



LUGG11

Relatório Gerencial

LUGGO
Fundo de
investimento
imobiliário

Maio
2024

Sobre o fundo

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.



Principais Características

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: 1,00% a.a. sobre o PL (Administração + Gestão + Administração Imobiliária)

Principais Indicadores

Cota Patrimonial R\$ 123,88 por Cota	Cota Mercado R\$ 75,52 por cota
Valor Mercado R\$85,4 MM	Rendimento Mês R\$ 0,56 por Cota
Yield Anualizado¹ 8,90%	Yield Mês 0,74%
Número de Cotistas 7.762	Número de Cotas 1.130.706
Vacância 8,6%	Inadimplência 0,62%
Total de Unidades 490	Patrimônio Líquido R\$ 140,1 MM

¹ Div. * 12 / valor da cota



Aumento de 103% no volume negociado em relação ao mês anterior



Aumento de 87% do número de cotistas nos últimos 12 meses



Manutenção dos dividendos em R\$ 0,56/cota

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Abril foi de 0,38% em Abril e 3,69% no acumulado de 12 meses, ficando acima da expectativa do mercado. Em Maio houve reunião do Copom, onde ficou decidido uma redução na taxa Selic em 0,25p.p, ficando no patamar de 10,50% ao ano. No mercado de fundos imobiliários o índice de referência IFIX registrou uma pequena alta **de 0,02% em maio**.

Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,56 por cota (apurados segundo o regime caixa de Maio), em linha com o último mês, correspondendo a um dividend yield prospectivo anualizado de 8,9% sobre a cota de fechamento do mês. O valor da cota do LUGG11 fechou Maio em R\$ 75,52 no mercado secundário.

Ativos

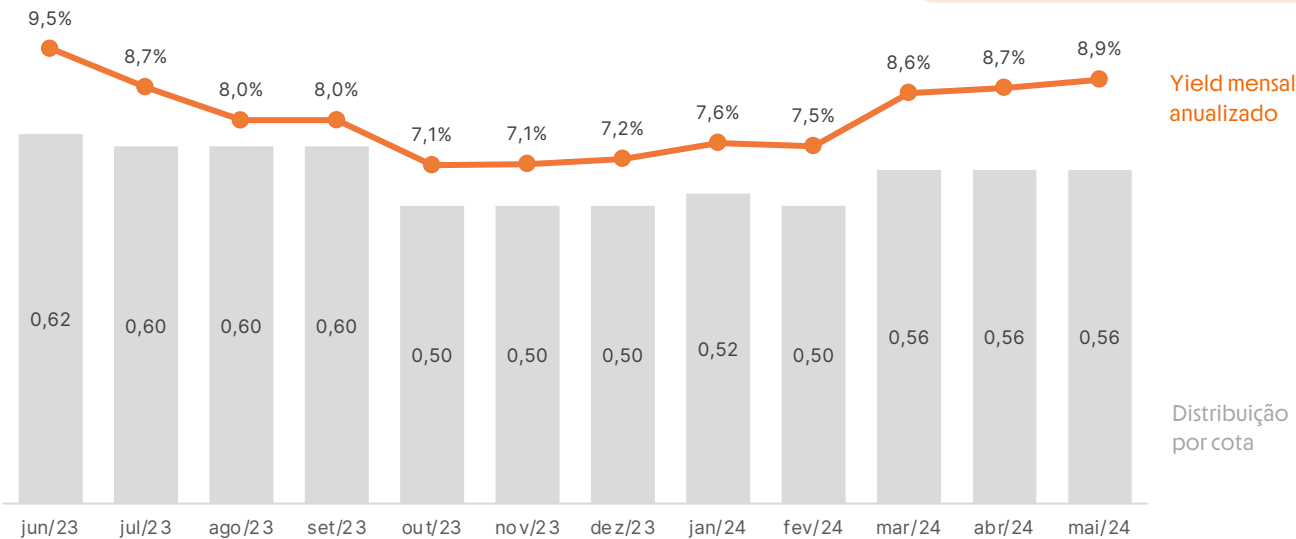
A receita bruta foi de R\$ 0,95 milhão, sendo distribuído o resultado líquido de R\$ 0,63 milhão. Conforme fato Relevante publicado em 21/Mai, o Gestor e o Consultor Imobiliário do Fundo concederam um desconto equivalente à 50% aa de Taxa de Gestão, Taxa de Consultoria e Comissão Imobiliária referente ao período de maio/2024 até dezembro/2024 observado o regime de competência e, oportunamente, a Administradora também concedeu um desconto equivalente à 50% na Taxa de Administração referente ao período indicado. Para saber mais, [clique aqui](#).

A Gestora e a Administradora Imobiliária continuam trabalhando ativamente objetivando um aumento na ocupação do portfólio, consequentemente aumentando a receita, e a redução dos custos operacionais, assim como a renegociação com alguns fornecedores.

Histórico
de Rendimento



Crescimento e
estabilização dos
dividendos em R\$0,56



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

Demonstração
de Resultados

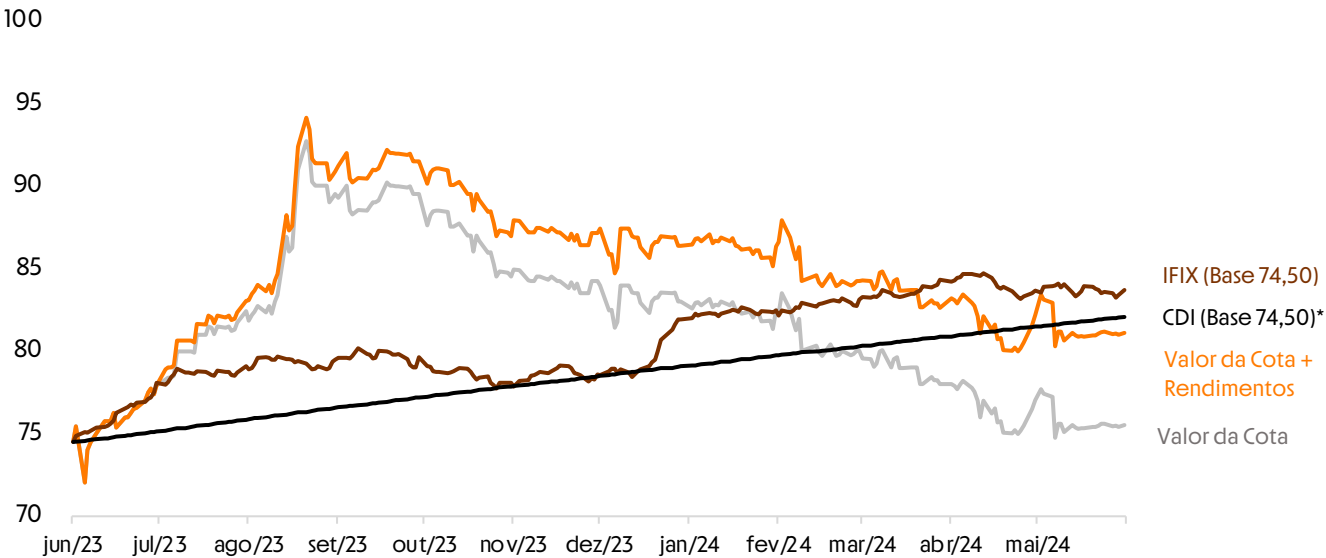


Aumento sólido na
receita do fundo

	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan/24	fev/24	mar/24	1T24	abr/24	mai/24
Receitas	8.438.695	2.524.441	2.724.812	2.709.076	2.322.286	10.280.615	841.545	895.499	945.432	2.682.475	897.313	954.343
Despesas Imobiliárias	(1.203.458)	(296.148)	(318.882)	(376.786)	(467.210)	(1.458.576)	(178.118)	(240.348)	(95.108)	(513.574)	(114.186)	(184.644)
Despesas Operacionais	(1.062.268)	(280.295)	(356.515)	(318.565)	(207.888)	(1.163.263)	(40.011)	(136.482)	(119.818)	(296.567)	(124.094)	(159.990)
Resultado Caixa	6.172.969	1.947.998	2.049.415	2.013.725	1.647.188	7.658.776	623.416	518.669	730.506	1.872.334	659.033	609.709
Não Distribuído	(85.284)	(141.379)	(2.837)	21.546	48.871	(73.799)	(35.449)	46.684	(97.310)	(85.819)	(25.838)	23.487
Rendimento Distribuído	5.922.000	1.539.000	1.629.000	1.620.000	1.350.000	6.138.000	587.967	565.353	633.195	1.786.515	633.195	633.195
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	R\$ 0,56	R\$ 1,60	R\$ 0,56	R\$ 0,56

Comparativos e Liquidez

Comparativo LUGG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 74,50)

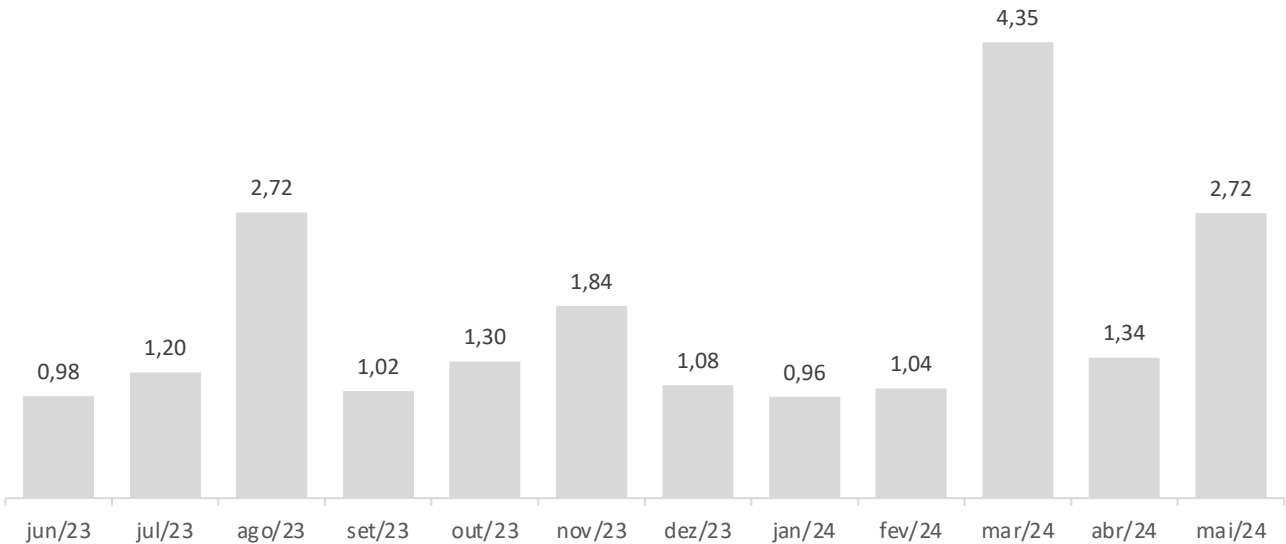


* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Volume Negociado (R\$ MM)



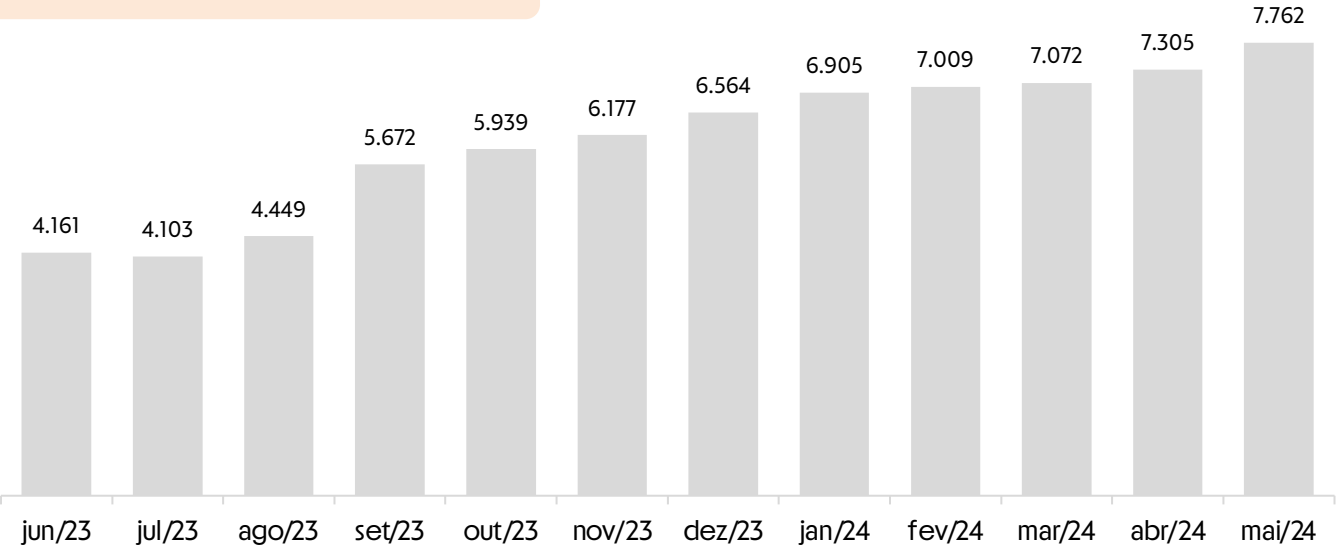
Aumento no volume
negociado 12 Meses
em 178%



Número de Cotistas

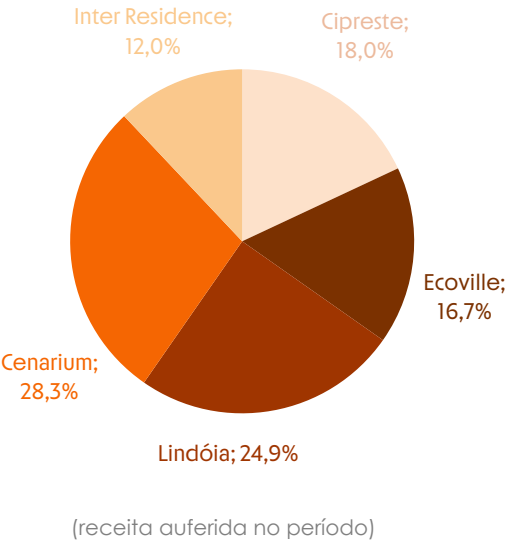


Aumento de 86% no número
de cotistas nos últimos 12 meses

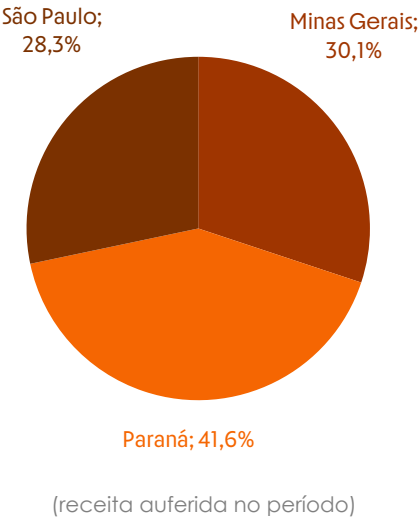


Portfólio

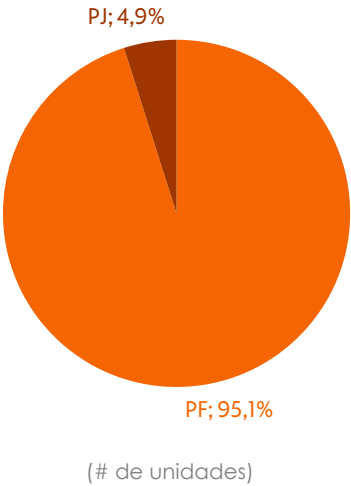
Receita por
Empreendimento



Receita por
Estado

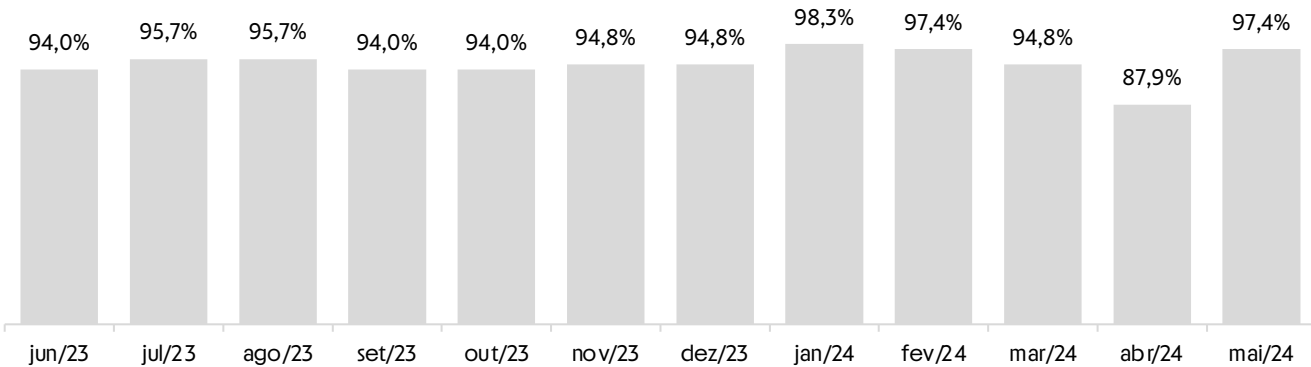


Tipo de
Locatário

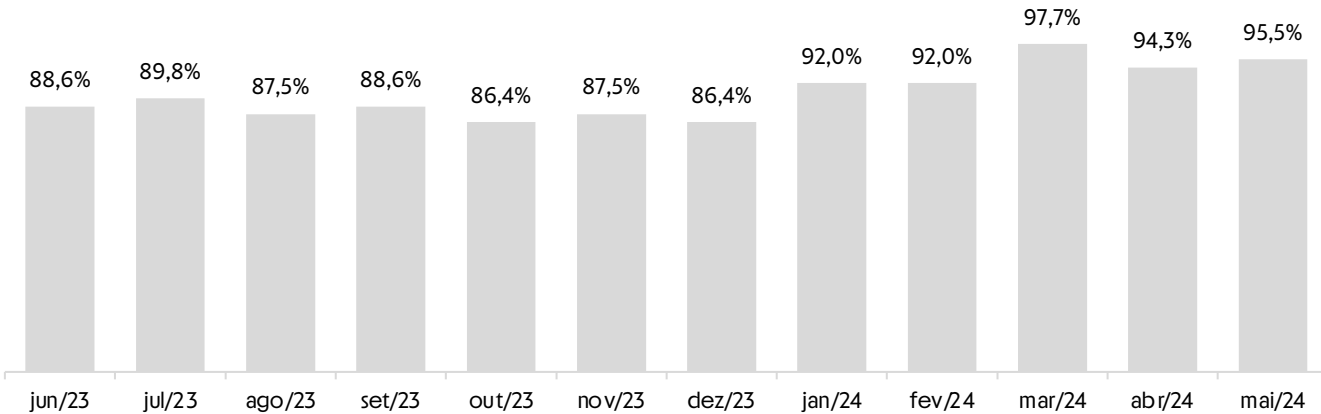


Ocupação por Empreendimento

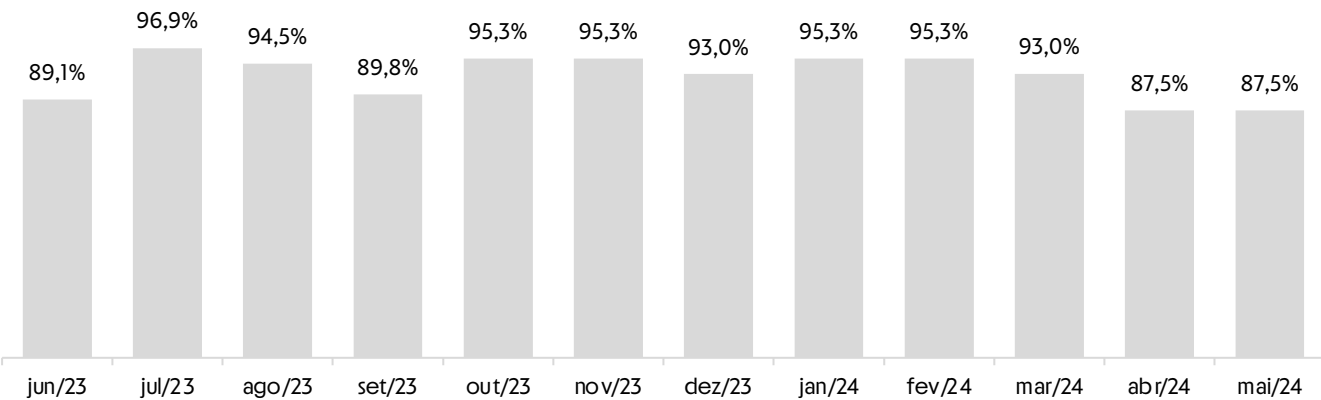
Cipreste



Ecoville

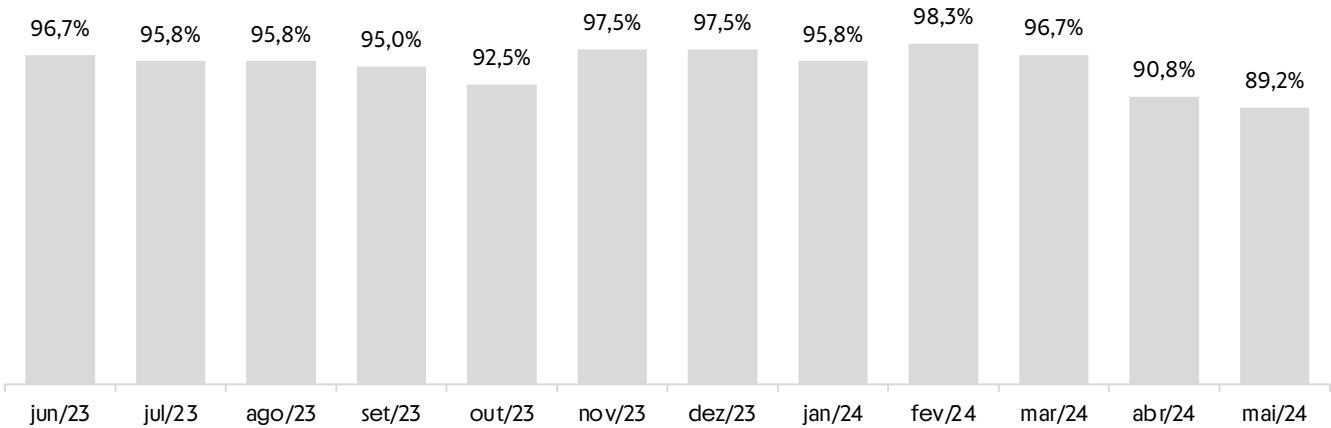


Lindóia

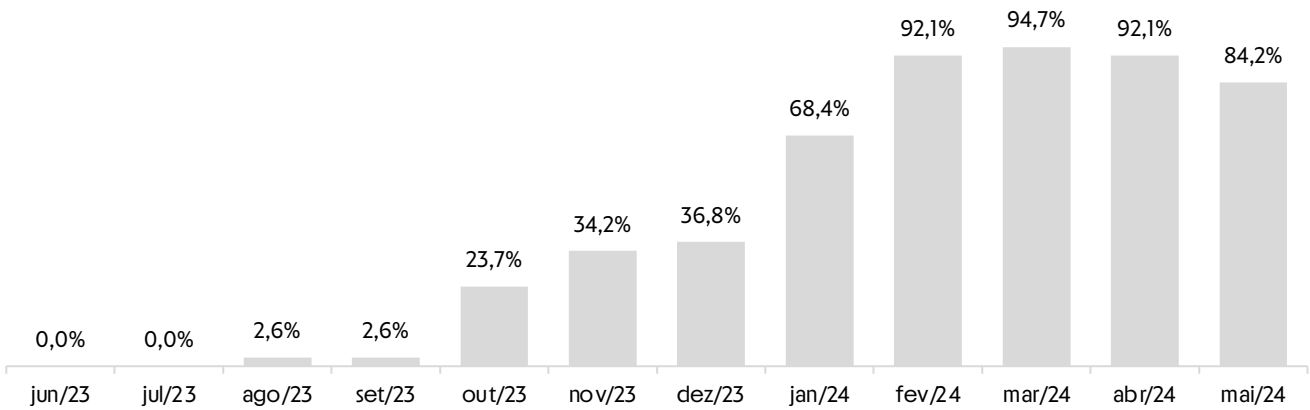


Ocupação por Empreendimento

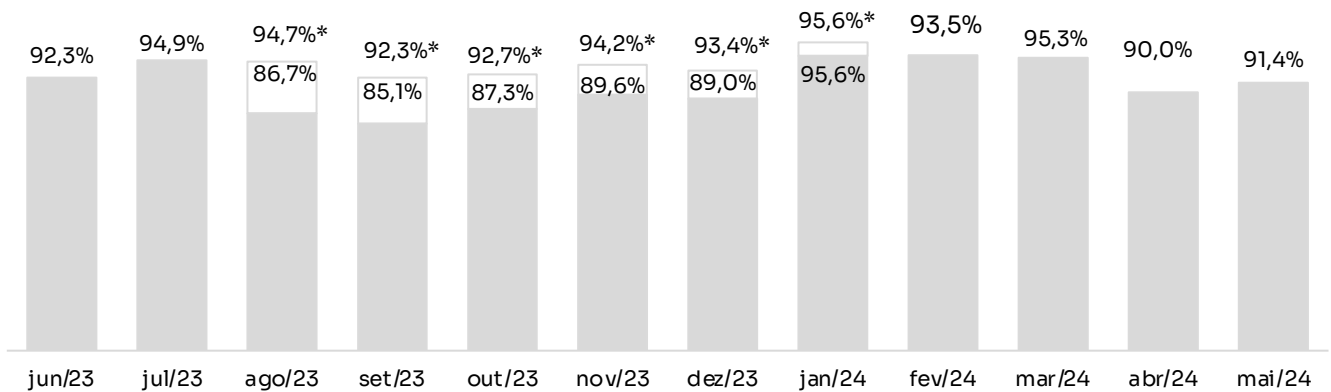
Cenarium



Inter Residence



Consolidado

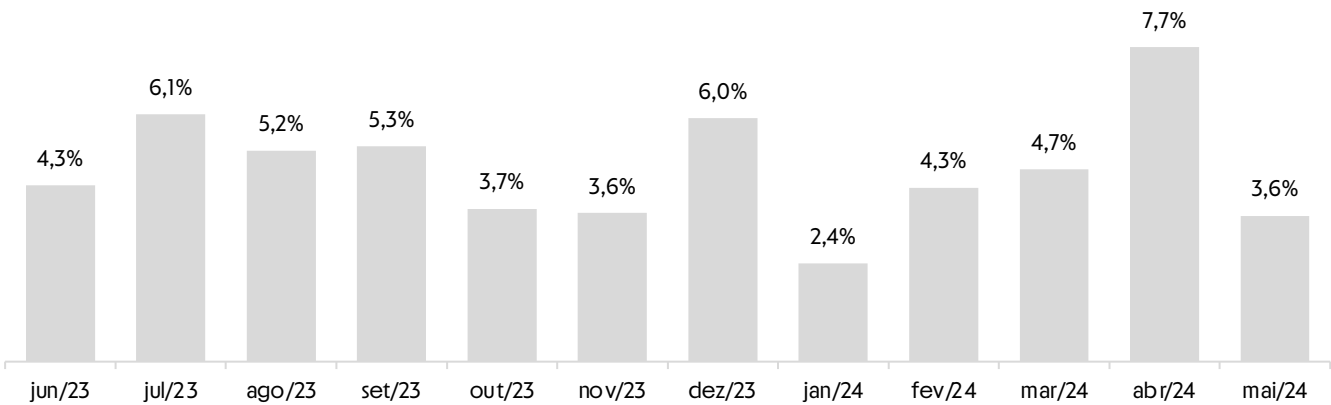


* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence).



Redução de 16% na
taxa de distratos

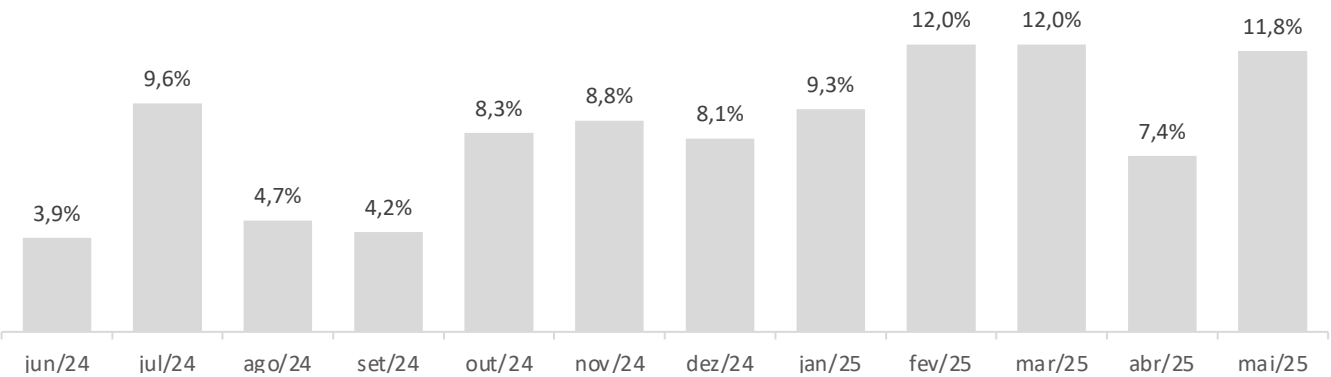
Taxa de Distratos



Informações dos Contratos

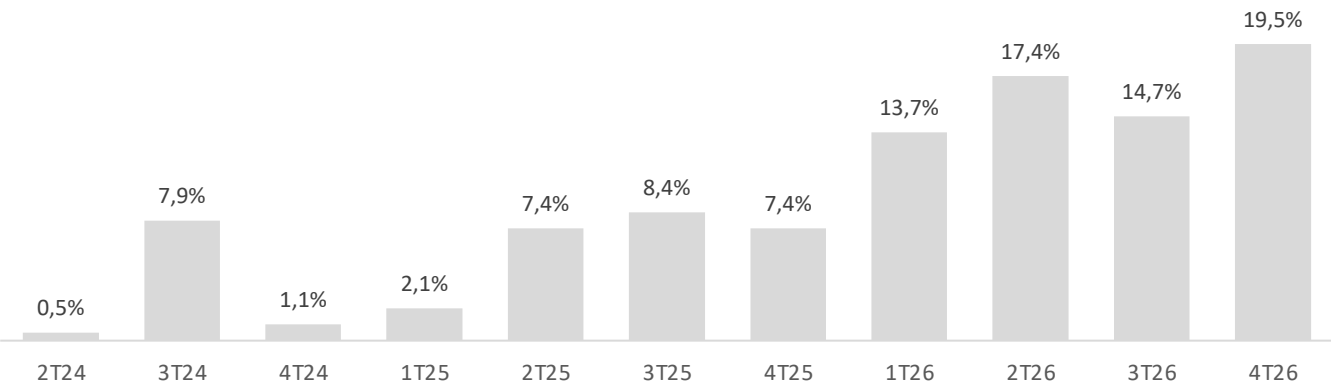
Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

(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 1.570,44/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



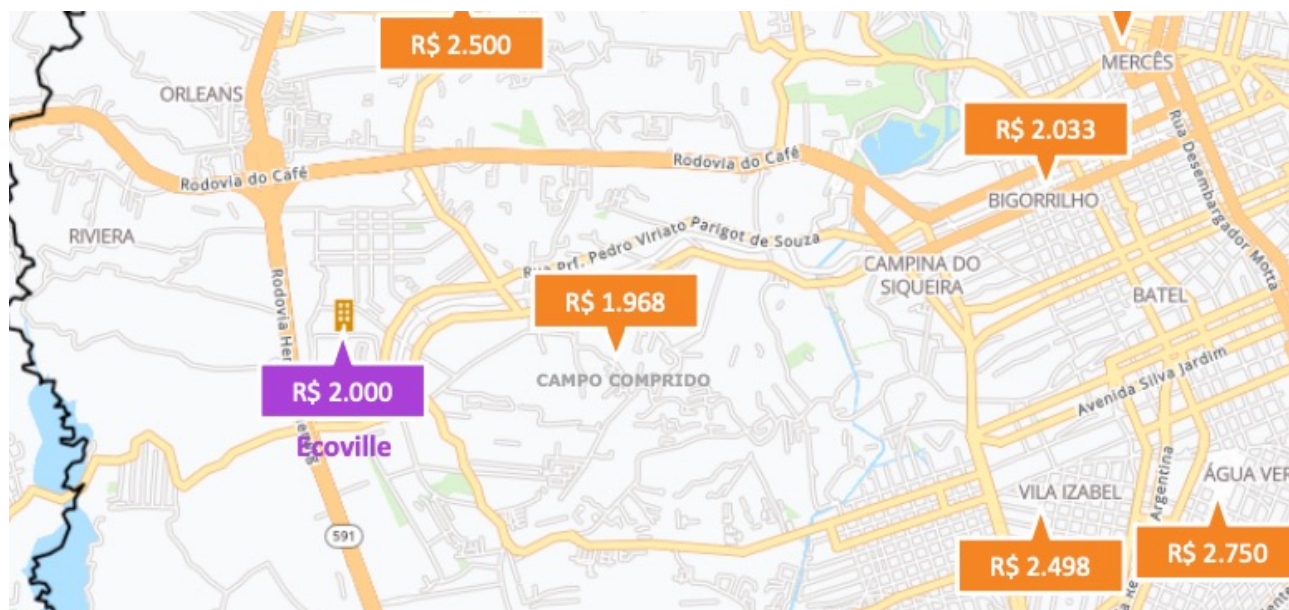


Residencial Luggo Ecoville

Curitiba / PR

- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 86 unidades
- Aluguel médio R\$1.924,58/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



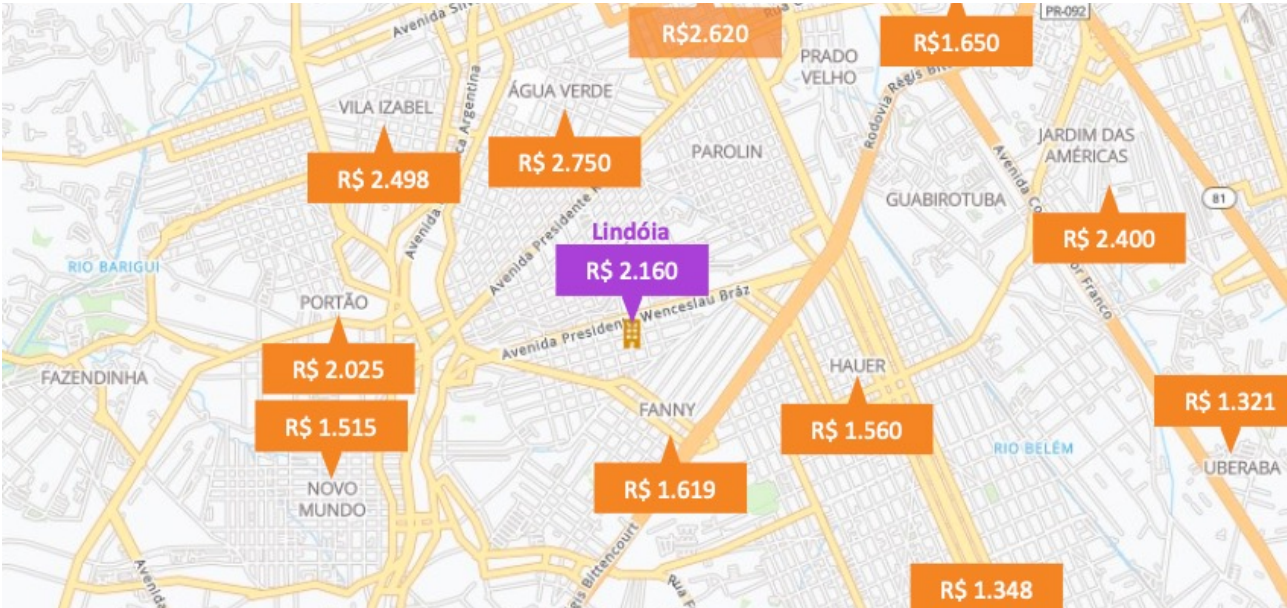


Residencial Luggo Lindóia

Curitiba / PR

- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- Aluguel médio R\$1.944,92/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



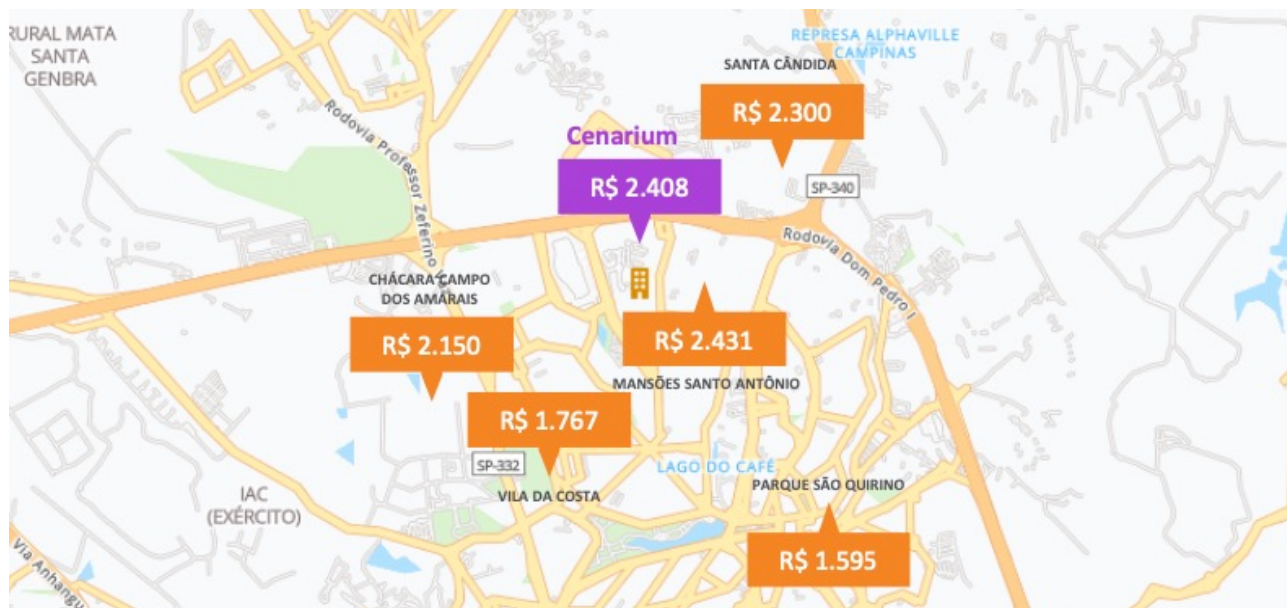


Residencial Luggo Cenarium

Campinas / SP

- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- Aluguel médio R\$2.318,30/unidade
- % Detido pelo fundo de 100%

Elementos comparativos Dezembro 2023



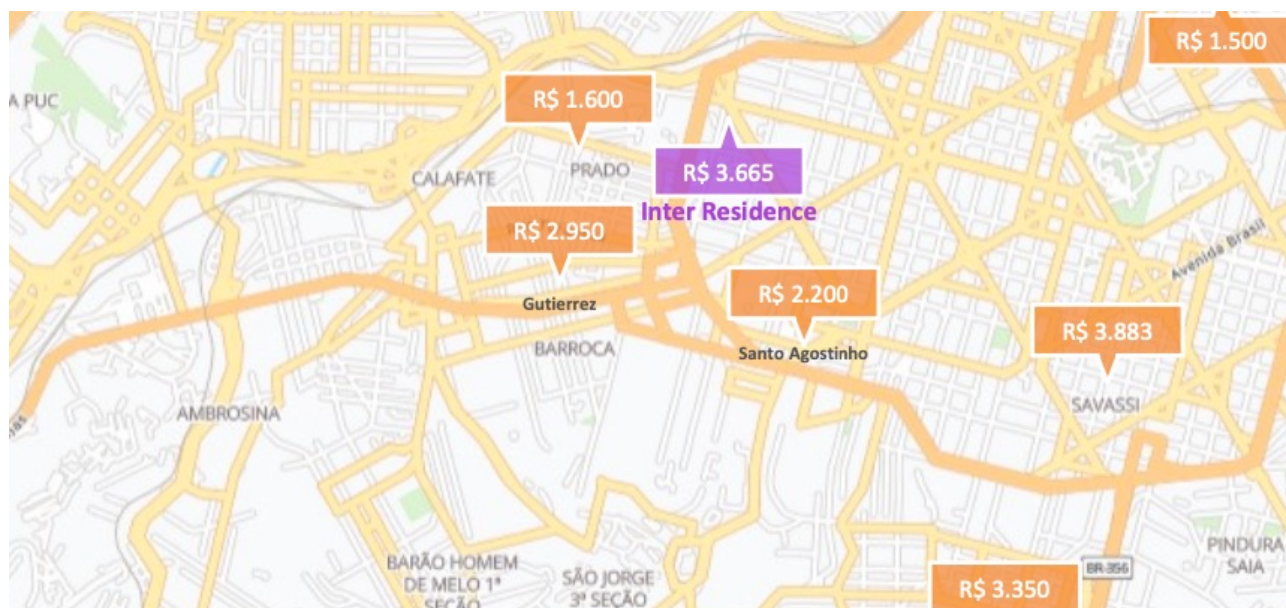


Luggo Inter Residence

Belo Horizonte /MG

- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- Aluguel médio R\$3.233,25/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

www.interasset.com.br

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@interdttvm.com.br e ri@interasset.com.br

