

interasset



LUGG11 Relatório Gerencial

 LUGG Fundo
de Investimento
Imobiliário

Julho/23



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.

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

Principais Indicadores

Cota Patrimonial	Patrimônio Líquido:	Rendimento mês:	Unidades disponíveis para locação:
R\$ 123,48 por cota	R\$ 139,62 milhões	R\$ 0,60 por cota	452 unidades
Cota Mercado	Valor Mercado:	Yield mês (%):	Inadimplência ¹ (%):
R\$ 82,40 por cota	R\$ 93,17 milhões	0,73%	2,4%
Número de Cotistas:	Número de cotas:	Yield anualizado (%):	Vacância (%):
4.103	1.130.706	8,7%	4,9%

¹ Inadimplência total desde o início do fundo, que é composta por: 0,61% de títulos vencidos há até 90 dias e 1,81% de títulos vencidos há mais de 90 dias



Highlights

Aumento na ocupação Em 3 dos 4 imóveis em operação	Taxa de Ocupação de 95,1%	Valorização da Cota em 5,7% no mês
--	-------------------------------------	---

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Junho foi de -0,08%, acumulando 3,16% nos últimos 12 meses, o menor patamar desde Setembro de 2020. No mês não houve reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), assim a taxa de juros permaneceu em 13,75%. O IFIX, teve uma valorização de 1,33% em Julho, com todos os setores apresentando resultado positivo novamente, tendo influência positiva dos fundos de tijolo e fundos de fundos.

Resultados

Em Julho, o valor da cota do LUGG11 teve valorização de 5,7% chegando a R\$ 82,40 no mercado secundário ao final do mês.

O Fundo distribui em Julho o rendimento de R\$ 0,60 por cota (apurados segundo o regime caixa de Junho), que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de 8,7% sobre a cota de fechamento do mês.

Ativos

As receitas de locação aumentaram devido ao aumento da ocupação em 3 dos 4 imóveis em operação do Fundo. Com isso, a receita de locação bruta foi de R\$ 0,91 milhão.

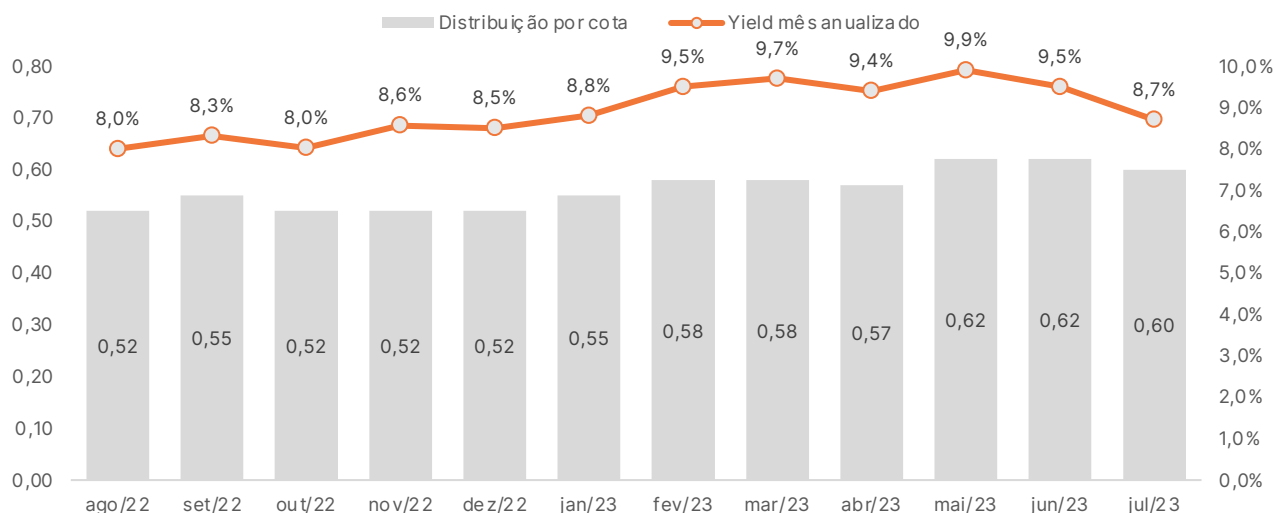
Apesar do aumento na ocupação dos imóveis, foi realizada uma despesa condominial acumulada não recorrente referente aos últimos 3 meses do Luggo Tipuana, o que reduziu o resultado, sendo distribuído o valor líquido de R\$ 0,68 milhão.

