</b> milhões	<b>R\$ 0,58</b> por cota	<b>452</b> unidades
Cota Mercado	Valor Mercado:	Yield mês (%):	Inadimplência (%):
<b>R\$ 73,44</b> por cota	<b>R\$ 83,04</b> milhões	<b>0,79%</b>	<b>1,0%</b>
Número de Cotistas:	Número de cotas:	Yield anualizado (%):	Vacância (%):
<b>4.315</b>	<b>1.130.706</b>	<b>9,5%</b>	<b>5,8%</b>

## Mensagem aos investidores

Apresentamos o relatório referente ao mês de fevereiro/23, do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo").

No mês, o fundo teve uma taxa de ocupação de 94,2% e distribuiu R\$ 0,58 centavos por cota, representando um dividend yield anualizado de 9,5% sobre a cota de fechamento do mês.

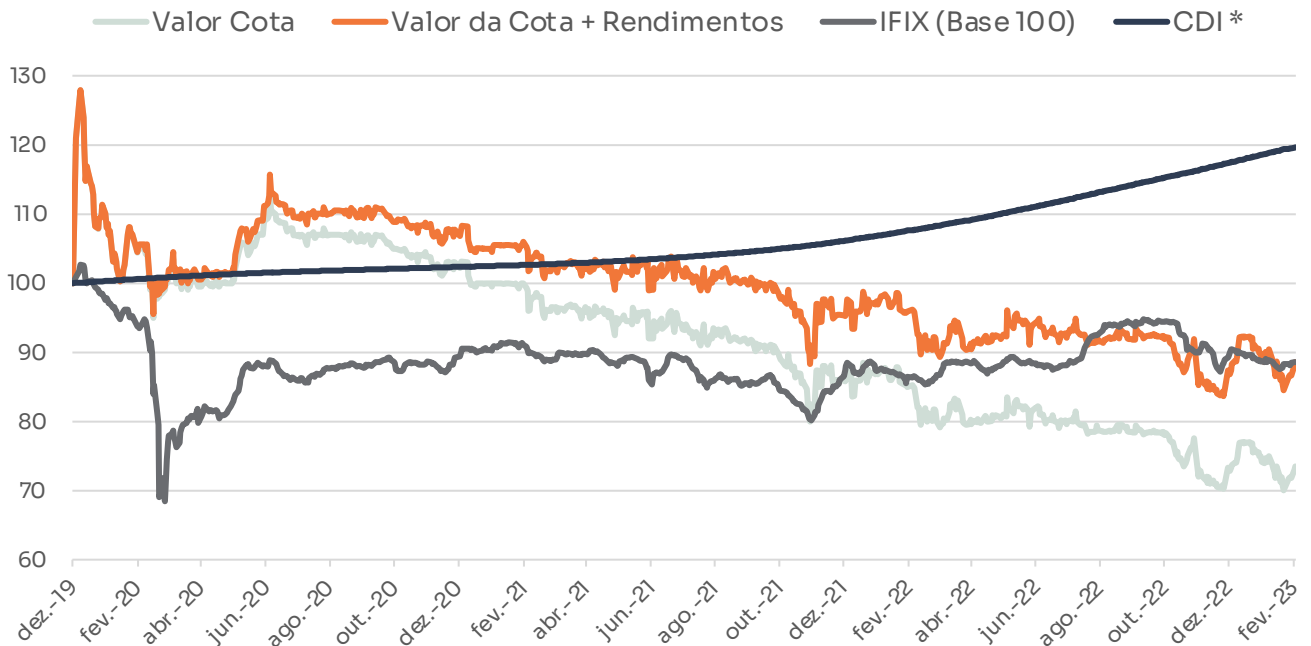
Adicionalmente, realizamos em fevereiro a integralização de um novo empreendimento, o Residencial Luggo Tipuana, localizado em Belo Horizonte / MG, assim como uma emissão de cotas para investimento no ativo. Em conjunto, as duas operações resultaram em 230.706 novas cotas no valor de R\$ 80,00/cota, totalizando R\$ 18,46 MM. Deste valor, R\$ 13,55 MM dizem respeito à integralização do novo ativo, enquanto R\$ 4,91 MM foram emitidos em dinheiro. O ativo acabou de passar por um retrofit e o investimento que está sendo feito pelo fundo é para o fit out, ou seja, para acabamentos interiores e mobiliários.

