

interasset



LUGG11

Relatório

Gerencial

 LUGGO Fundo
de Investimento
Imobiliário

Outubro/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\$ 123,43 por cota	R\$ 139,56 milhões	R\$ 0,50 por cota	490 unidades
Cota Mercado	Valor Mercado:	Yield mês (%):	Inadimplência ¹ (%):
R\$ 84,50 por cota	R\$ 95,54 milhões	0,59%	2,5%
Número de Cotistas:	Número de cotas:	Yield anualizado (%):	Vacância ² (%):
5.939	1.130.706	7,1%	12,7%

¹ Inadimplência total desde o início do fundo, que é composta por: 0,72% de títulos vencidos há até 90 dias e 1,81% de títulos vencidos há mais de 90 dias.

² Já considera 100% das unidades do Luggo Inter Residence. Considerando apenas o portfólio anterior, a vacância seria de 7,3%.



Highlights

Aumento na locação do Luggo Inter Residence para 23,7%	Aumento no número de cotistas em 4,7% no mês	Taxa de ocupação dos últimos 12 meses de 92,4%
----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Setembro foi de 0,26%, acumulando 5,19% nos últimos 12 meses, mantendo-se abaixo do esperado. O Comitê de Política Monetária (Copom) não realizou reunião em Outubro, assim a taxa Selic permaneceu em 12,75% ao ano no mês. O IFIX sofreu uma variação de - 1,97%.

Resultados

O valor da cota do LUGG11 fechou o mês de Setembro em R\$ 84,50 no mercado secundário.

O Fundo distribui o rendimento de **R\$ 0,50** por cota (apurados segundo o regime caixa de Outubro), o que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de 7,1% sobre a cota de fechamento do mês.

Ativos

A receita de locação bruta foi de R\$ 0,76 milhão. Foi computada uma despesa extraordinária de seguro devido à negociação com a seguradora relativa a meses anteriores. O resultado distribuído do Fundo totalizou R\$ 0,57 milhão.

O Luggo Inter Residence (antigo Edifício Tipuana) teve sua curva de locação alongada devido ao atraso no *fit-out* do ativo. Com o término do contrato de locação tampão houve uma queda na receita do Fundo. Salientamos que nesta data o Fundo tem 9 apartamentos locados totalizando uma ocupação de 23,7%, cuja receita regime caixa será observada a partir de Novembro sendo certo que a tendência é de que o processo de novas locações retome, nos próximos meses, conforme plano de investimentos aprovado. A Gestora e Consultora imobiliária seguem trabalhando ativamente para locação do restante das unidades.