Em Julho foram iniciadas as obras de revitalização das fachadas nos imóveis Luggo Ecoville e Luggo Lindóia, ambos em Curitiba (PR) – esta reforma faz parte do plano de manutenção e geração de valor dos ativos, e conseqüentemente maior atratividade para locação. O término previsto é Out/2023.

O Residencial Luggo Tipuana, adquirido em Mar/23, segue em fase de *fit out* (serviços de acabamentos interiores e mobiliários), com término previsto para Set/2023, e, conforme mencionado no relatório de Jun/2023, a fase de pré-locação foi antecipada para Ago/2023.



Histórico de Rendimento



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

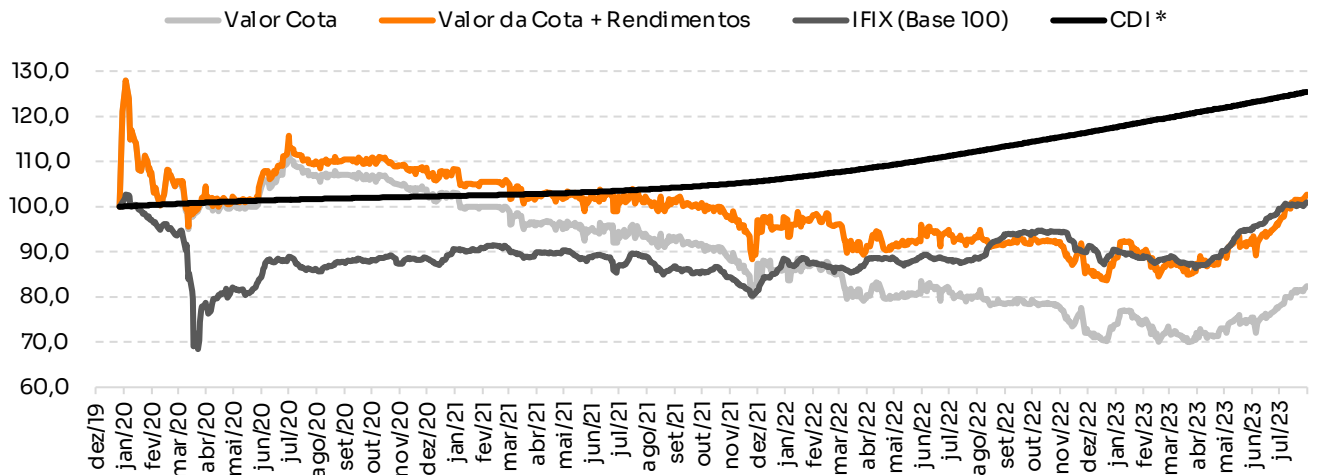
Demonstração de Resultados

	2022	jan/23	fev/23	mar/23	1T23	abr/23	mai/23	jun/23	2T23	jul/23
Receitas	8.438.695	720.112	894.572	909.757	2.524.441	875.784	950.398	898.630	2.724.812	914.559
Despesas Imobiliárias	(1.203.458)	(100.088)	(105.778)	(90.282)	(296.148)	(95.486)	(97.298)	(126.097)	(318.882)	(163.674)
Despesas Operacionais	(1.062.268)	(103.302)	(83.135)	(93.858)	(280.295)	(110.334)	(109.436)	(136.745)	(356.515)	(112.412)
Resultado Caixa	6.172.969	516.722	705.659	725.617	1.947.998	669.963	743.664	635.788	2.049.415	638.472
Não Distribuído	(85.284)	(21.722)	(49.849)	(69.808)	(141.379)	(25.461)	(42.626)	65.250	(2.837)	39.951
Rendimento Distribuído	5.922.000	495.000	655.809	655.809	1.539.000	644.502	701.038	701.038	1.629.000	678.424
Distribuição por Cota	R\$ 6,58	R\$ 0,55	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 1,71	R\$ 0,57	R\$ 0,62	R\$ 0,62	R\$ 1,81	R\$ 0,60



Principais Indicadores

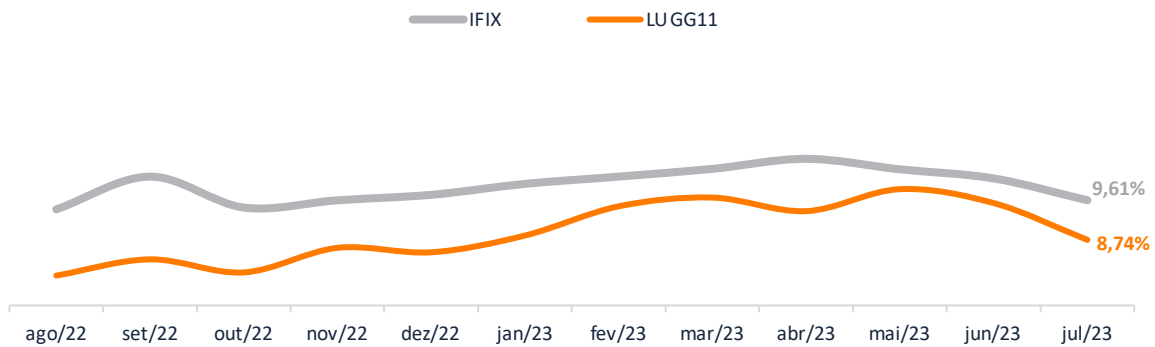
Comparativo LUGG11, IFIX e CDI (Base 100)



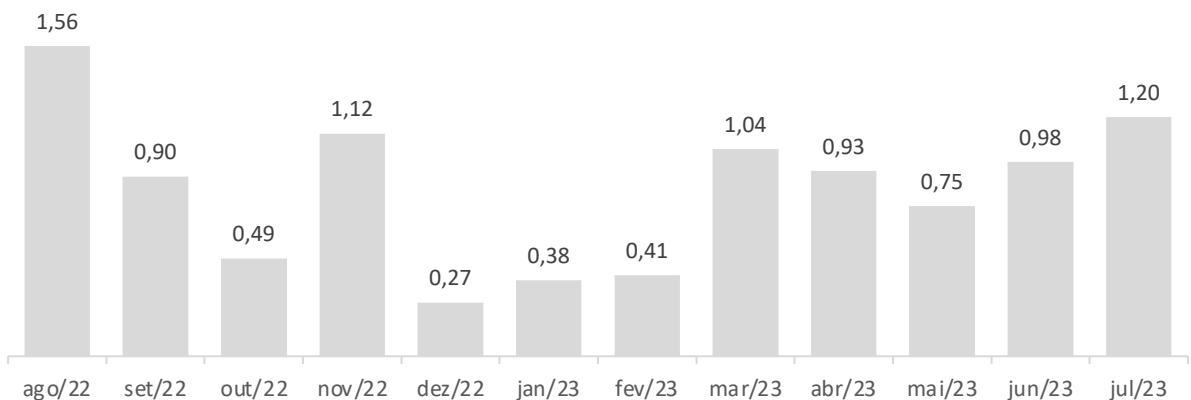
* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Comparativo Dividend Yield Anualizado

(Com base na cota a valor de mercado)



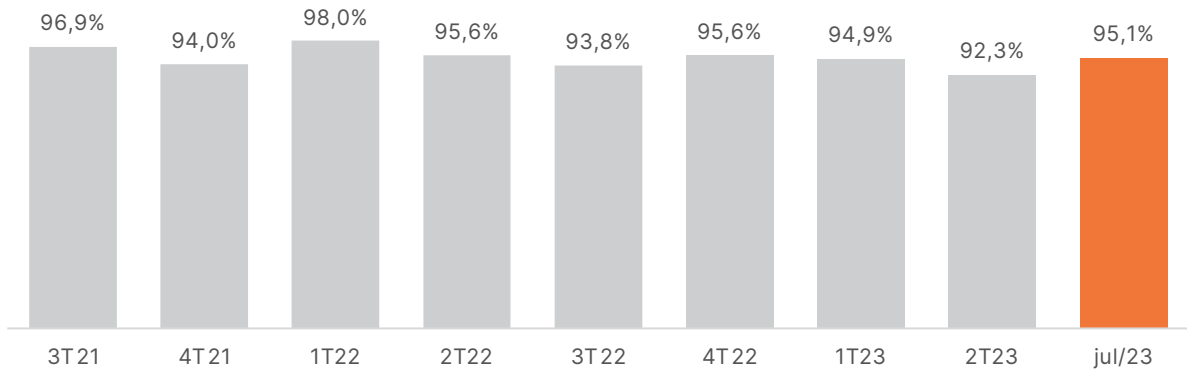
Volume Negociado (R\$ MM)



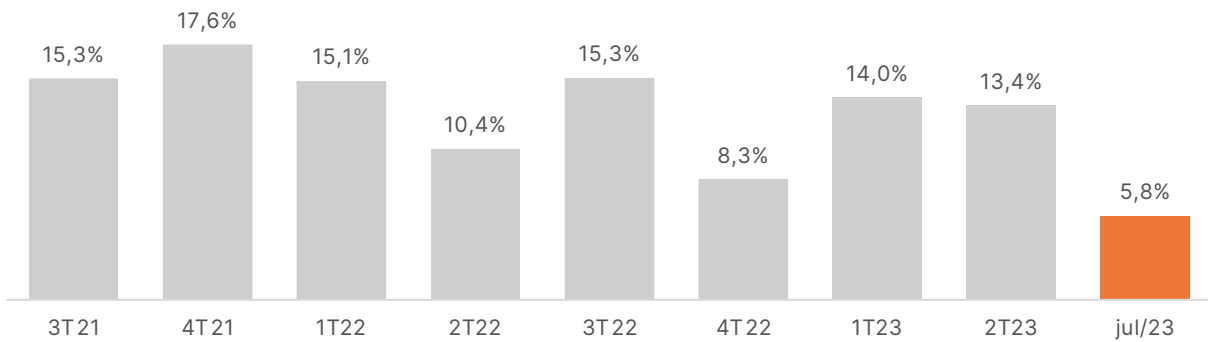


Ocupação dos Ativos

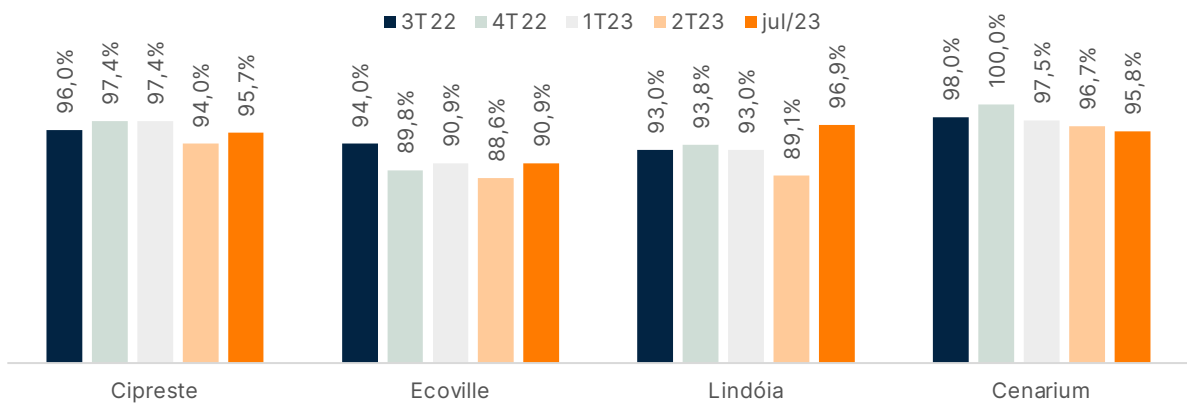
Taxa de Ocupação (%)



Taxa de Distratos (%)



Ocupação por Empreendimento (%)

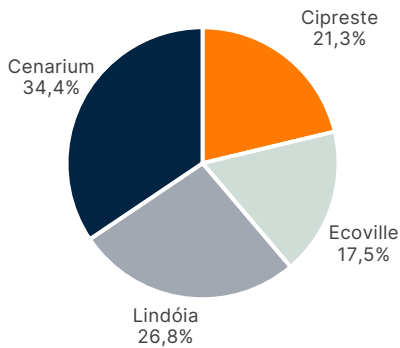




Portfólio

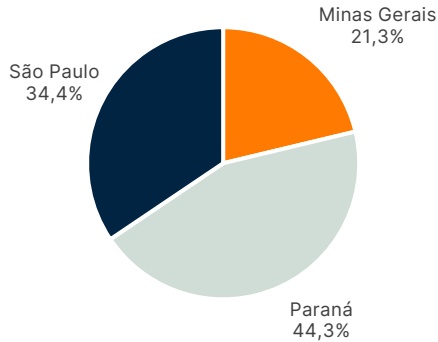
Receita por Empreendimento

(receita auferida no período)



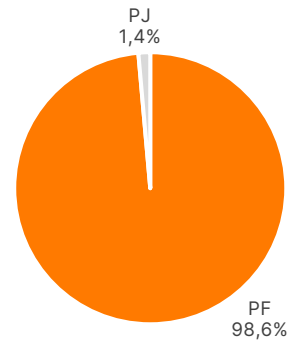
Receita por Estado

(receita auferida no período)



Tipo de Locatário

(# de unidades)



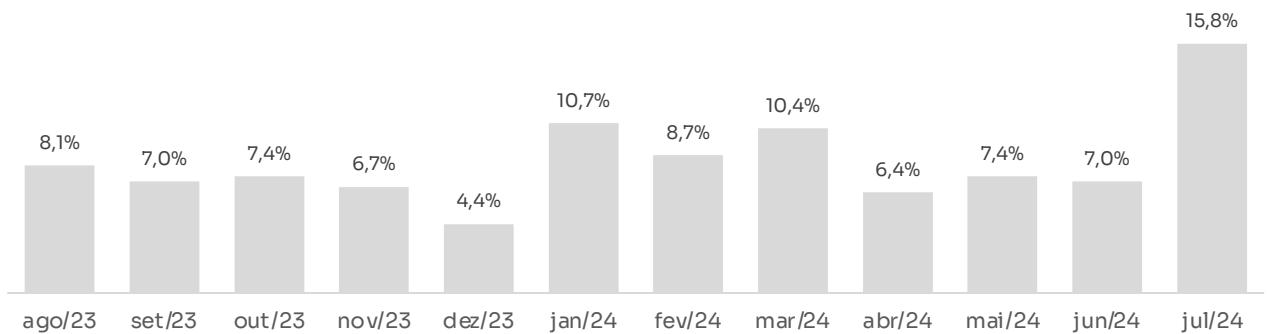
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio, IPTU, danos ao imóvel, água, luz, pintura interna e multa rescisão, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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.

Informações dos Contratos

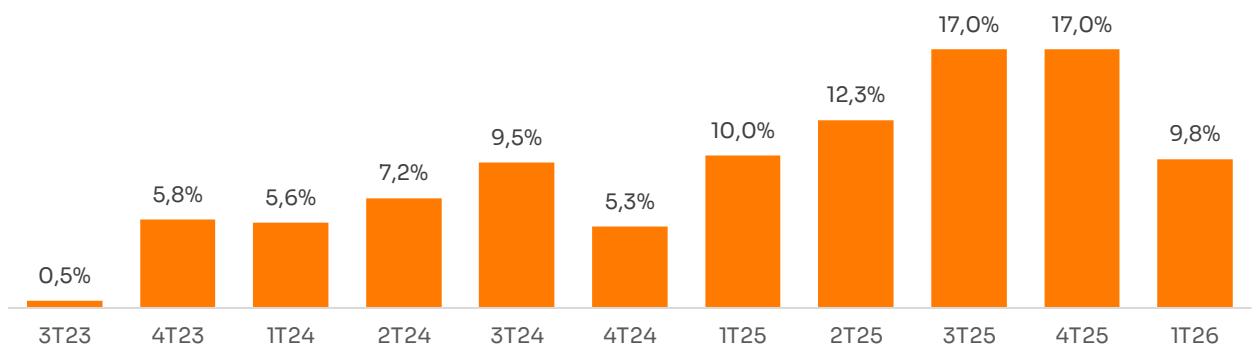
Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses(%)

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

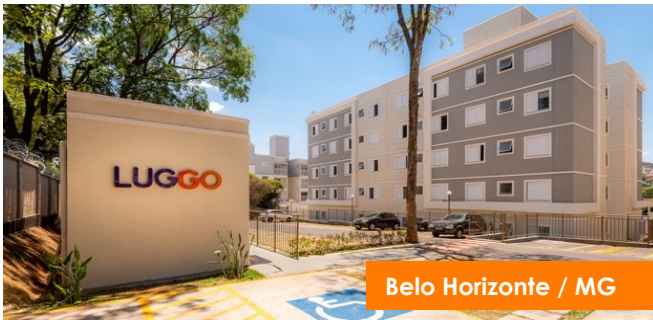


Cronograma de Vencimento (%)

(Contratos vigentes – junho de 2023)

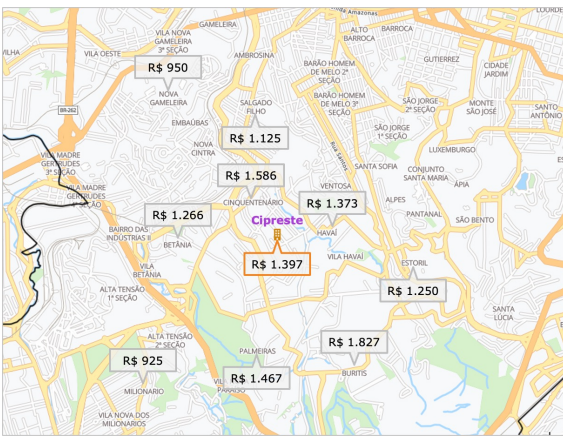


Residencial Luggo Cipreste

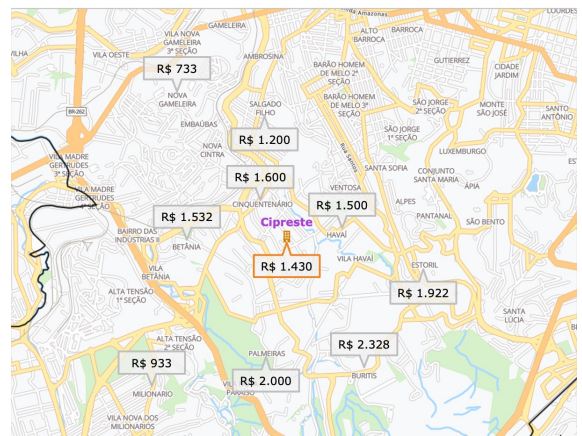


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85m²
- 113 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Aluguel R\$ 33,27m²
- % Detido pelo fundo de 100%

JANEIRO 2023



JUNHO 2023

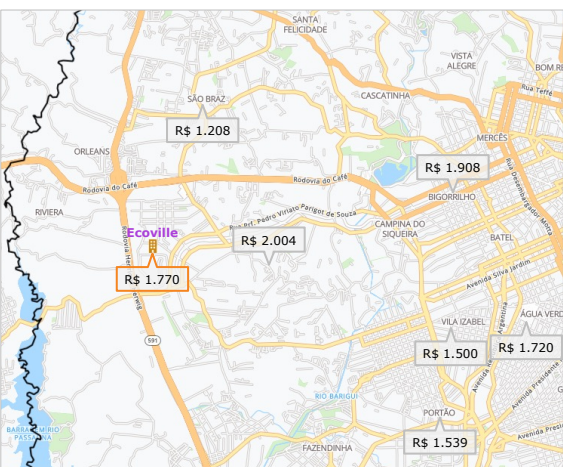


Residencial Luggo Ecoville

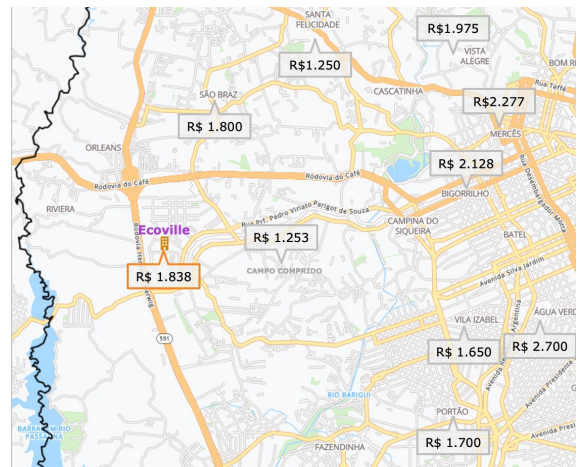


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93m²
- 86 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Aluguel R\$ 38,42m²
- % Detido pelo fundo de 100%

JANEIRO 2023



JUNHO 2023





Residencial Luggo Tipuana



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média de 42,25m²
- 38 unidades
- Fit Out (acabamentos interiores imobiliário) em andamento



Glossário

Cota Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Dividend Yield Anualizado	Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo no último mês multiplicado por 12 meses, dividido pelo valor da última emissão da cota.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
IFI-E	O IFI-E é um benchmark elaborado pelo Banco Inter dos fundo imobiliários classificados na Anbima como "FII de Renda", que investem pelo menos 2/3 do seu patrimônio em empreendimentos para locação.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Reserva para Manutenções	Reserva para manutenção dos ativos.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Taxa de Ocupação	Percentual de unidades locadas em relação ao total de unidades do empreendimento.
Valor de Mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Velocidade de Locação	Número de unidades locadas no período em relação às unidades disponíveis para locação.
Volume Médio Negociado (dia)	Volume médio diário negociado em Bolsa desde a primeira data de negociação do Fundo.

Disclaimer

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 e ri@interasset.com.br

Para informações sobre documentos regulatórios acessar:
<https://www.interdtvm.com.br/fiis/fundos/luggo>

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

Contato: ri@interasset.com.br

interasset **inter**dtvm

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos