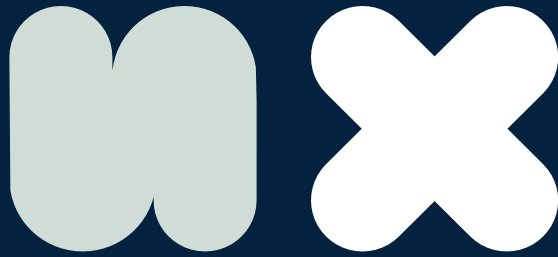


interasset



LUGG11 Relatório Gerencial



LUGGO Fundo
de Investimento
Imobiliário

Dezembro/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\$ 123,56 por cota	R\$ 139,71 milhões	R\$ 0,50 por cota	490 unidades
Cota Mercado	Valor Mercado:	Yield mês (%):	Inadimplência ¹ (%):
R\$ 83,00 por cota	R\$ 93,84 milhões	0,60%	2,7%
Número de Cotistas:	Número de cotas:	Yield anualizado (%):	Vacância ² (%):
6.564	1.130.706	7,2%	11,0%

¹ Inadimplência total desde o início do fundo, que é composta por: 0,79% de títulos vencidos há até 90 dias e 1,86% 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 6,6%.



Highlights

Aumento da locação do Luggo Inter Residence para 36,8%	Aumento do número de cotistas em 6,3%	Redução do custo de vacância de 15,7% no mês
--	---	--

Mensagem aos Investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Novembro foi de 0,28%, acumulando 4,68% nos últimos 12 meses, mantendo-se abaixo do esperado. O Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa básica de juros pela 4ª vez, em 0,5 p.p., atingindo 11,75% ao ano. O IFIX sofreu uma variação de 4,25% em Dezembro, terminando o ano com uma variação acumulada de 15,5% e variação positiva em todos os setores.

Resultados

O valor da cota do LUGG11 fechou o mês de Dezembro em R\$ 83,00 no mercado secundário.

O Fundo anunciou o rendimento de R\$ 0,50 por cota (apurados segundo o regime caixa de Dezembro), o que corresponde a um dividend yield prospectivo anualizado de 7,2% sobre a cota de fechamento do mês.

Ativos

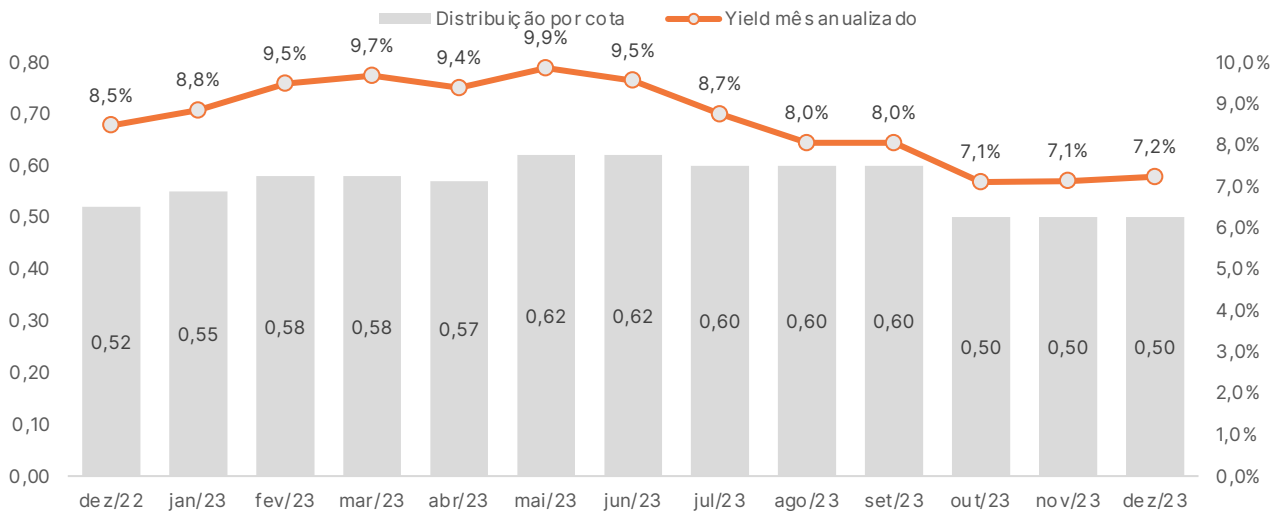
A receita bruta foi de R\$ 0,78 milhão, com aumento da contribuição do Inter Residence para a receita de locação. Conforme os contratos de locação vão sendo assinados, este valor tende a aumentar. A gestora e a Administradora Imobiliária estão trabalhando minuciosamente objetivando a redução dos custos operacionais, assim como a renegociação com alguns fornecedores. O resultado distribuído do Fundo totalizou R\$ 0,57 milhão.

