



inter asset



LUGG11 Relatório Gerencial

LUGGO
Fundo de
investimento
imobiliário

FEV
2024

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

Principais Indicadores



Vacância ¹
4,3%

**Yield
Anualizado**
7,5%

**Yield
Mês**
0,63%

**Total de
Unidades**
490

**Rendimento
Mês**
R\$ 0,50
por Cota

Inadimplência²
2,59%

**Número
de Cotistas**
7.009

**Número
de Cotas**
1.130.706

**Patrimônio
Líquido**
R\$ 139,80
Milhões

**Cota
Mercado**
R\$ 80,00
por cota

**Cota
Patrimonial**
R\$ 123,65
por Cota

**Valor
Mercado**
R\$ 90,45
milhões

¹ Já considera 100% das unidades do Luggo Inter Residence. Considerando apenas o portfólio anterior, a vacância seria de 4,0%.

² Inadimplência total desde o início do fundo, que é composta por: 0,73% de títulos vencidos há até 90 dias e 1,86% de títulos vencidos há mais de 90 dias.

Highlights

Locação do Luggo
Inter Residence
chega a **92,1%**

Redução da taxa de
vacância para **4,3%**

Redução do custo de
vacância em **38,9%**

Aumento de **6,4 %** na
receita em comparação
ao mês anterior.



Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Janeiro foi de 0,42%, acumulando 4,51% nos últimos 12 meses e ficando acima da expectativa do mercado. No mês não houve reunião do Copom, com isso a taxa de juros se manteve em 11,25% a.a., e a expectativa do mercado é de uma continuação nos cortes observados nas últimas 5 reuniões. O IFIX valorizou 0,79% em Fevereiro, com destaque positivo para Renda Urbana, com valorização de 1,68%, Híbrido, com 1,62% e Logística, com 1,60%. A performance do mercado foi prejudicada, porém, principalmente pelo setor Agro, que teve variação de -1,62% no período.

Resultados

O valor da cota do LUGG11 fechou Fevereiro em **R\$ 80,00** no mercado secundário.

O Fundo distribuiu aos cotistas **R\$ 0,50** por cota (apurados segundo o regime caixa de Fevereiro), o que corresponde a um *dividend yield* prospectivo anualizado de **7,5%** sobre a cota de fechamento do mês.

Ativos

A receita bruta foi de **R\$ 0,90 milhões**, com aumento da receita de locação em quatro dos cinco ativos do portfólio, sendo distribuído o resultado líquido de **R\$ 0,57 milhão**.

O Inter Residence aumentou sua participação na composição da receita – no fechamento deste relatório o **Ed. Inter Residence alcançou 92% das unidades locadas**, lembrando que além de contribuir com a receita, as locações diminuem os custos com vacância.

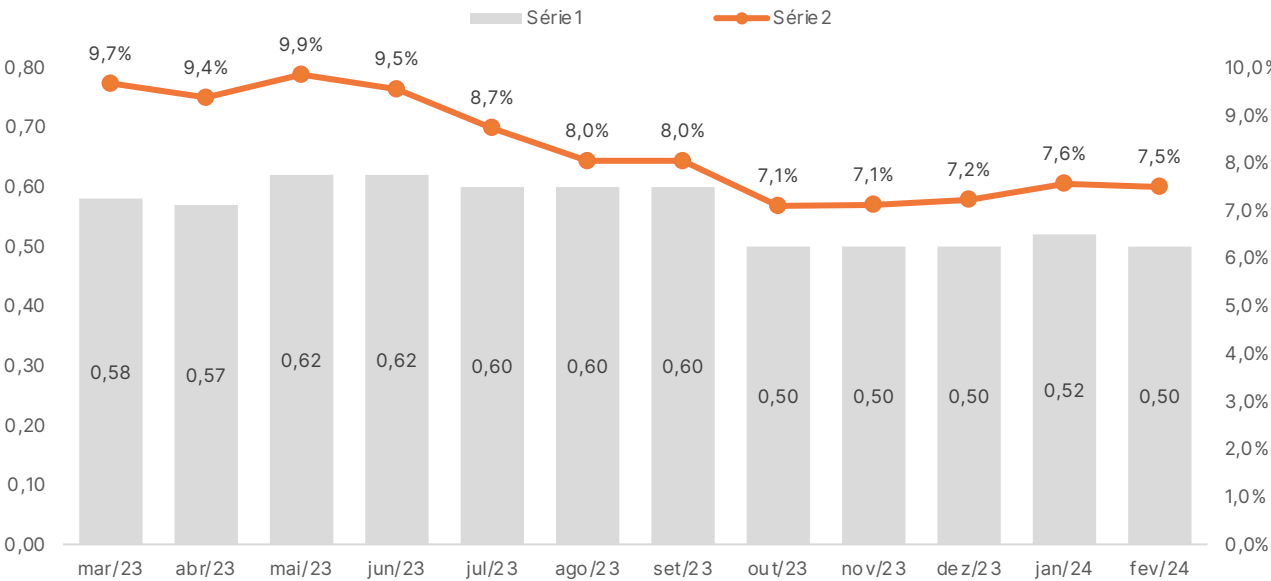
O resultado no mês foi impactado pelo pagamento da última parcela da revitalização das fachadas dos dois ativos de Curitiba (Ecoville e Lindóia) para manutenção do bom estado de conservação, competitividade, mantendo e capturando valor para os ativos. Foi uma despesa pontual, nos próximos exercícios é esperado que as despesas do fundo voltem ao seu patamar normal.

Outra obra pontual em andamento é a construção de um jardim externo no Ed. Inter Residence, valorizando o empreendimento e também capturando valor para potenciais futuras locações. Os recursos para essa obra são oriundos da 2ª Emissão de Cotas, não afetando o resultado e a distribuição do Fundo.

Com o aumento na ocupação do Inter Residence, o Fundo alcançou, além do aumento citado na receita, uma **redução de 38,9% no custo de vacância**.

A gestora e a Administradora Imobiliária estão trabalhando minuciosamente objetivando a redução dos custos operacionais, assim como a renegociação com alguns fornecedores.

Histórico de Rendimento



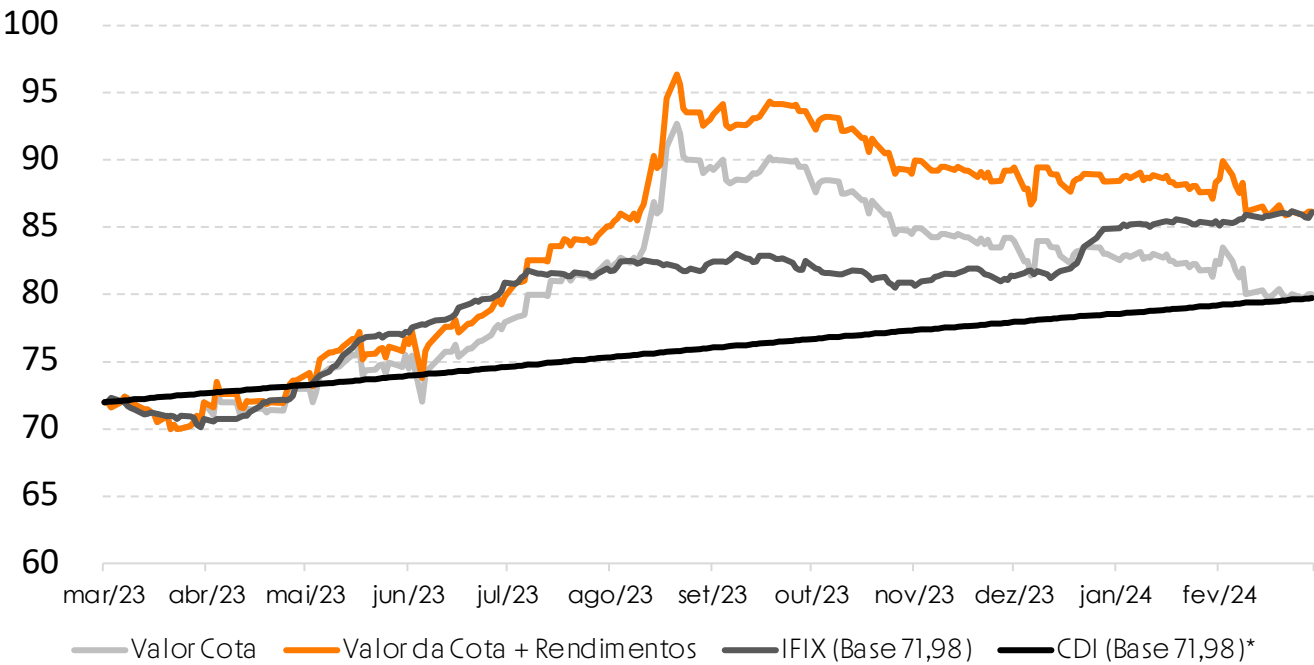
Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

Demonstração de Resultados

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24	fev/24
Receitas	8.438.695	2.524.441	2.724.812	2.709.076	2.322.286	10.280.615	841.545	895.499
Despesas Imobiliárias	(1.203.458)	(296.148)	(318.431)	(376.786)	(467.014)	(1.458.379)	(178.118)	(240.348)
Despesas Operacionais	(1.062.268)	(280.395)	(356.548)	(318.565)	(208.013)	(1.163.521)	(40.267)	(136.482)
Resultado Caixa	6.172.969	1.947.898	2.049.833	2.013.725	1.647.259	7.658.714	623.160	518.669
Não Distribuído	(85.284)	(141.279)	(3.255)	21.546	48.800	(74.187)	(35.193)	46.684
Rendimento Distribuído	5.922.000	1.539.000	1.629.000	1.620.000	1.350.000	6.138.000	587.967	565.353
Distribuição por Cota	R\$ 6,58	R\$ 1,71	R\$ 1,81	R\$ 1,80	R\$ 1,50	R\$ 6,82	R\$ 0,52	R\$ 0,52

Comparativos e Liquidez

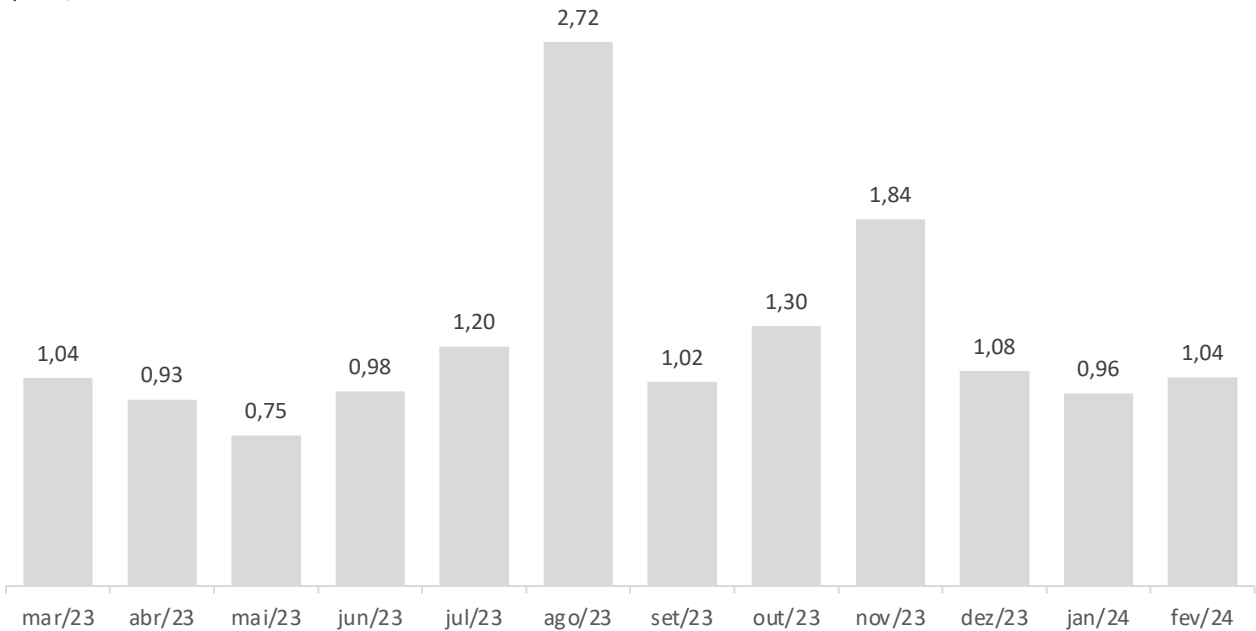
Comparativo LUGG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 74,57)



* Considerando uma alíquota de IR de 15%

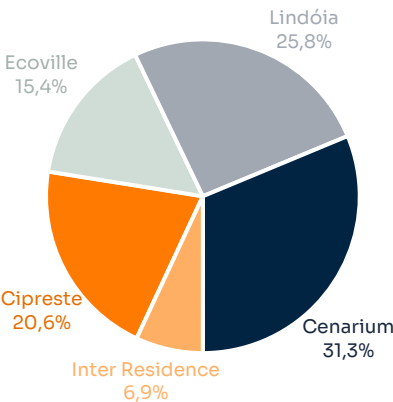
Volume Negociado

(R\$ MM)



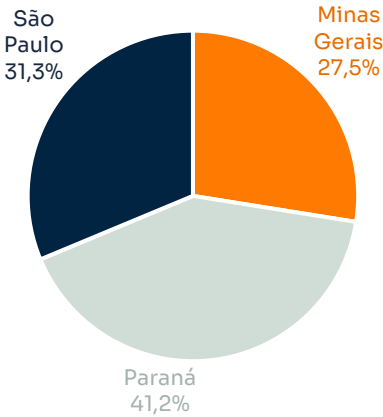
Portfólio

Receita por Empreendimento



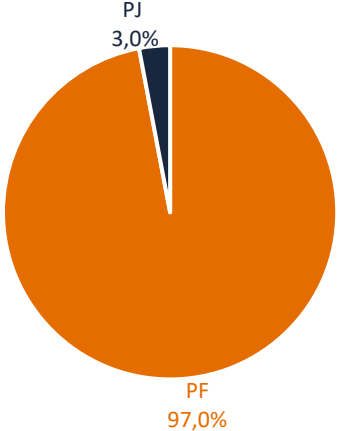
(receita auferida no período)

Receita por Estado



(receita auferida no período)

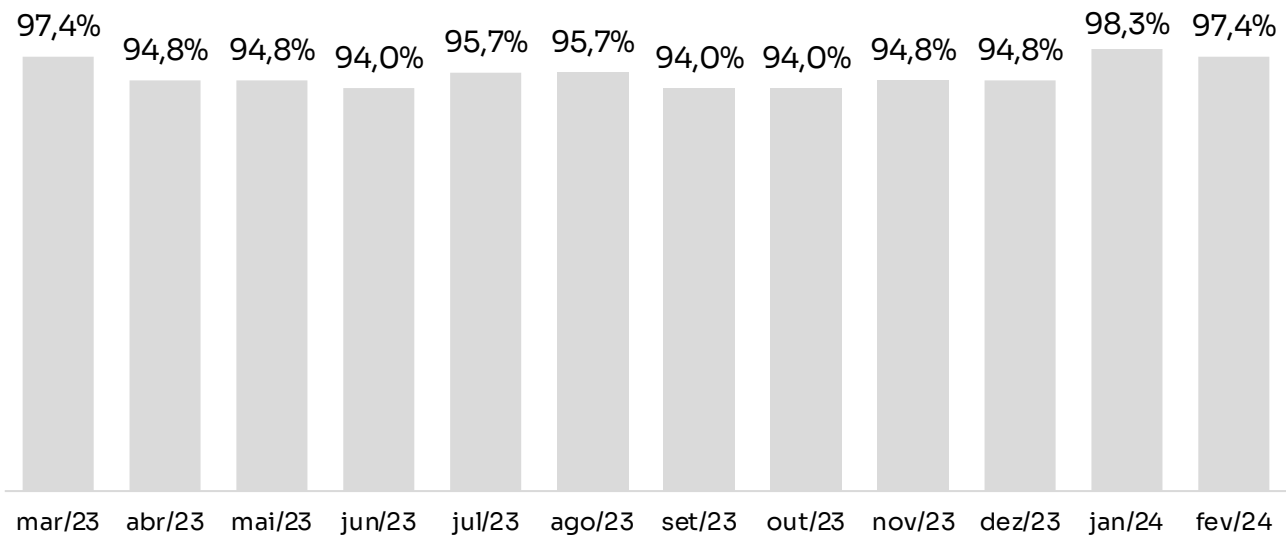
Tipo de Locatário



(# de unidades)

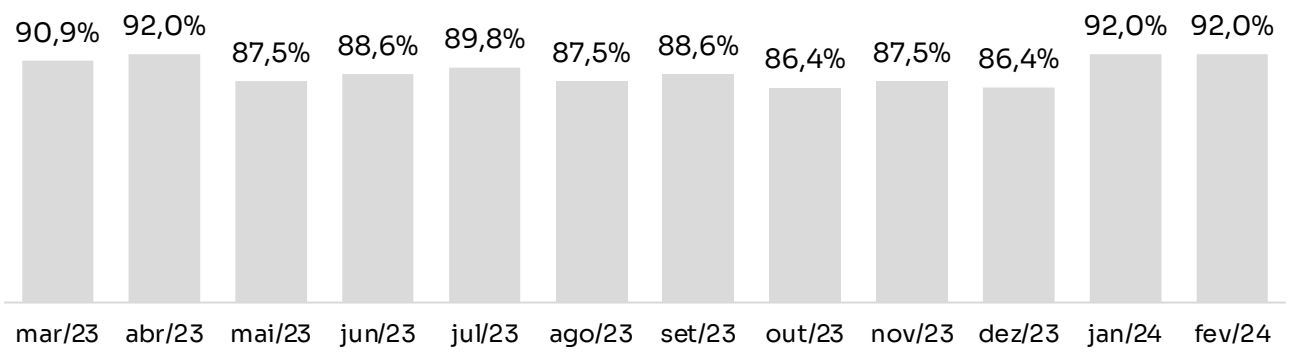
Ocupação por Empreendimento

Cipseste

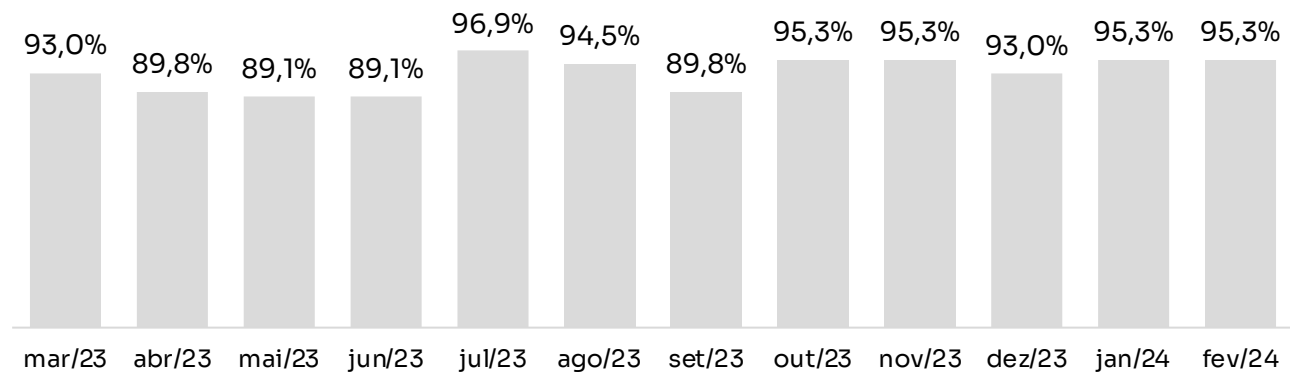


Ocupação por Empreendimento

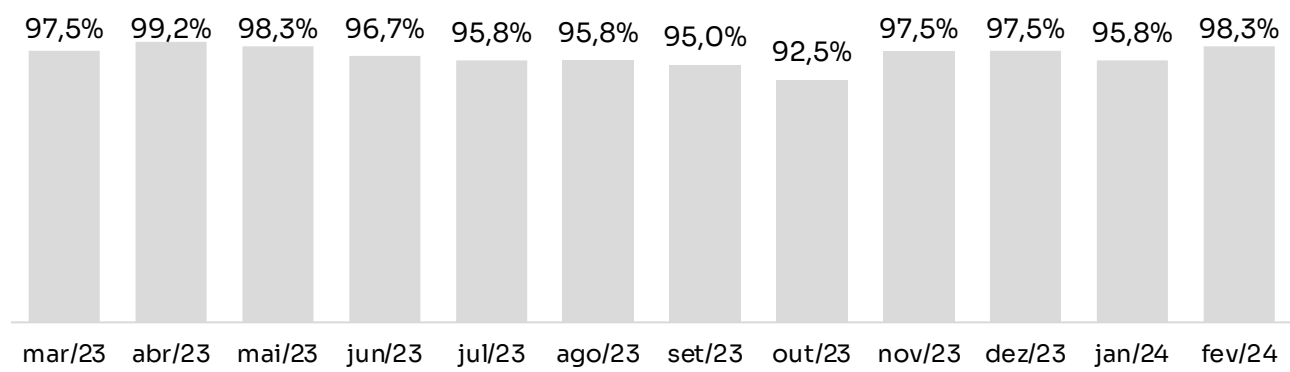
Ecoville



Lindóia

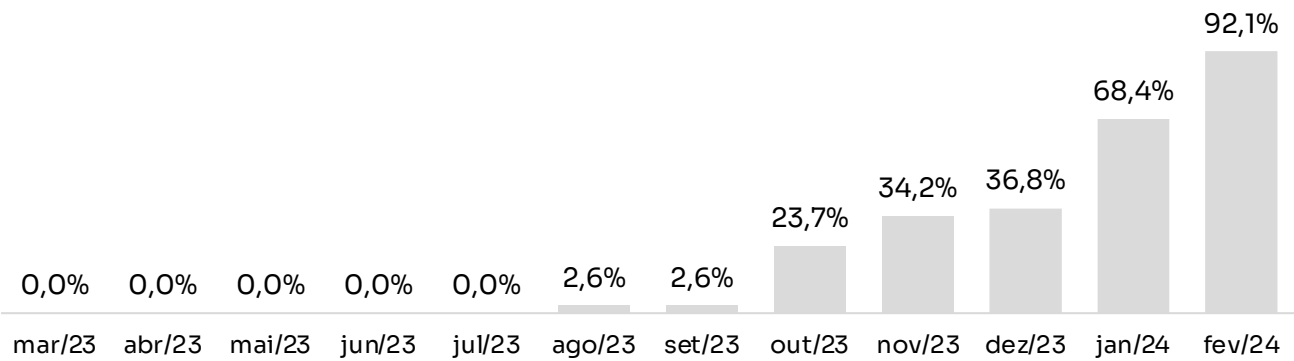


Cenarium

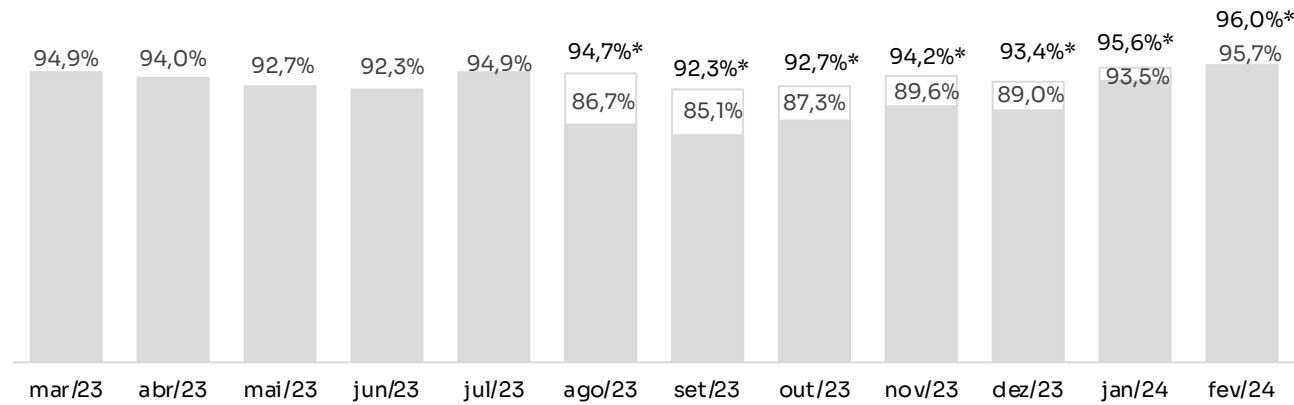


Ocupação por Empreendimento

Inter Residence

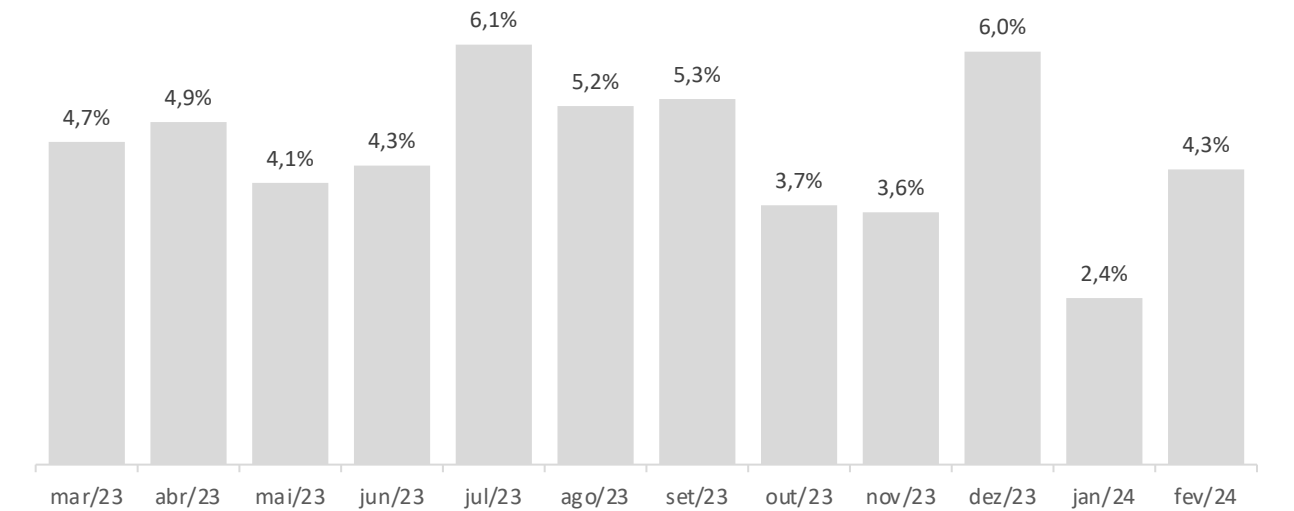


Consolidado



* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence).

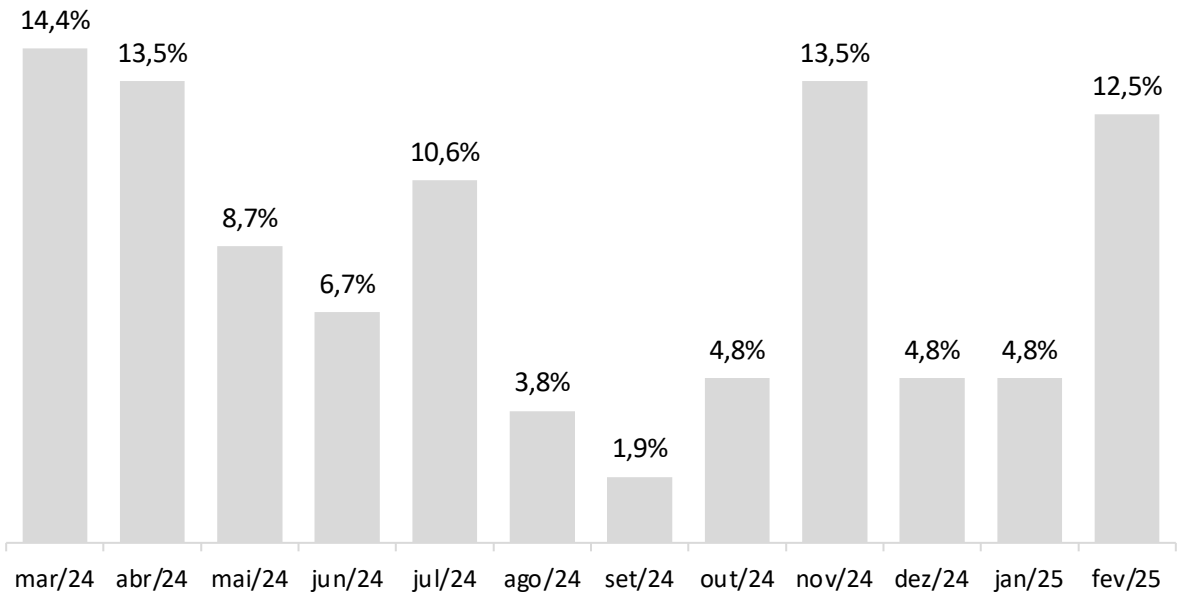
Taxa de Distratos



Informações dos Contratos

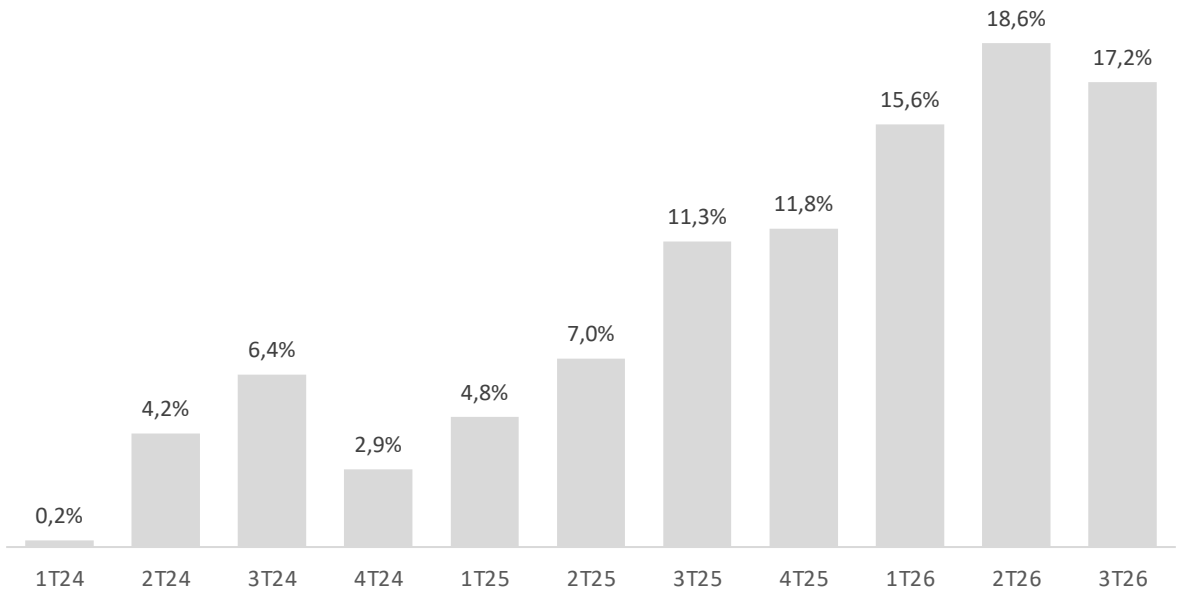
Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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



Cronograma de Vencimento

(Contratos vigentes - janeiro de 2024)



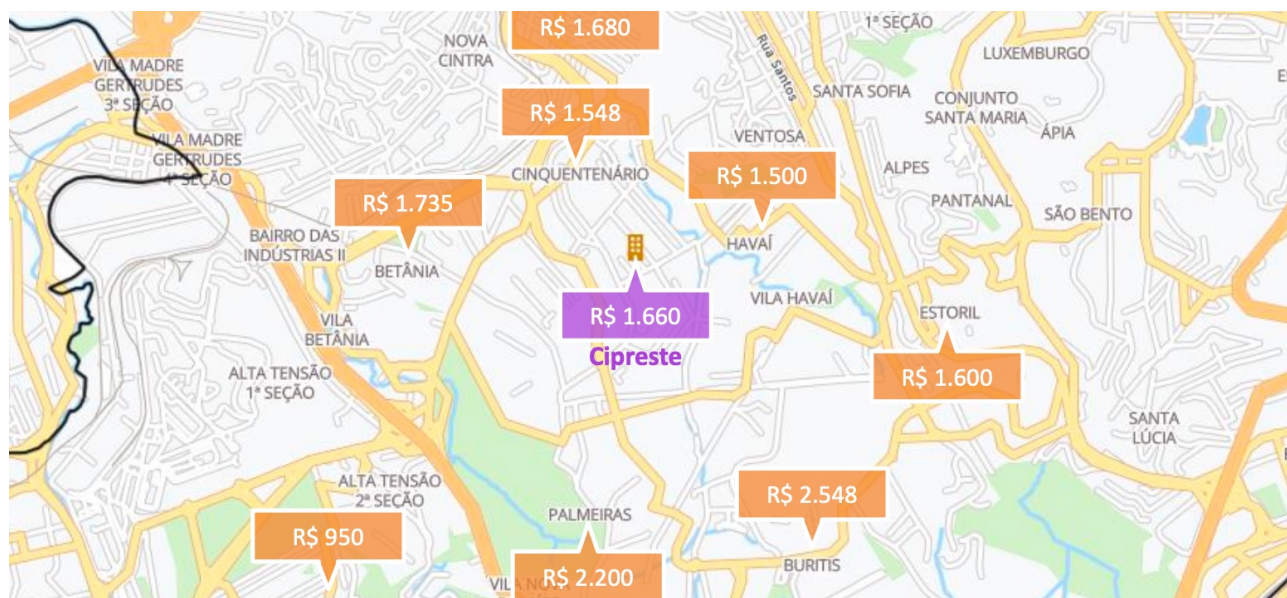


Residencial Luggo Cipreste

Belo Horizonte / MG

- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 113 unidades
- Aluguel médio 1.537,21/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



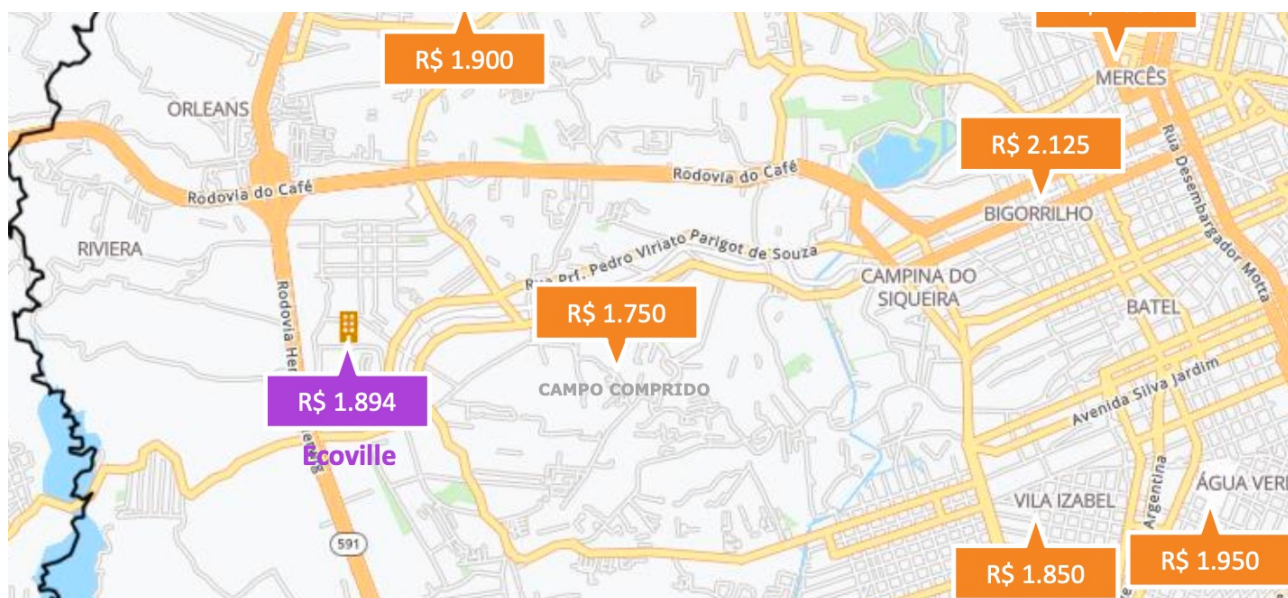


Residencial Luggo Ecoville

Curitiba / PR

- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 86 unidades
- Aluguel médio R\$1.917,59/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023





Residencial Luggo Lindóia

Curitiba / PR

- 📍 Rua Capitão João Zaleski, 750
- 📏 Área média da unidade 46,82m²
- 🏠 128 unidades
- 💰 Aluguel médio R\$1.904,84/unidade
- 📊 % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



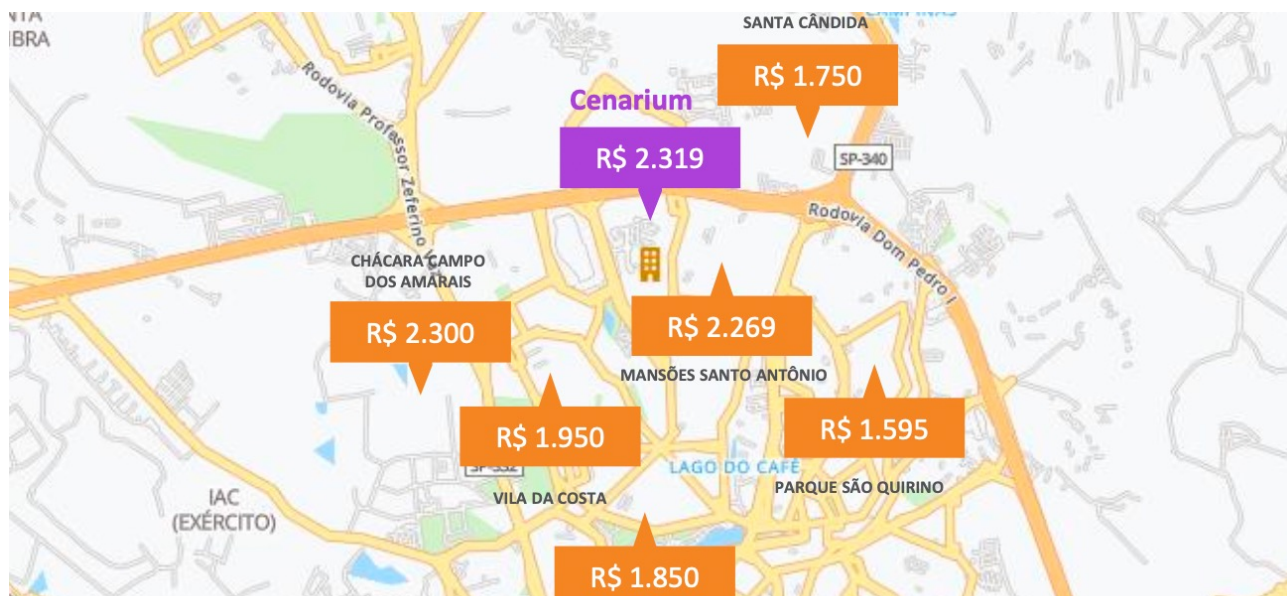


Residencial Luggo Cenarium

Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- Aluguel médio R\$2.272,28/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023

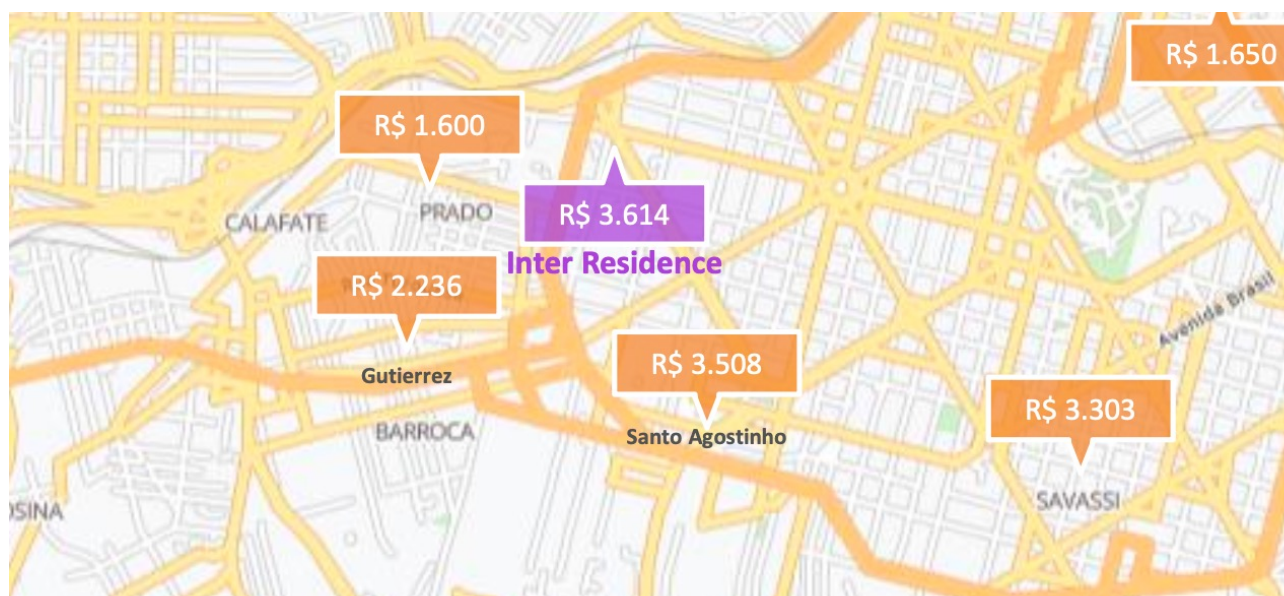


Luggo Inter Residence

Belo Horizonte /MG

- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- Aluguel médio R\$3.210,73/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



 Significado de... | 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.
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.



Contato

ri@interasset.com.br

Site

[Clique aqui!](#)

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