Mensagem aos Investidores

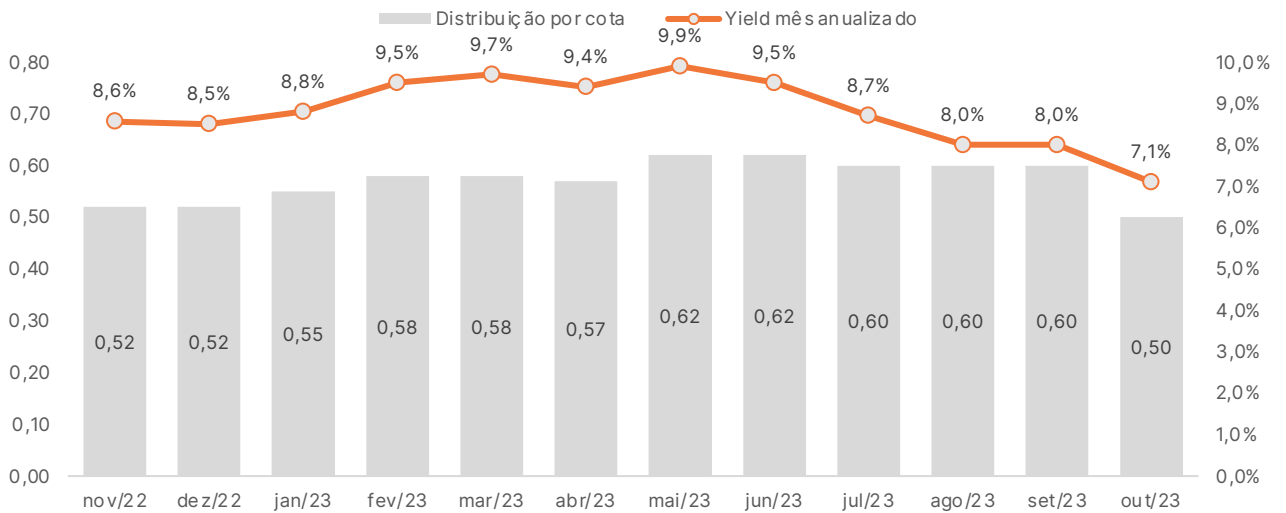
Conforme informado em Comunicado ao Mercado de 31 de outubro de 2023, os prestadores de serviço do Fundo decidiram, de forma voluntária, conceder desconto sobre a remuneração a que fazem jus em razão da prestação de serviços de administração, gestão e consultoria imobiliária entre os meses de outubro e dezembro de 2023. Os descontos concedidos serão aplicados nos percentuais de: (i) 50% para os serviços de Administração Fiduciária; (ii) 50% para os serviços de gestão da carteira; e (iii) 100% para os serviços de consultoria imobiliária contemplada na Taxa de Administração do Fundo. A provisão constante da carteira do Fundo acerca das referidas remunerações será revertida em benefício do Fundo e dos interesses dos cotistas. O Comunicado ao Mercado completo pode ser acessado através do link abaixo:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=544584&cod_neg=LUGG11&cod=257900&tipo_comunicado=outros_comunicados_nao_considerados_fatos_relevantes_comunicado_ao_mercado&utm_source=clubefii&utm_medium=site&utm_campaign=none&utm_content=pagina_comunicados.

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 Nov/2023.



Histórico de Rendimento



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

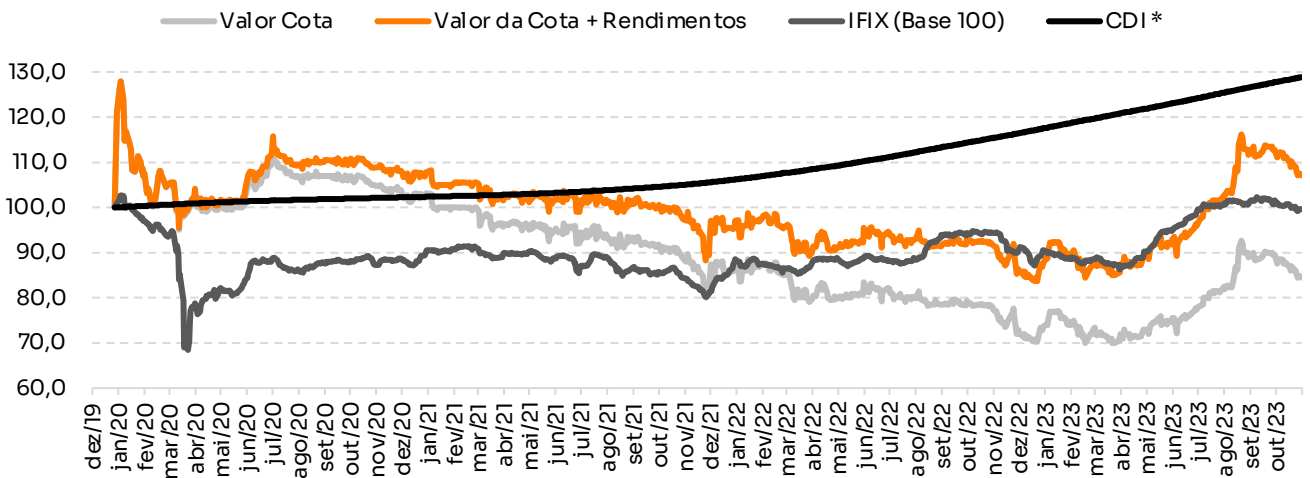
Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23	out/23
Receitas	8.438.695	2.524.441	2.724.812	914.559	883.612	910.904	2.709.076	764.094
Despesas Imobiliárias	(1.203.458)	(296.148)	(318.882)	(163.674)	(134.058)	(79.054)	(376.786)	(162.012)
Despesas Operacionais	(1.062.268)	(280.295)	(356.515)	(112.412)	(102.357)	(103.795)	(318.565)	(128.087)
Resultado Caixa	6.172.969	1.947.998	2.049.415	638.472	647.197	728.056	2.013.725	473.995
Não Distribuído	(85.284)	(141.379)	(2.837)	39.951	31.227	(49.632)	21.546	91.358
Rendimento Distribuído	5.922.000	1.539.000	1.629.000	678.424	678.424	678.424	1.620.000	565.353
Distribuição por Cota	R\$ 6,58	R\$ 1,71	R\$ 1,81	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,80	R\$ 0,50



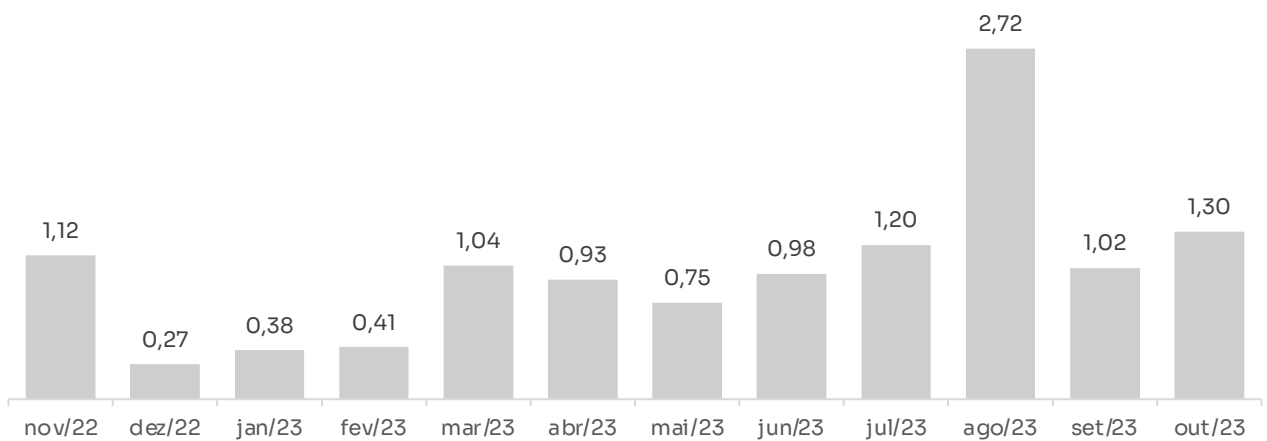
Principais Indicadores

Comparativo LUGG11, IFIX e CDI (Base 100)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

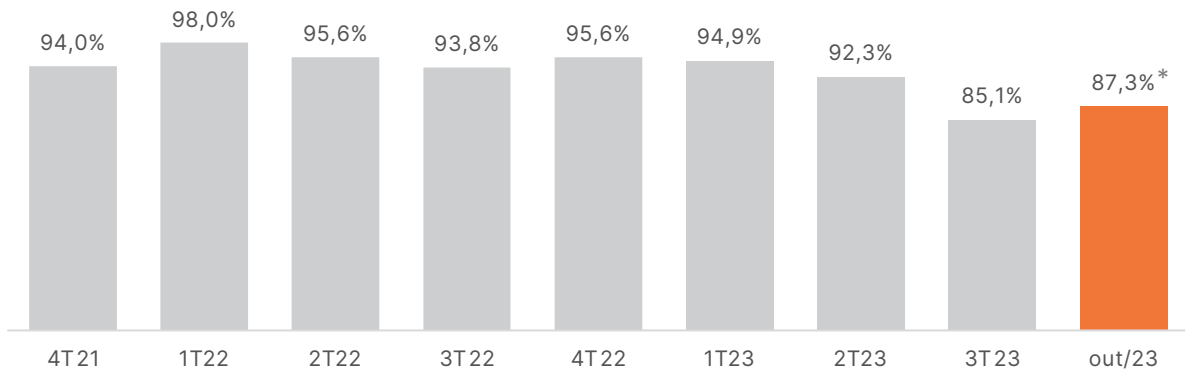
Volume Negociado (R\$ MM)





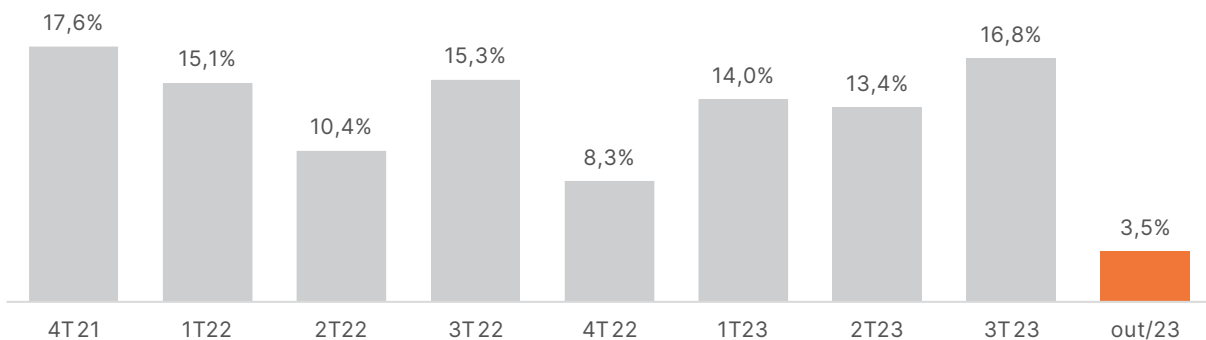
Ocupação dos Ativos

Taxa de Ocupação (%)

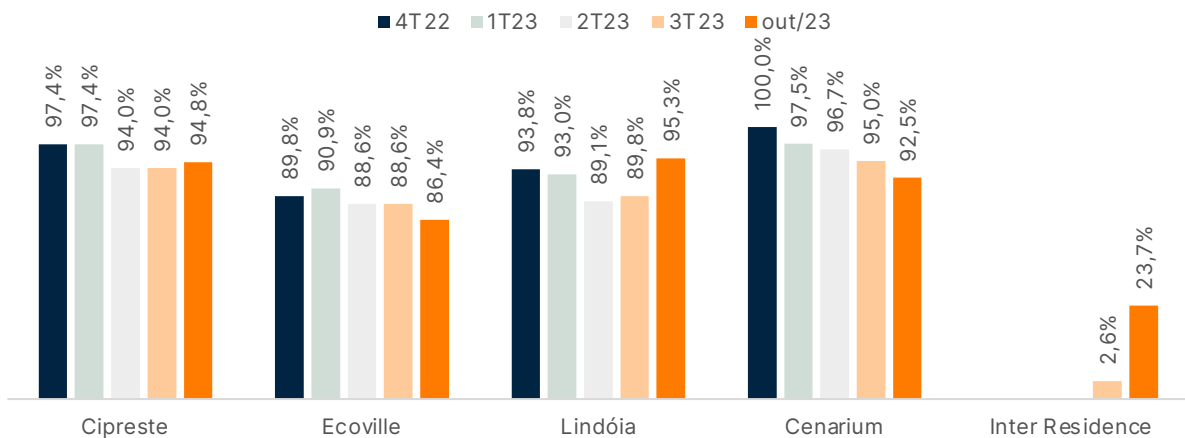


* Ocupação já considera 100% das unidades do Luggo Inter Residence. Considerando apenas o portfólio anterior, a ocupação seria de 92,7%.

Taxa de Distratos (%)



Ocupação por Empreendimento (%)

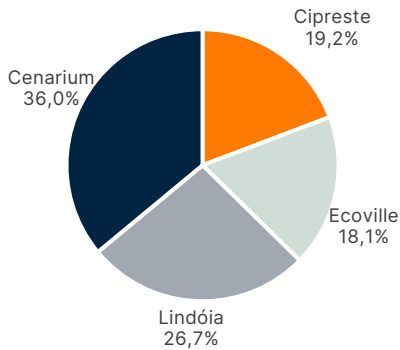




Portfólio

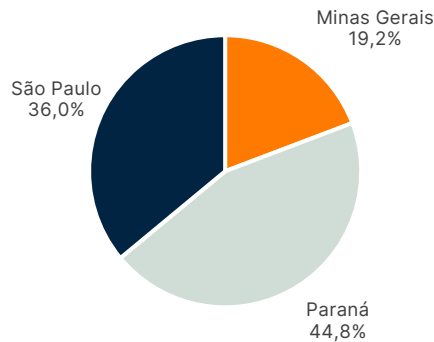
Receita por Empreendimento

(receita auferida no período)



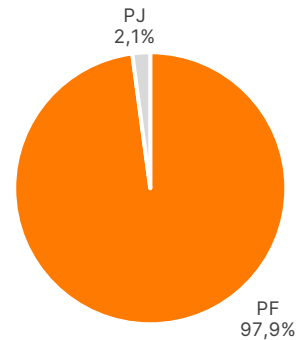
Receita por Estado

(receita auferida no período)



Tipo de Locatário

(# de unidades)



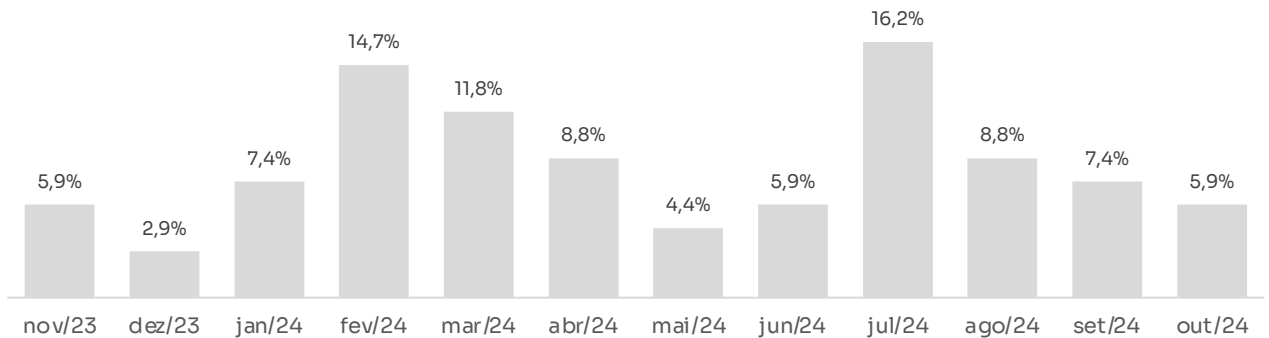
A seguradora garante a inadimplência dos contratos pessoa física, cobrindo os valores relativos a aluguel, condomínio, IPTU, danos ao imóvel, água, luz, pintura interna e multa rescisão, acrescidos de juros, limitado às coberturas contratadas

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

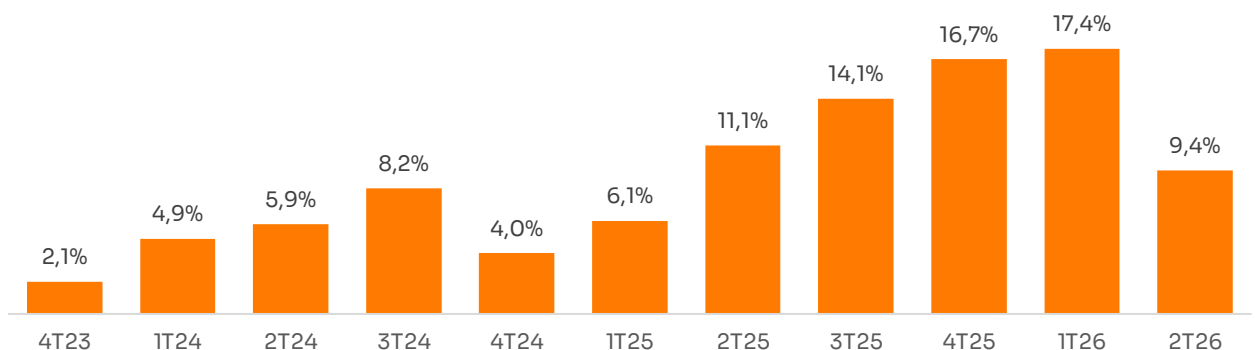
Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses(%)

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



Cronograma de Vencimento (%)

(Contratos vigentes – outubro de 2023)

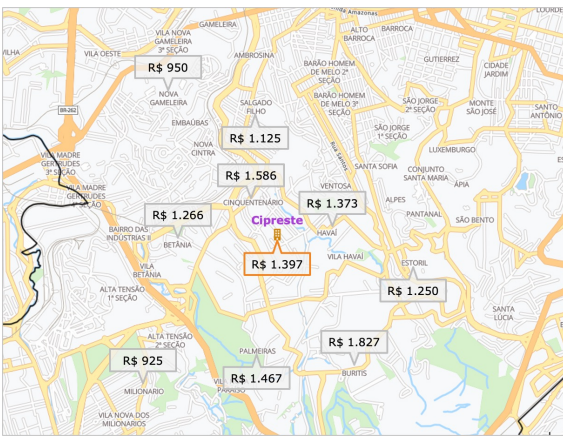


Residencial Luggo Cipreste

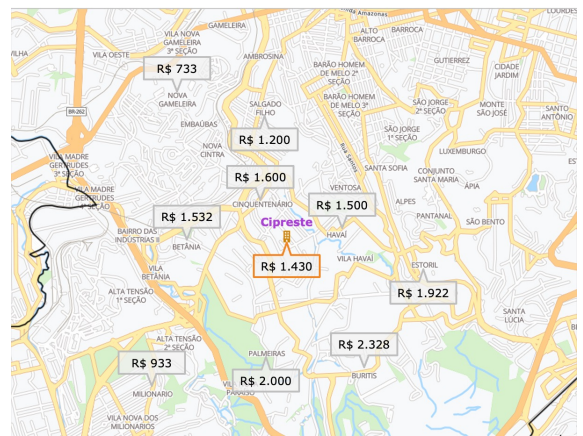


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85m²
- 113 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Aluguel R\$ 34,47m²
- % Detido pelo fundo de 100%

JANEIRO 2023



JUNHO 2023

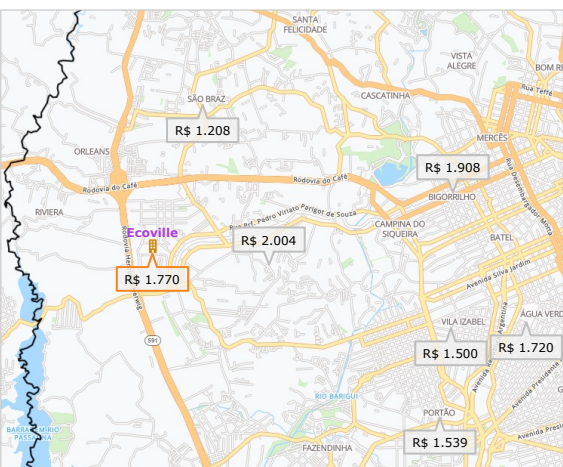


Residencial Luggo Ecoville

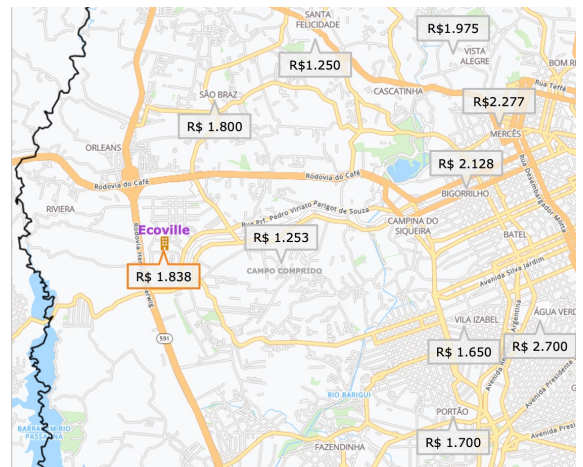


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93m²
- 86 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Aluguel R\$ 39,18m²
- % Detido pelo fundo de 100%

JANEIRO 2023



JUNHO 2023



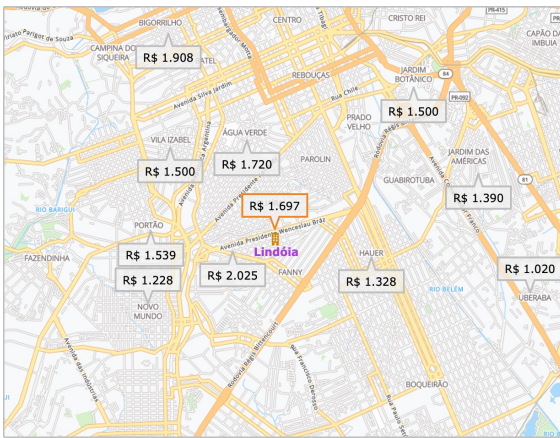


Residencial Luggo Lindóia

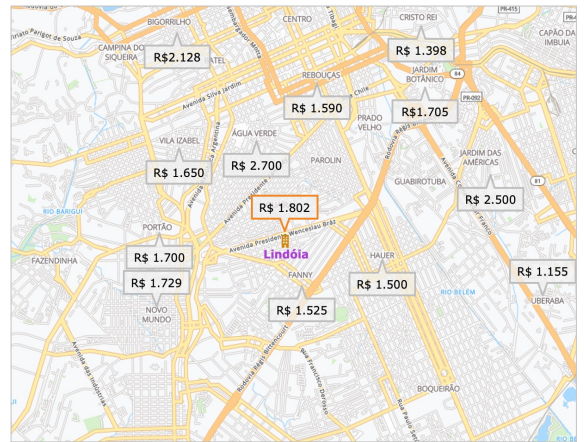


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82m²
- 128 unidades
- Obra concluída
- Início das locações abr/20
- Aluguel R\$ 36,92m²
- % Detido pelo fundo de 100%

JANEIRO 2023



JUNHO 2023

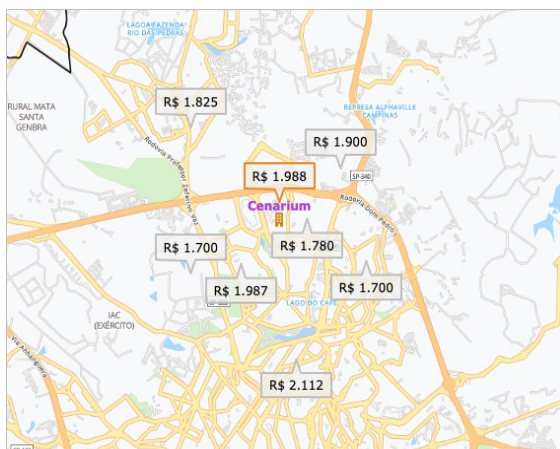


Residencial Luggo Cenarium

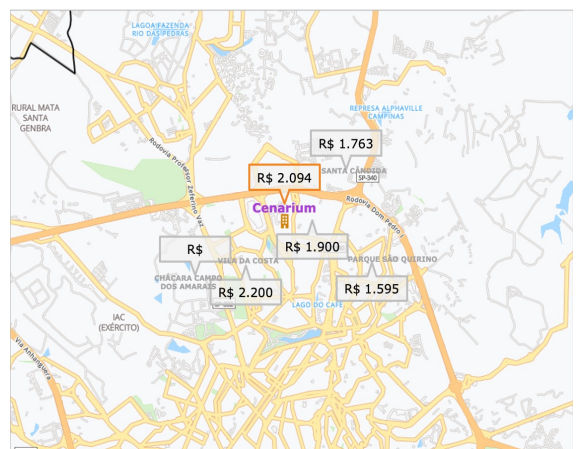


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24m²
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Aluguel R\$ 47,64m²
- % Detido pelo fundo de 100%

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