Este foi o segundo mês com descontos nas taxas de Administração, Gestão e Consultoria Imobiliária, cujos detalhes foram divulgados em Comunicado ao Mercado no dia 31 de outubro de 2023, que pode ser acessado via link abaixo:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=544584&cod_neq=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



Histórico de Rendimento



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

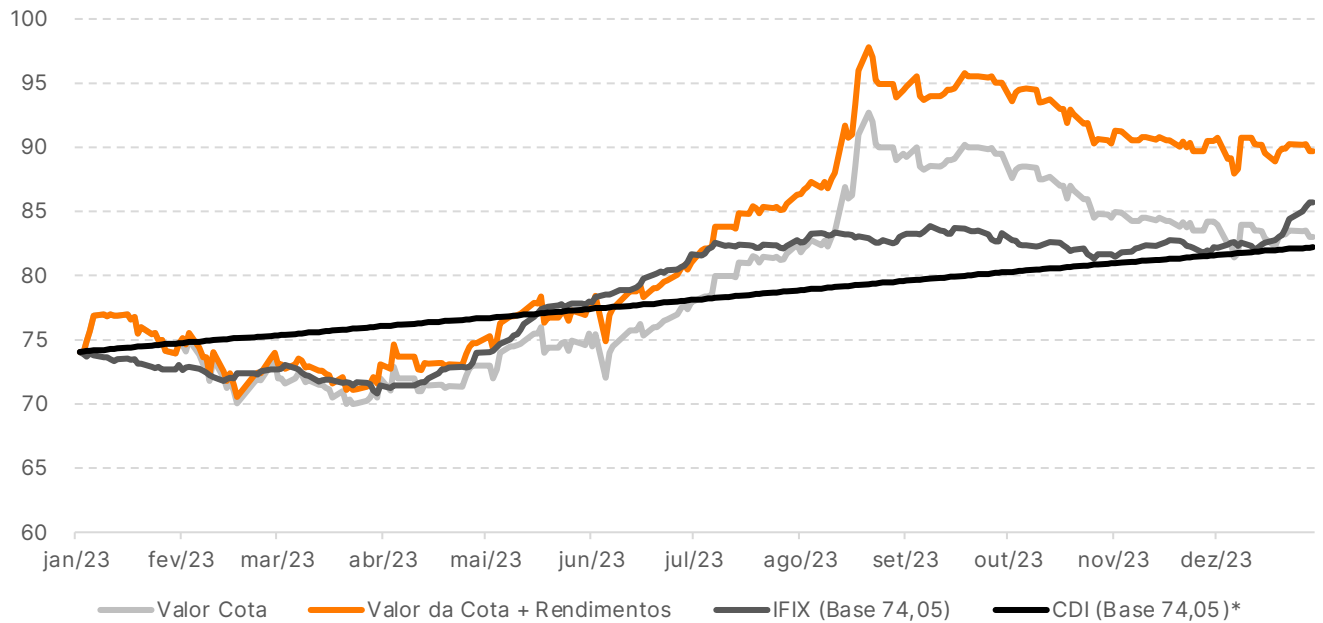
Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	jul/23	ago/23	set/23	3T23	out/23	nov/23	dez/23	4T23	2023
Receitas	8.438.695	2.524.441	2.724.812	914.559	883.612	910.904	2.709.076	764.094	778.963	779.229	2.322.286	10.280.615
Despesas Imobiliárias	(1.203.458)	(296.148)	(318.882)	(163.674)	(134.058)	(79.054)	(376.786)	(162.012)	(112.194)	(193.004)	(467.210)	(1.458.576)
Despesas Operacionais	(1.062.268)	(280.295)	(356.515)	(112.412)	(102.357)	(103.795)	(318.565)	(128.087)	(43.361)	(36.439)	(207.888)	(1.163.263)
Resultado Caixa	6.172.969	1.947.998	2.049.415	638.472	647.197	728.056	2.013.725	473.995	623.407	549.785	1.647.188	7.658.776
Não Distribuído	(85.284)	(141.379)	(2.837)	39.951	31.227	(49.632)	21.546	91.358	(58.054)	15.568	48.871	(73.799)
Rendimento Distribuído	5.922.000	1.539.000	1.629.000	678.424	678.424	678.424	1.620.000	565.353	565.353	565.353	1.350.000	6.138.000
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	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 1,50	R\$ 6,82



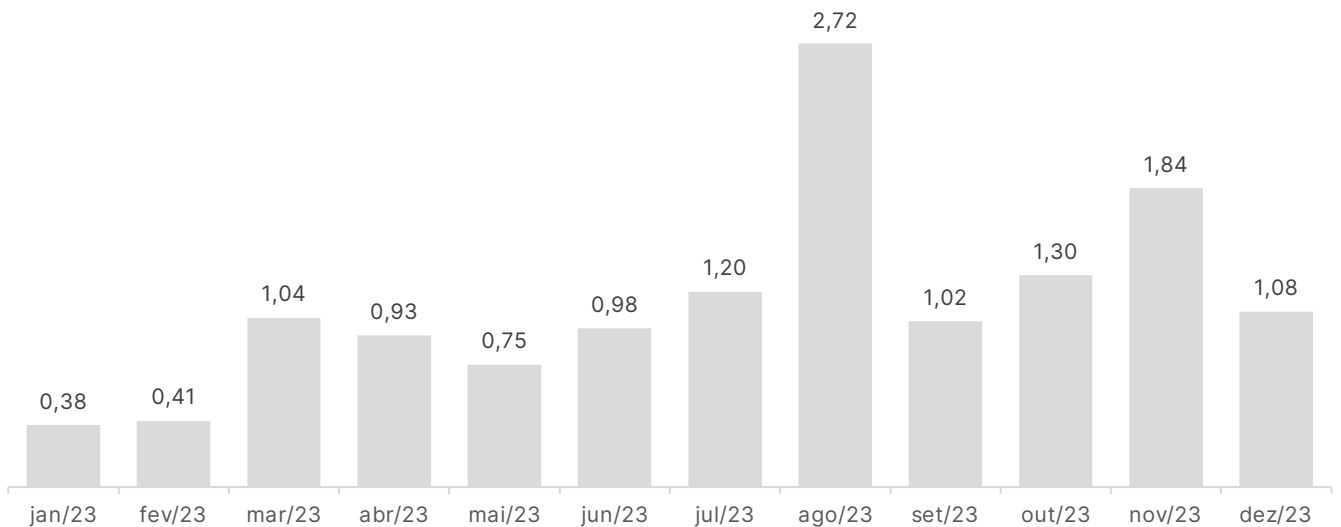
Comparativos e Liquidez

Comparativo LUGG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 74,05)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

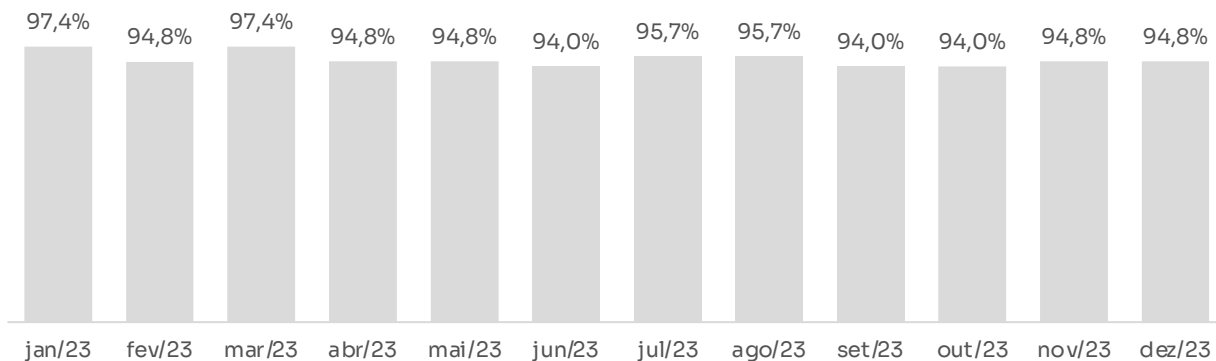
Volume Negociado (R\$ MM)



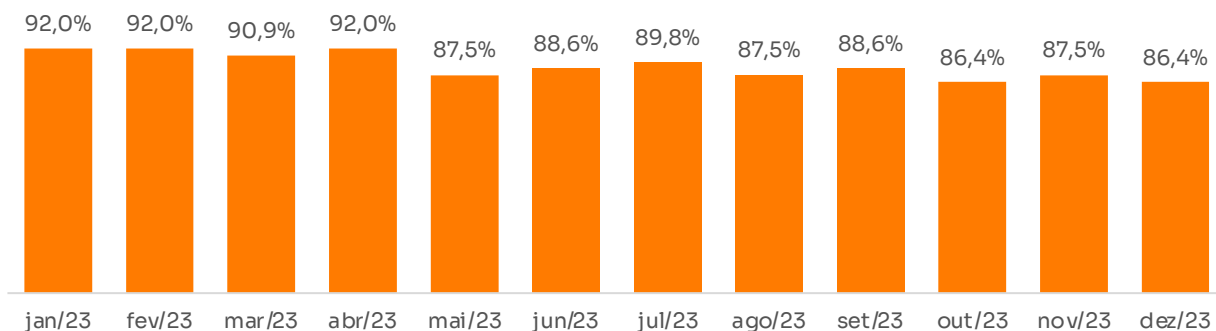


Ocupação por Empreendimento (%)

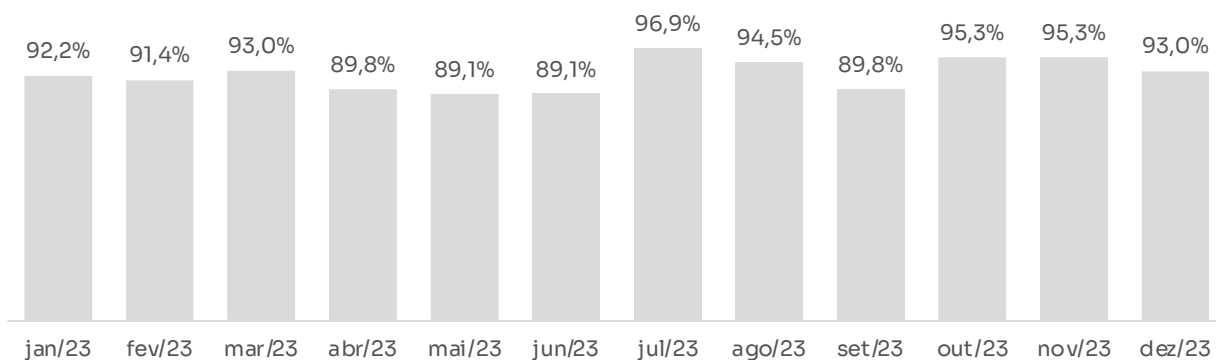
Cipreste



Ecoville



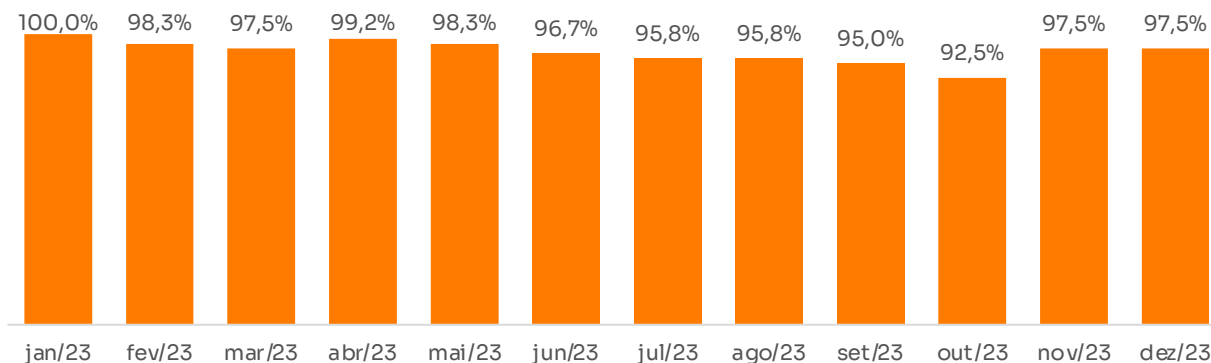
Lindóia



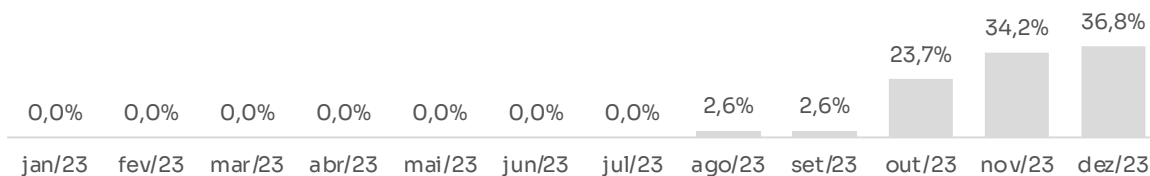


Ocupação por Empreendimento (%)

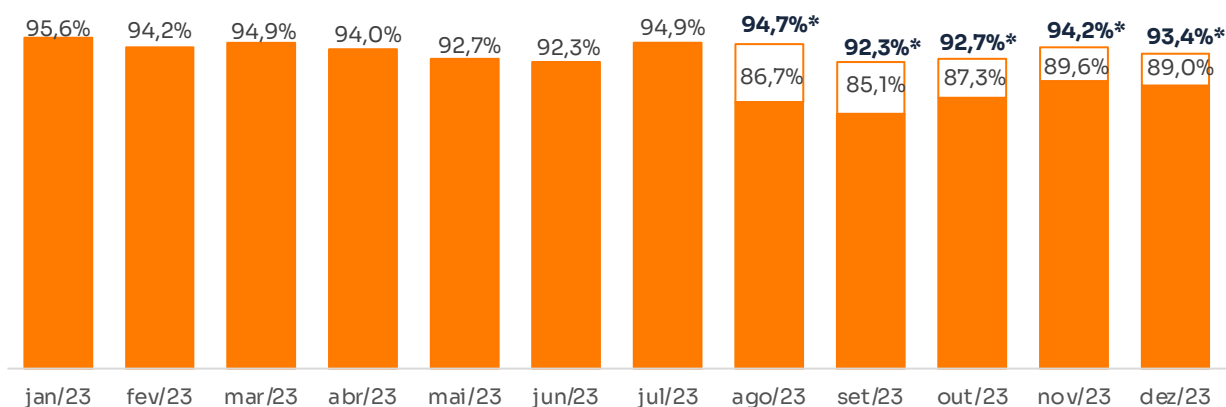
Cenarium



Inter Residence



Consolidado

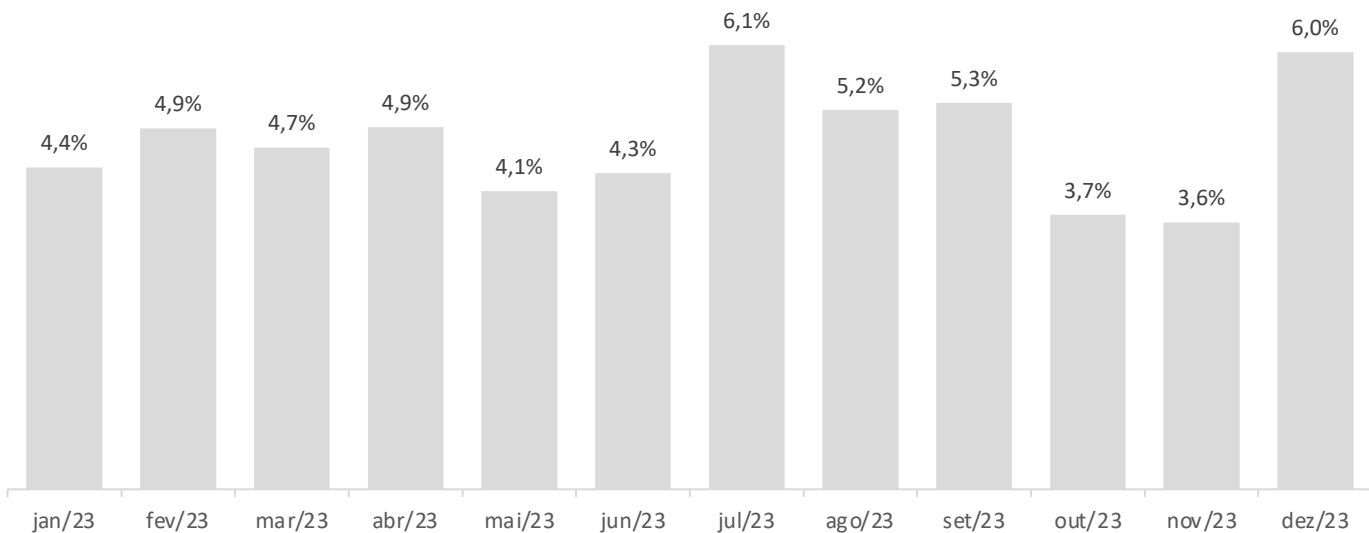


* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence).



Ocupação por Empreendimento (%)

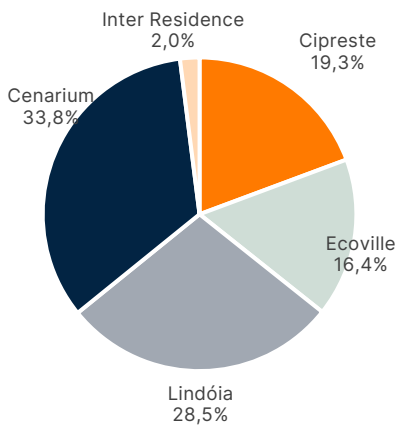
Taxa de Distratos (%)



Portfólio

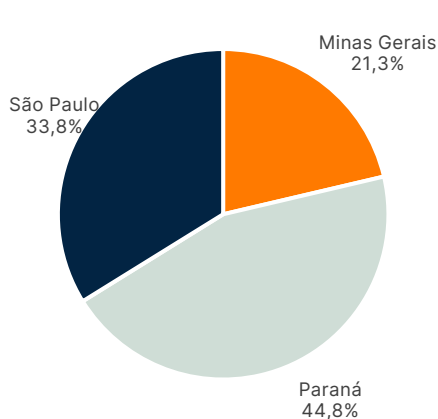
Receita por Empreendimento

(receita auferida no período)



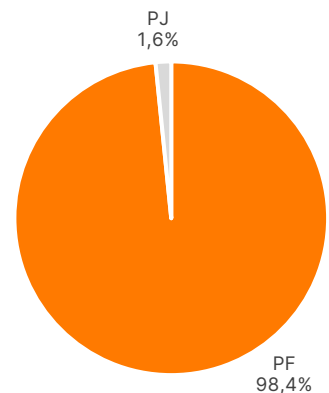
Receita por Estado

(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

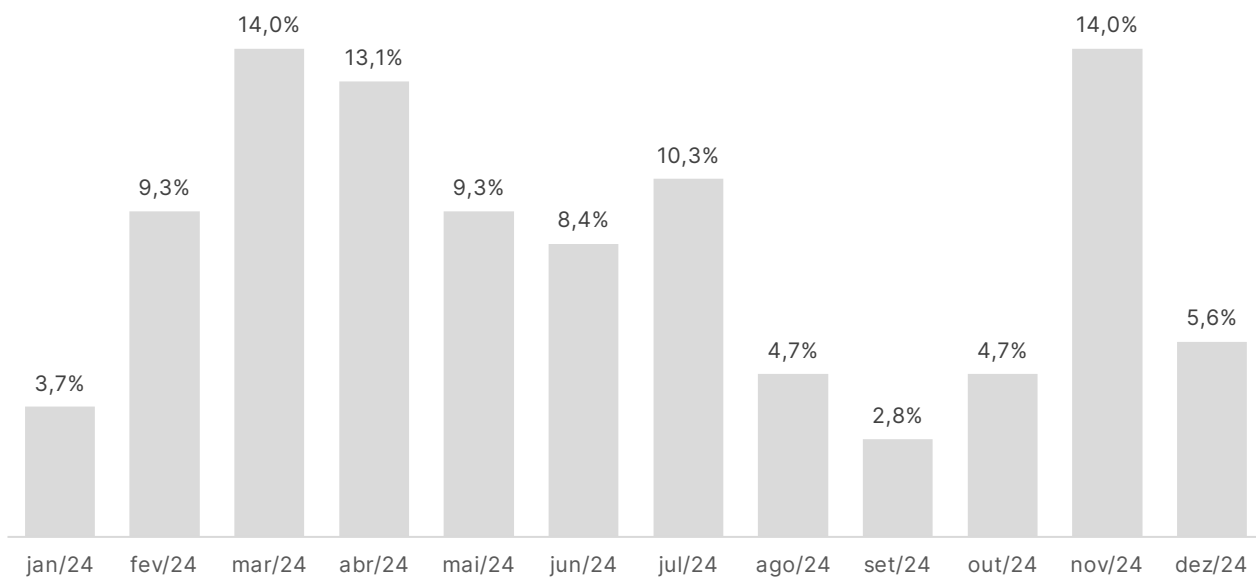
Ao verificar o inadimplemento de até 1 parcela de aluguel, a seguradora é acionada e, caso o locatário não realize o pagamento do débito no prazo de 1 mês, a seguradora pagará as parcelas que foram cobradas do locatário e que estiverem relacionadas na tabela acima.



Informações dos Contratos

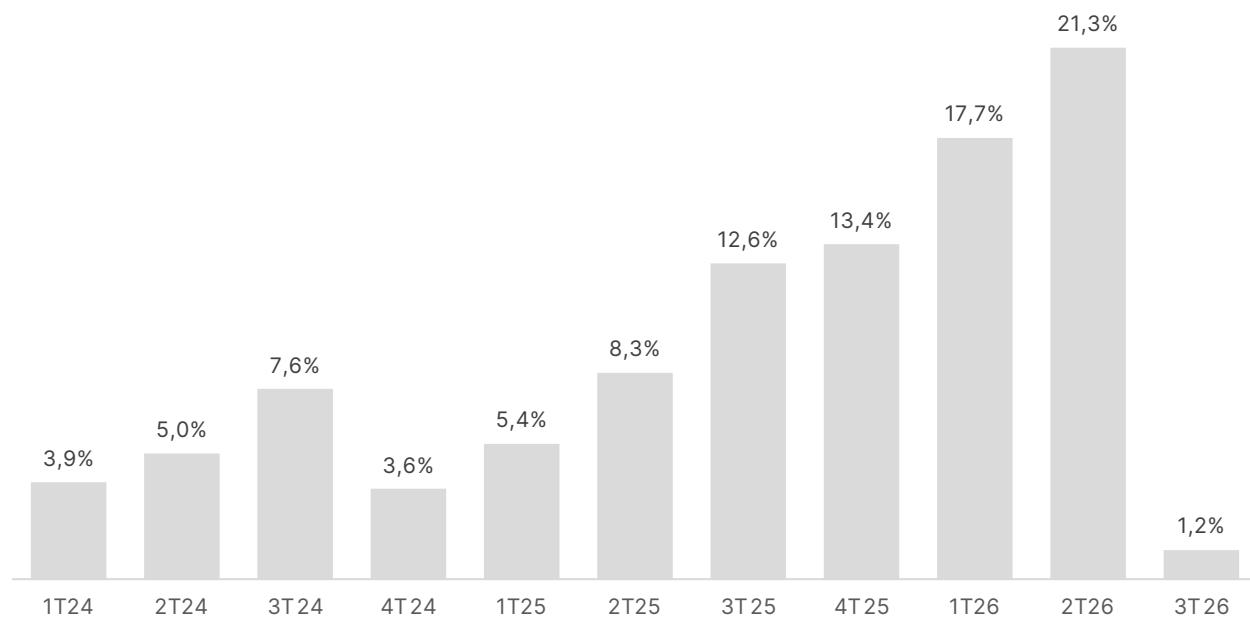
Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses(%)

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

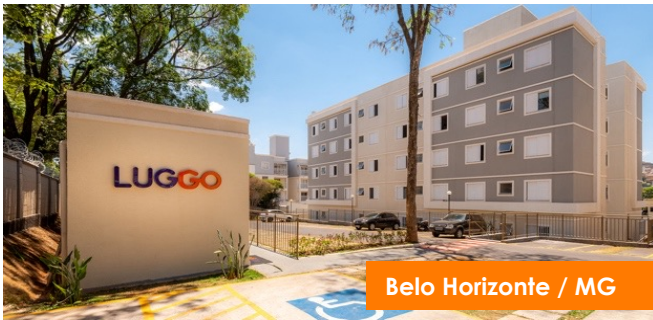


Cronograma de Vencimento (%)

(Contratos vigentes – dezembro de 2023)

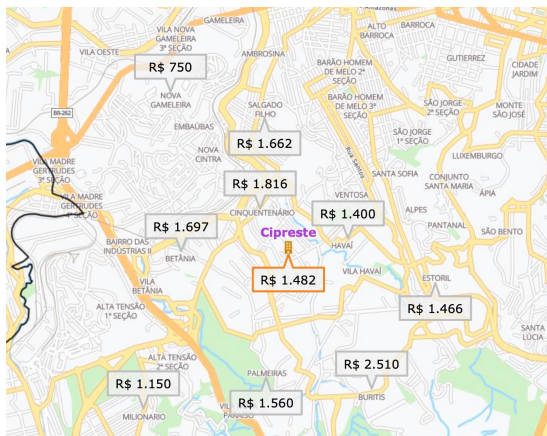


Residencial Luggo Cipreste

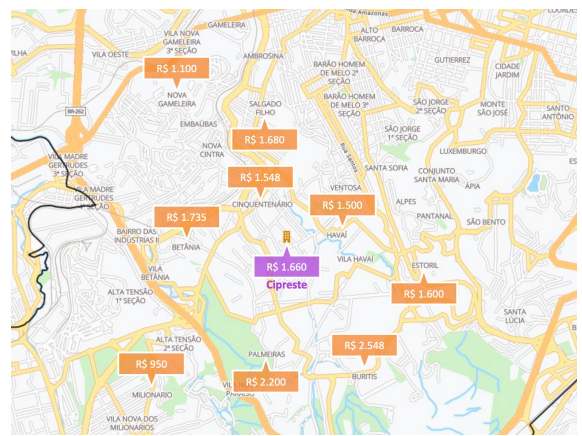


- Rua das Espatódias, 610
- Área média de 41,85m²
- 113 unidades
- Obra concluída
- Início das locações jan/19
- Aluguel R\$ 35,61/m²
- % Detido pelo fundo de 100%

SETEMBRO 2023



DEZEMBRO 2023

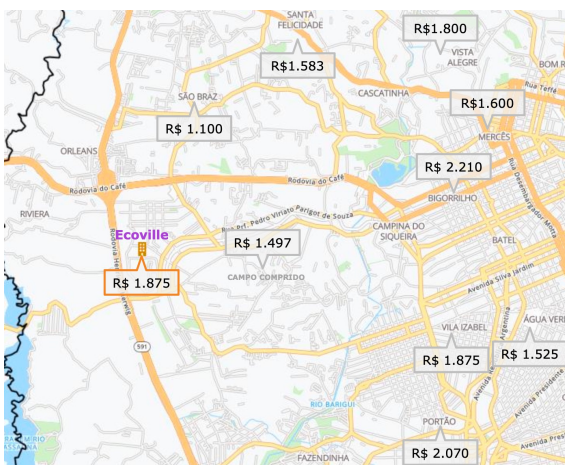


Residencial Luggo Ecoville

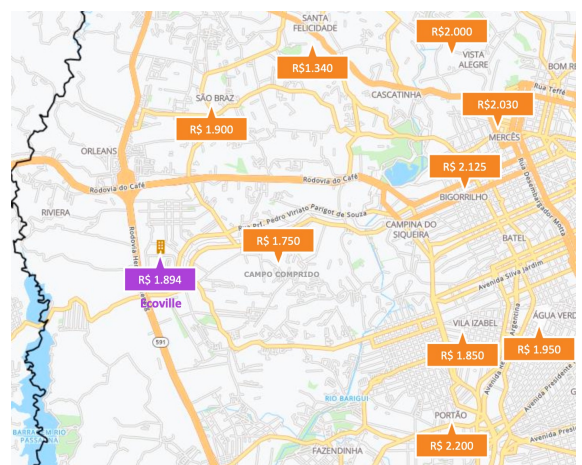


- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média de 49,93m²
- 86 unidades
- Obra concluída
- Início das locações out/19
- Aluguel R\$ 39,96/m²
- % Detido pelo fundo de 100%

SETEMBRO 2023



DEZEMBRO 2023

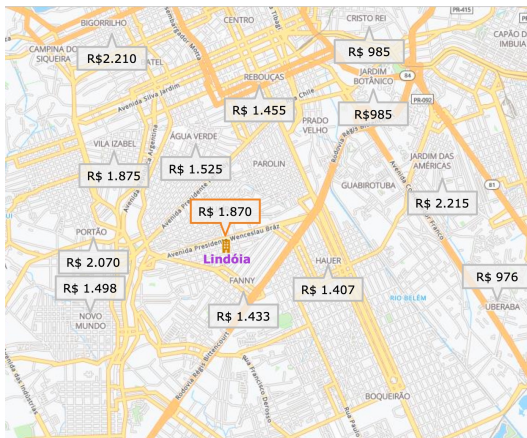


Residencial Luggo Lindóia

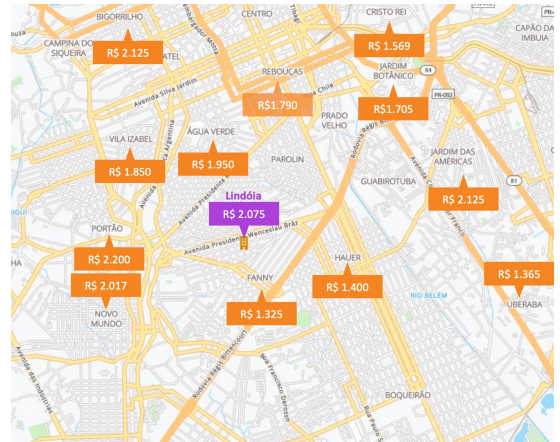


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média de 46,82m²
- 128 unidades
- Obra concluída
- Início das locações abr/20
- Aluguel R\$ 37,95/m²
- % Detido pelo fundo de 100%

SETEMBRO 2023



DEZEMBRO 2023

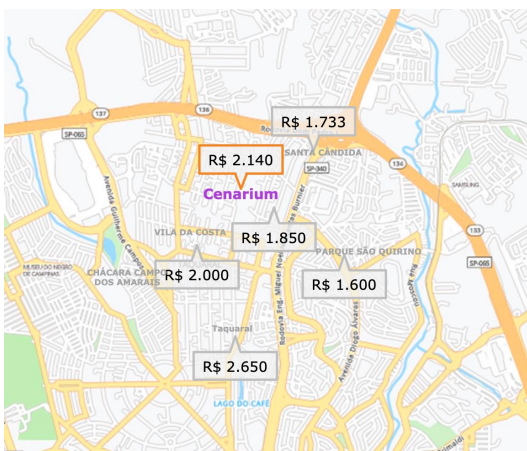


Residencial Luggo Cenarium

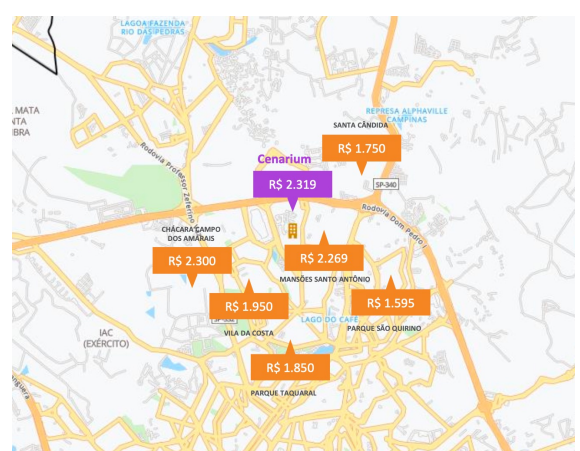


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média de 42,24m²
- 120 unidades
- Obra concluída
- Início das locações ago/20
- Aluguel R\$ 51,80/m²
- % Detido pelo fundo de 100%

SETEMBRO 2023



DEZEMBRO 2023





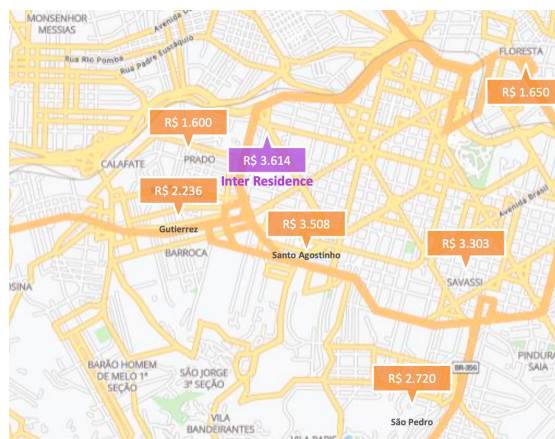
Luggo Inter Residence



Belo Horizonte /MG

- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média de 42,25m²
- 38 unidades
- Obra em fase final
- Início das locações ago/23
- Aluguel R\$ 77,21/m²
- % Detido pelo fundo de 100%

DEZEMBRO 2023





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



Gestão de Recursos