## Demonstração de Resultados

	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	jan/23	fev/23
<b>Receitas</b>	<b>7.717.437</b>	<b>2.087.161</b>	<b>2.112.235</b>	<b>2.121.118</b>	<b>2.118.181</b>	<b>720.112</b>	<b>894.572</b>
Despesas Imobiliárias	(863.537)	(236.247)	(242.127)	(271.626)	(453.457)	(100.088)	(105.778)
Despesas Operacionais	(964.673)	(244.540)	(278.787)	(272.795)	(266.145)	(103.302)	(83.135)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>5.889.227</b>	<b>1.606.373</b>	<b>1.591.320</b>	<b>1.576.698</b>	<b>1.398.578</b>	<b>538.444</b>	<b>705.659</b>
Não Distribuído	(54.670)	-	18.992	(109.698)	5.422	21.722	49.849
Rendimento Distribuído	5.526.000	1.512.000	1.539.000	1.467.000	1.404.000	495.000	655.809
Distribuição por Cota	R\$ 6,14	R\$ 1,68	R\$ 1,71	R\$ 1,63	R\$ 1,56	R\$ 0,55	R\$ 0,58

## Histórico de Distribuição e Cota

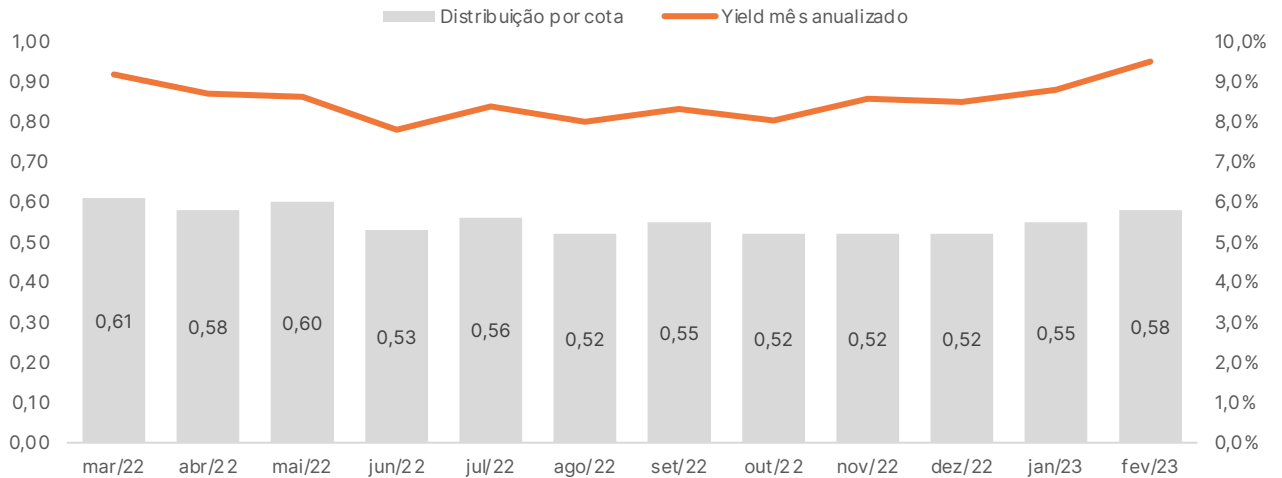
Comparativo LUGG11, IFIX e CDI (Base 100)



\* Considerando uma alíquota de IR de 15%



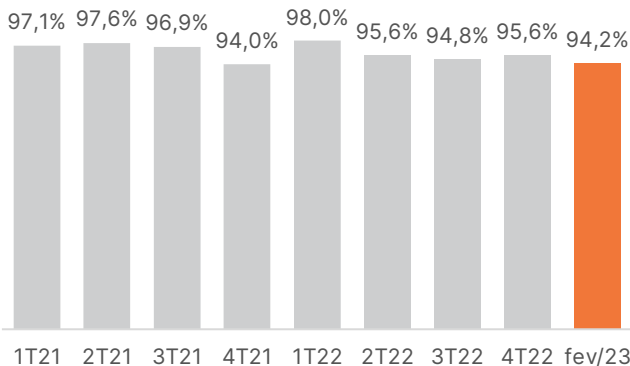
## Histórico de Rendimento



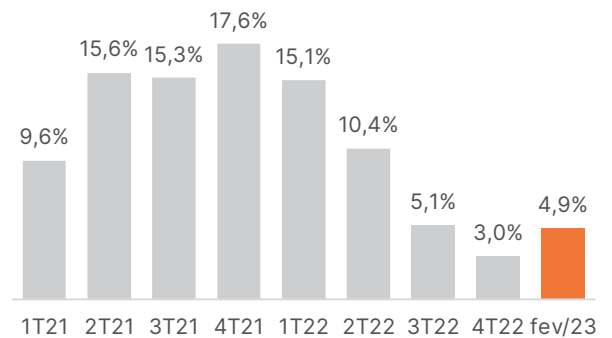
Yield = Distribuição por cota \* 12 / Cota a valor de mercado

## Ocupação dos Ativos

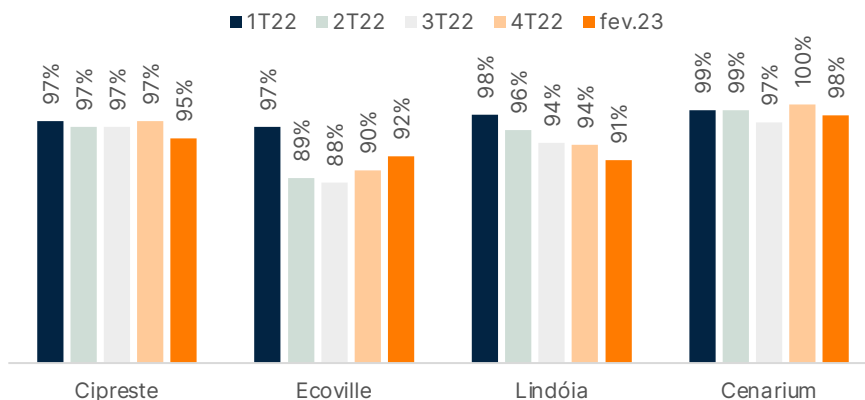
Taxa de ocupação (%)



Taxa de distratos (%)



Ocupação por empreendimento (%)

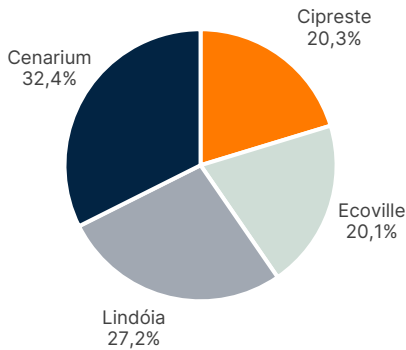




## Portfólio e Seguro Inadimplência

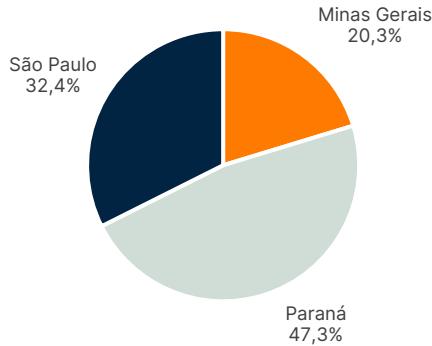
### Receita por empreendimento

(receita auferida no período)



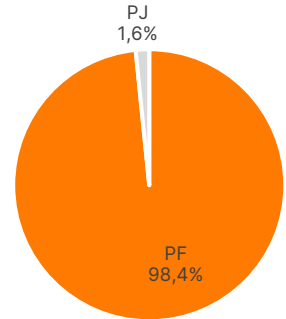
### Receita por estado

(receita auferida no período)



### Tipo de locatário

(# de unidades)



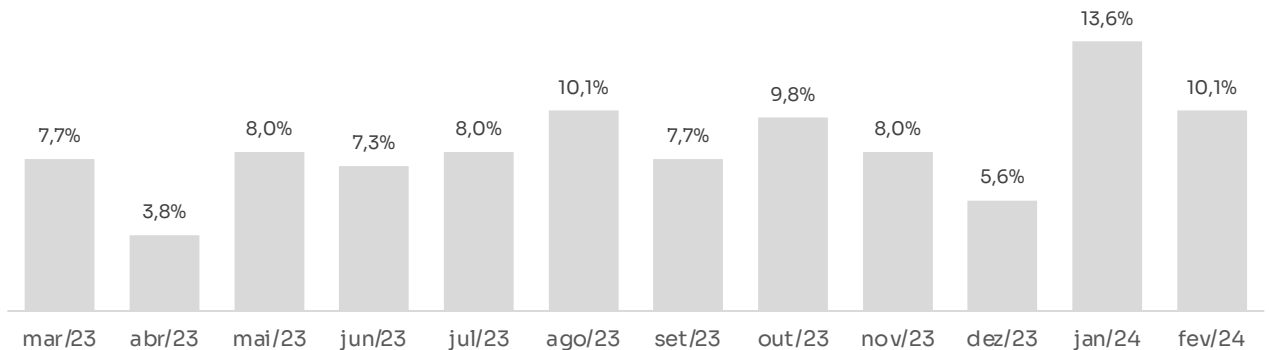
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio, IPTU, danos ao imóvel, água, luz, pintura interna e multa rescisão, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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

## Vencimento dos Contratos

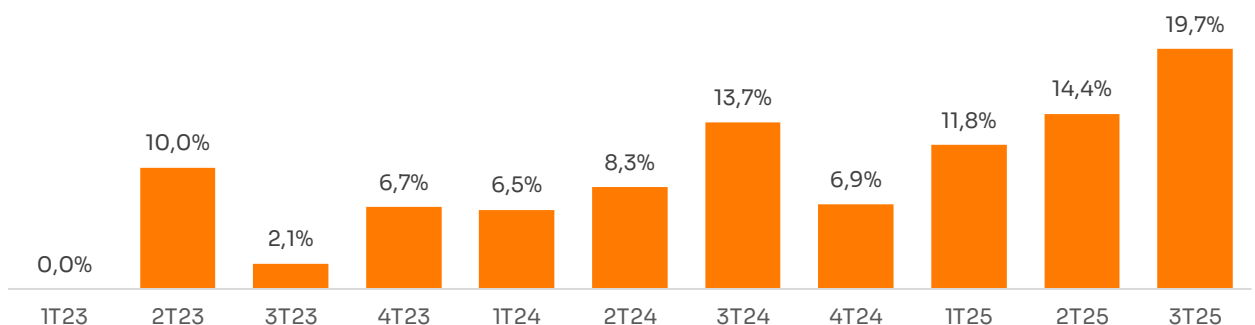
### Contratos a serem corrigidos IPCA próximos 12 meses(%)

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



### Cronograma de vencimento (%)

(Contratos vigentes – fevereiro de 2023)

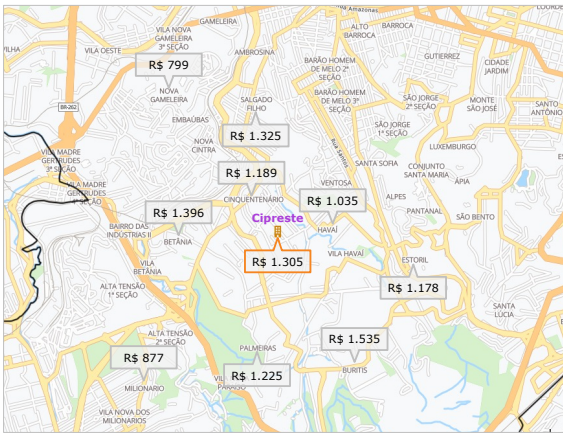


## Residencial Luggo Cipreste

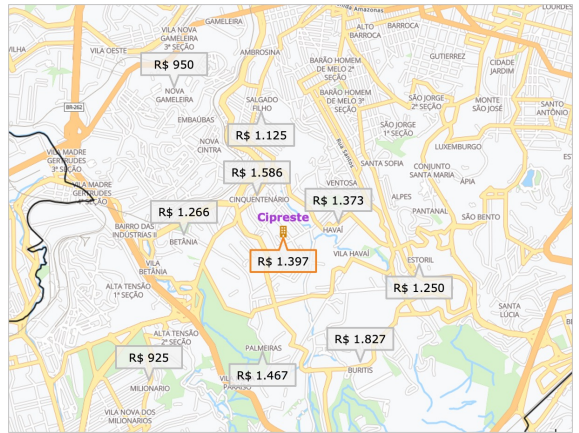


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85 m<sup>2</sup>
- 113 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Aluguel/m<sup>2</sup> R\$ 31,72

JUNHO 2022



JANEIRO 2023

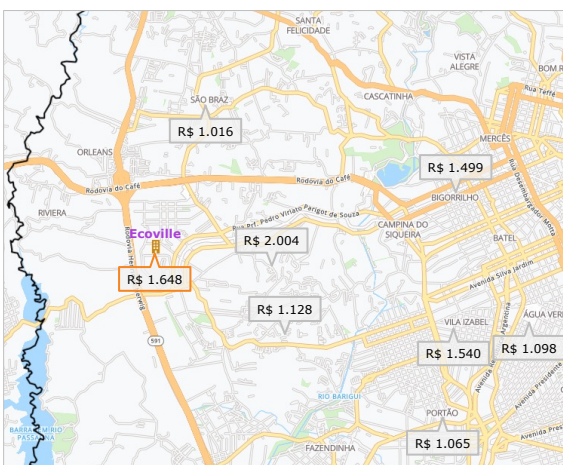


## Residencial Luggo Ecoville

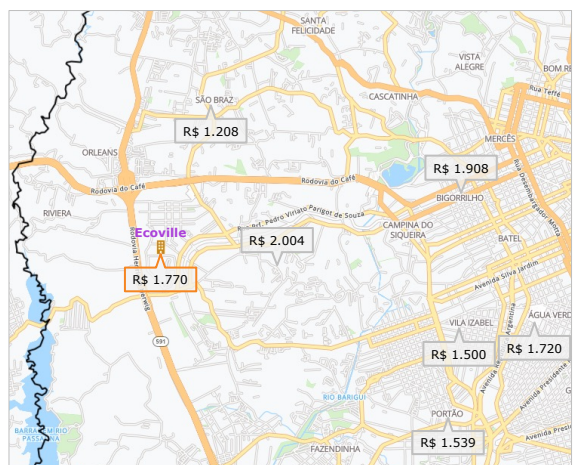


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93 m<sup>2</sup>
- 86 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Aluguel/m<sup>2</sup> R\$ 36,93

JUNHO 2022



JANEIRO 2023

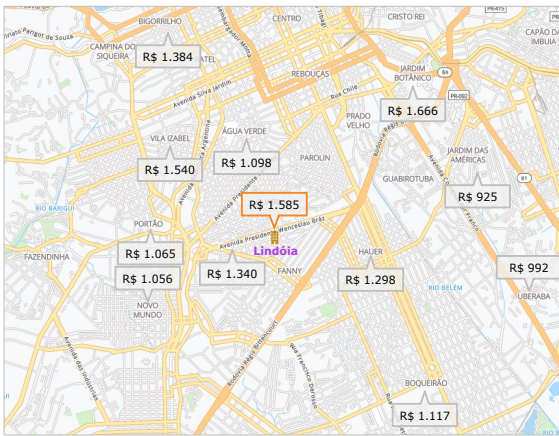


## Residencial Luggo Lindóia

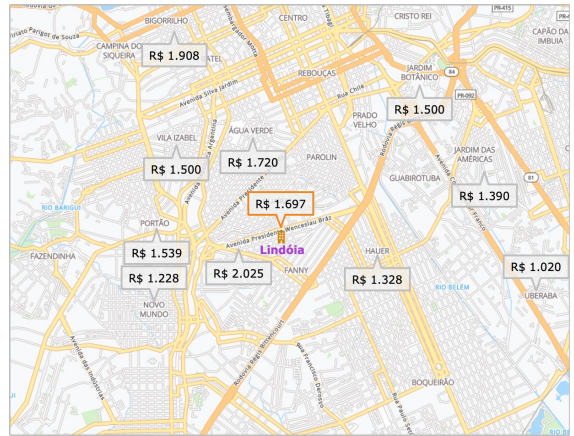


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82 m<sup>2</sup>
- 128 unidades
- Obra concluída
- Início das locações abr/20
- Aluguel/m<sup>2</sup> R\$ 33,73

JUNHO 2022



JANEIRO 2023

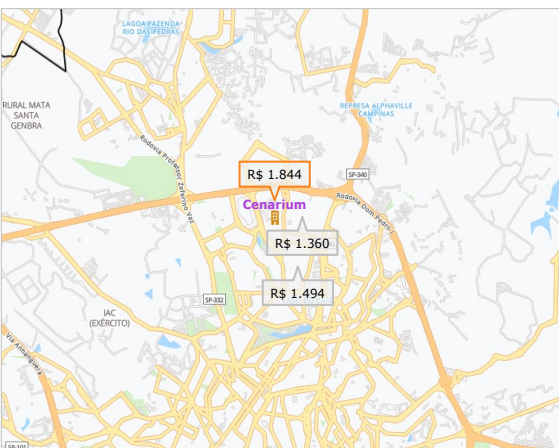


## Residencial Luggo Cenarium

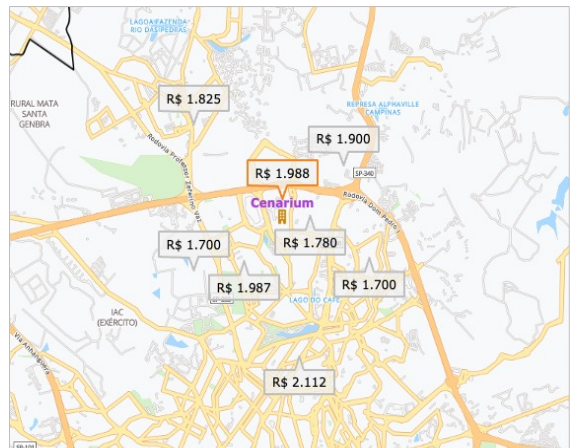


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24 m<sup>2</sup>
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Aluguel/m<sup>2</sup> R\$ 44,65

JUNHO 2022



JANEIRO 2023



## Residencial Luggo Tipuana



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média de 42,25 m<sup>2</sup>
- 38 unidades
- Fit Out (acabamentos interiores imobiliário) em andamento

## Glossário

<b>Cota Valor de Mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Dividend Yield Anualizado</b>	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pelo valor da última emissão da cota.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>IFI-E</b>	O IFI-E é um benchmark elaborado pelo Banco Inter dos fundo imobiliários classificados na Anbima como “FII de Renda”, que investem pelo menos 2/3 do seu patrimônio em empreendimentos para locação.
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
<b>Reserva para Manutenções</b>	Reserva para manutenção dos ativos.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Taxa de Ocupação</b>	Percentual de unidades locadas em relação ao total de unidades do empreendimento.
<b>Valor de Mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
<b>Velocidade de Locação</b>	Número de unidades locadas no período em relação às unidades disponíveis para locação.
<b>Volume Médio Negociado (dia)</b>	Volume médio diário negociado em Bolsa desde a primeira data de negociação do Fundo.

# 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@interdtvm.com.br](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

Site: <https://www.interasset.com.br/fundos-imobiliarios/luggo>

Contato: [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

**inter**asset **inter**dtvm

Signatory of:

