



LUGG11

Relatório Gerencial

LUGGO
Fundo de
investimento
imobiliário

Julho
2024

Sobre o fundo

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para o segmento residencial.



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\$ 117,50
por Cota

Cota Mercado
R\$ 73,72
por cota

Valor Mercado
R\$ 83,4MM

Rendimento Mês
R\$ 0,62
por Cota

Yield Anualizado¹
10,2%

Yield Mês
0,84%

Número de Cotistas
8.180

Número de Cotas
1.130.706

Vacância
14,1%

Inadimplência
0,30%

Total de Unidades
490

Patrimônio Líquido
R\$ 132,9MM

¹ Yield Anualizado = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado



Aumento dos dividendos distribuídos
para **R\$ 0,62/cota**



Aumento do dividend yield
anualizado para **10,1%**



Aumento de 99% do número
de cotistas nos últimos 12 meses

Mensagem aos investidores

Cenário Macroeconômico

A inflação em Junho foi de 0,21%, acumulando 4,23% nos últimos 12 meses, ficando acima da expectativa do mercado. Em Julho houve reunião do Copom, onde foi decidida a manutenção na taxa Selic em 10,50% ao ano. No mercado de fundos imobiliários o índice de referência IFIX registrou uma alta de 0,52% em julho.

Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,62** por cota (apurados segundo o regime caixa de Julho), representando um aumento de 3 centavos por cota em relação ao último mês e correspondendo a um dividend yield prospectivo anualizado de **10,1%** sobre a cota de fechamento do mês.

O valor da cota do LUGG11 fechou Julho em R\$ 73,72 no mercado secundário.

Ativos

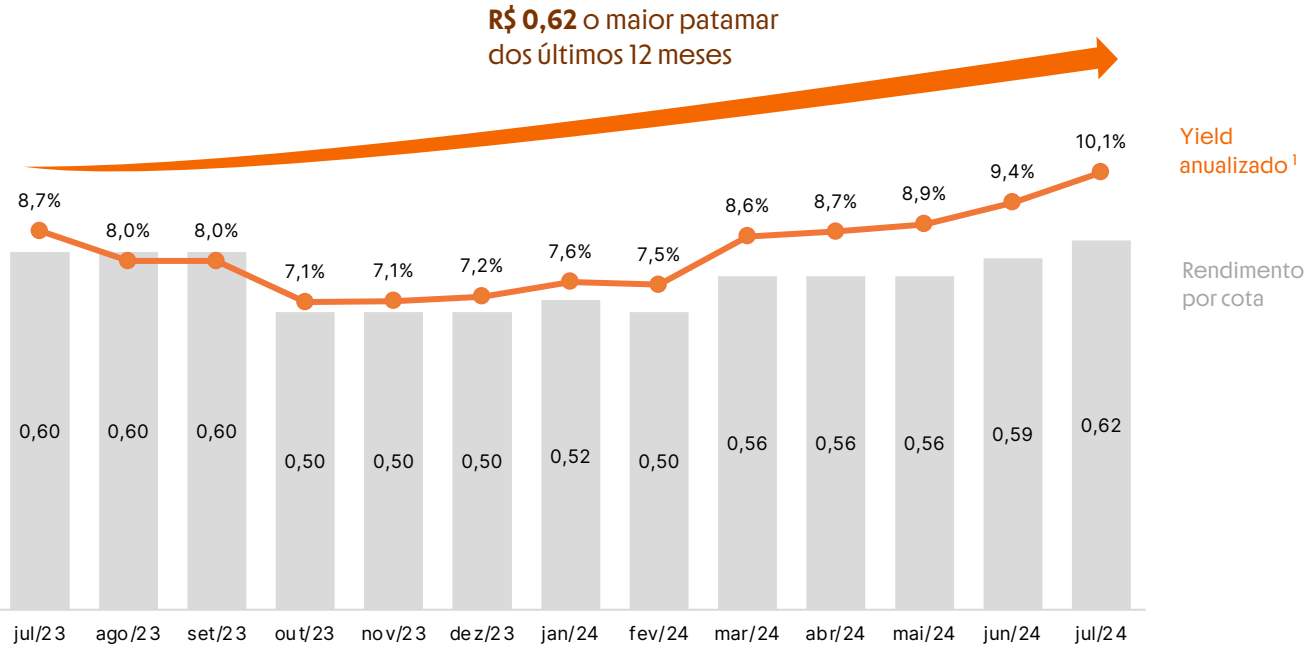
A receita bruta aumentou em 7,6%, resultando em R\$ 1,0 milhão e as despesas totais reduziram em 22,8% devido à redução de despesas operacionais do Fundo assim como dos custos de vacância. Com isso, o resultado distribuído do Fundo foi de R\$ 0,71 milhão.

Conforme fato Relevante publicado em 21/Mai, o Gestor, Consultor Imobiliário do Fundo e Administradora concederam um desconto em suas taxas até Dezembro de 2024. Para maiores detalhes utilizar o link abaixo para acessar o Fato Relevante:

[LINK](#)

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, sempre focando em uma melhor rentabilidade para o cotista, assim como a constante negociação com fornecedores para menores custos de manutenção e nos empreendimentos do portfólio.

Histórico
de Rendimentos



¹ Yield = Distribuição por cota * 12 / Cota a valor de mercado

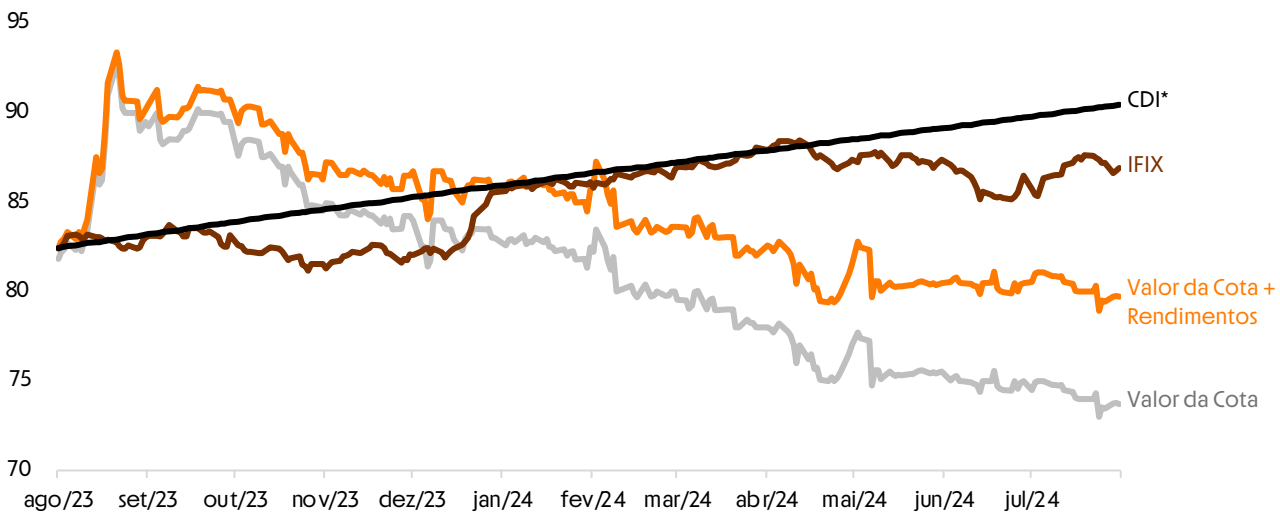
Demonstração
de Resultados

Aumento de 7,2%
no Resultado do Caixa
no mês

	Últimos 12 Meses	YTD (2024)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24
Receitas	10.580.723	6.463.920	895.499	945.432	897.313	954.343	929.601	1.000.189
Receita de Locação	10.388.390	6.382.423	883.116	933.546	885.836	944.328	920.783	989.706
Rendimento Mobiliário	192.334	81.497	12.383	11.885	11.477	10.014	8.817	10.483
Despesas Imobiliárias	-1.793.460	-1.113.335	-240.348	-95.108	-114.186	-184.644	-171.677	-129.254
Despesas Operacionais	-1.199.258	-785.092	-136.482	-119.818	-124.094	-159.990	-113.456	-90.986
Resultado Caixa	18.168.728	11.029.414	1.414.168	1.675.938	1.556.346	1.564.051	1.574.069	1.780.138
Não Distribuído	-100.086	-130.481	46.684	-97.310	-25.838	23.487	22.689	-65.000
Resultado a distribuir ¹	18.068.642	10.898.933	1.460.852	1.578.627	1.530.508	1.587.538	1.596.758	1.715.138
Reserva (ex benfeitorias)	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado ex Reserva	18.068.642	10.898.933	1.460.852	1.578.627	1.530.508	1.587.538	1.596.758	1.715.138
Rendimento Distribuído	17.185.029	10.898.933	1.460.852	1.578.627	1.530.508	1.587.538	1.596.758	1.715.138
Distribuição por Cota	6,63	3,93	0,52	0,56	0,56	0,56	0,59	0,62

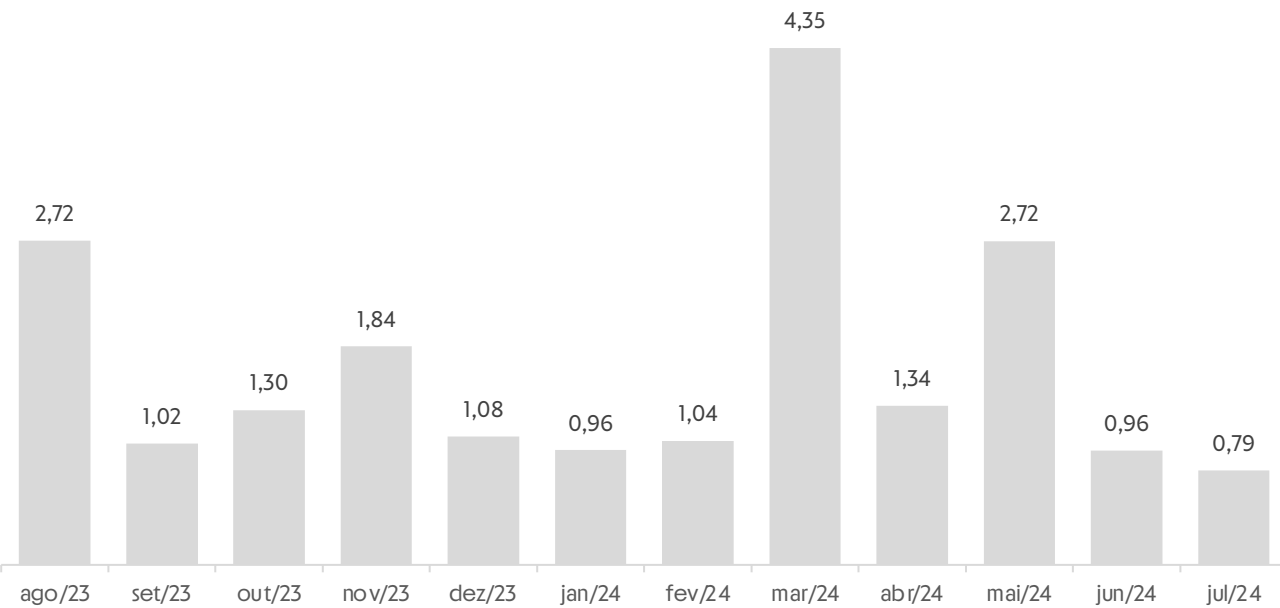
Comparativos e Liquidez

Comparativo LUGG11, IFIX e CDI Últimos 12 Meses (Base 81,84)

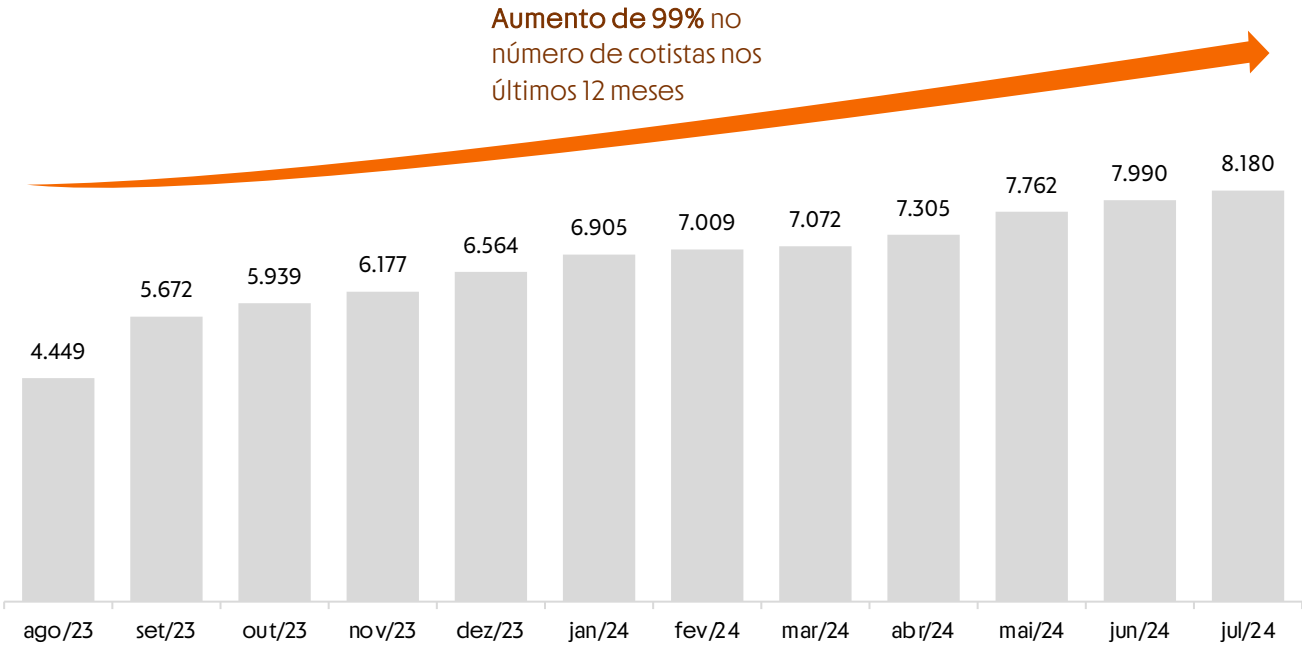


* Considerando uma alíquota de IR de 15%

Volume Negociado (R\$ MM)

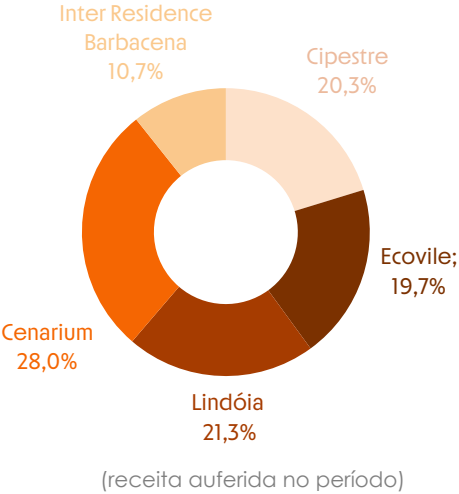


Número
de Cotistas

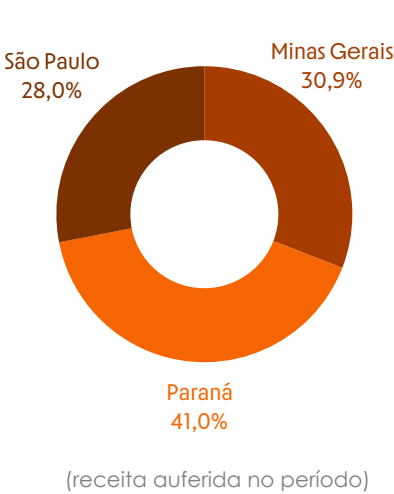


Portfólio

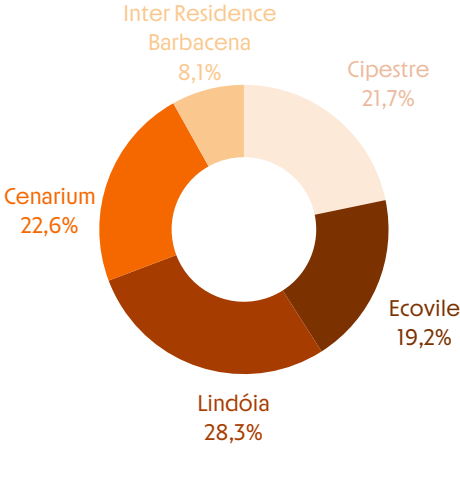
Receita por
Empreendimento



Receita por
Estado

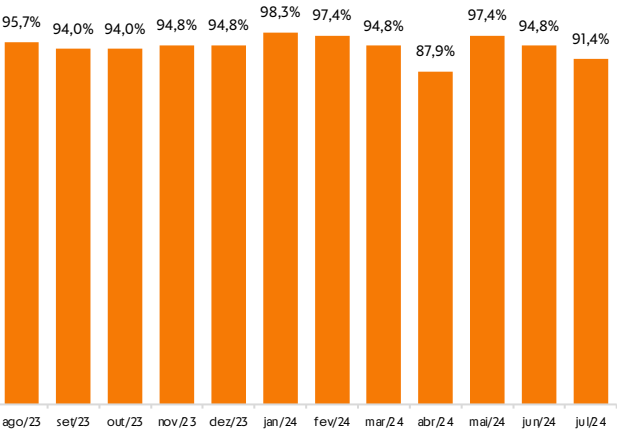


Área Locável por
Empreendimento

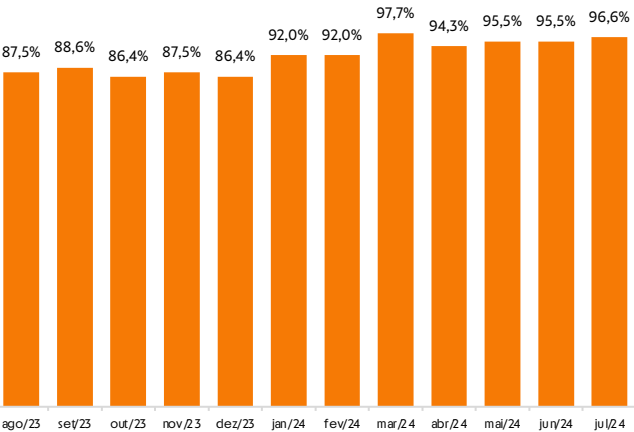


Ocupação por
EmpreendimentoCons

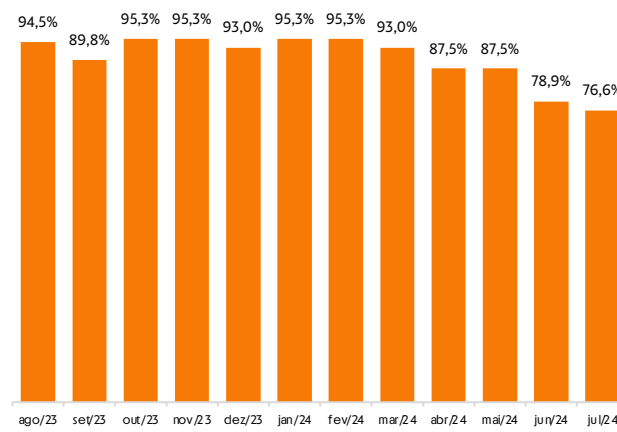
Cipreste



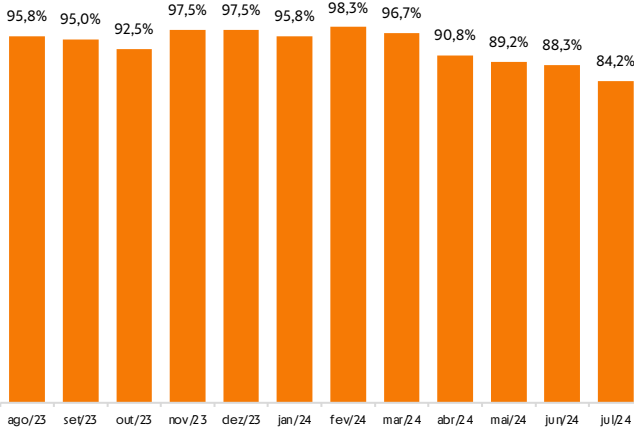
Ecoville



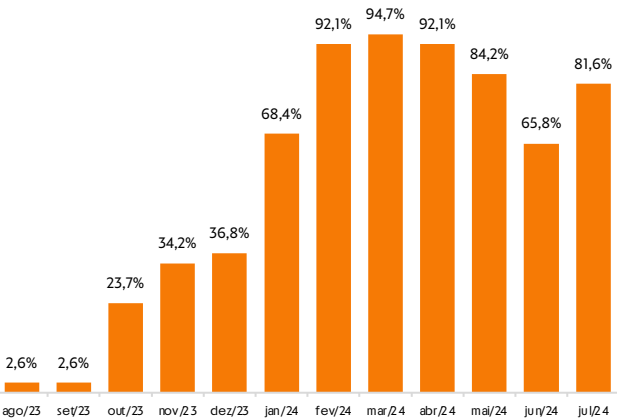
Lindóia



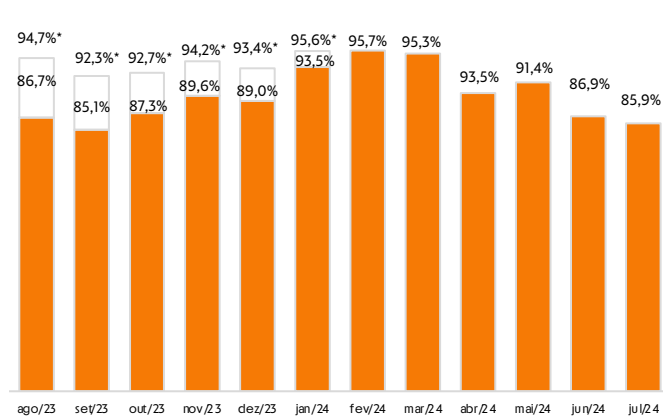
Cenarium



Inter Residence Barbacena

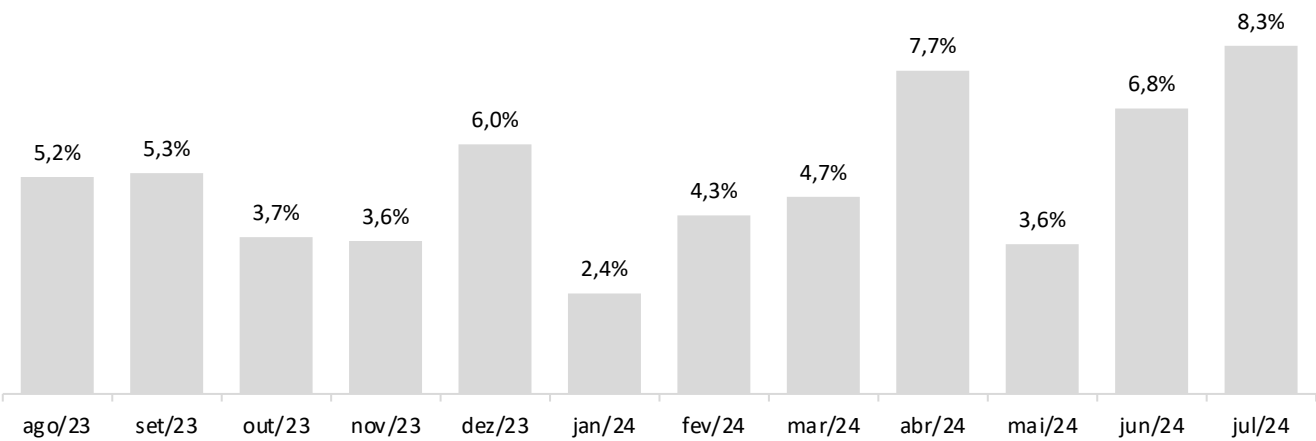


Consolidado



* Considerando o portfólio anterior (sem Inter Residence Barbacena).

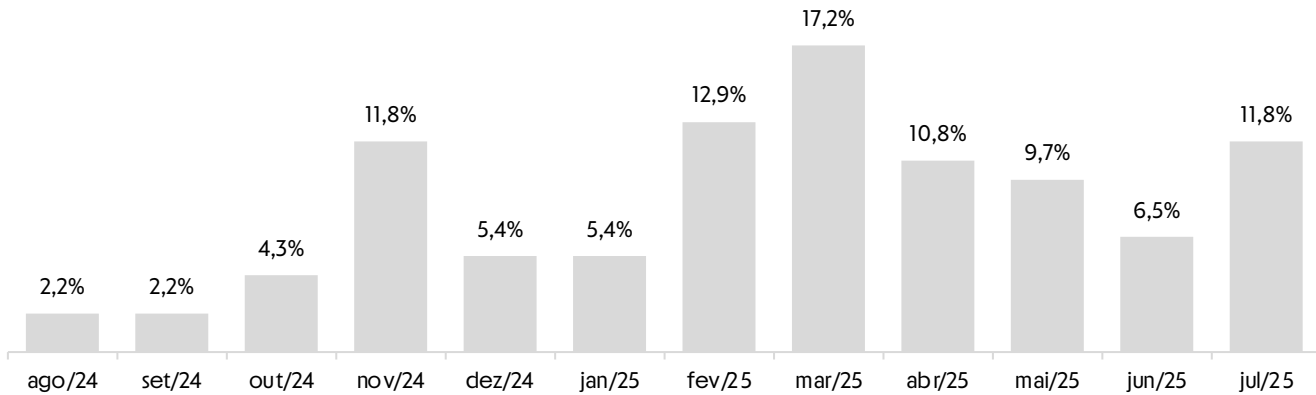
Taxa de Distratos



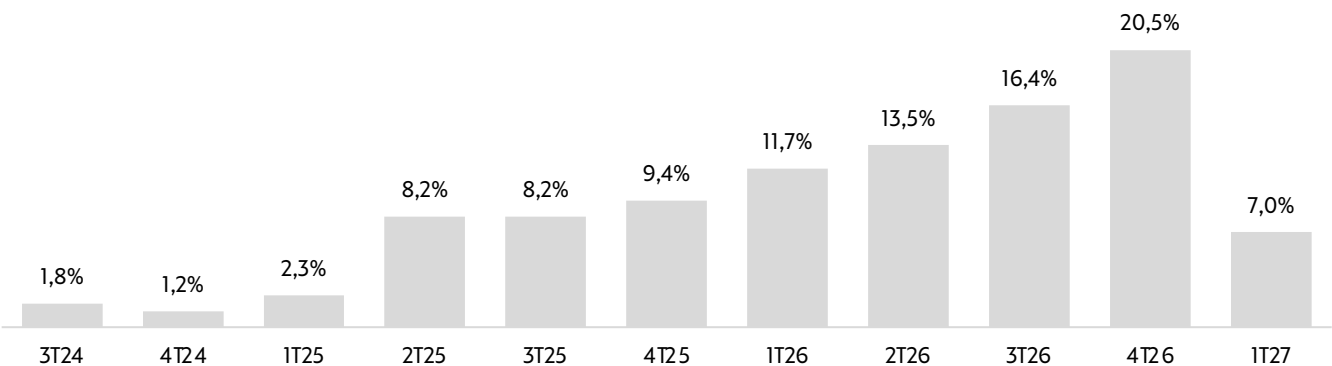
Informações dos Contratos

Contratos a serem Corrigidos próximos 12 meses

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



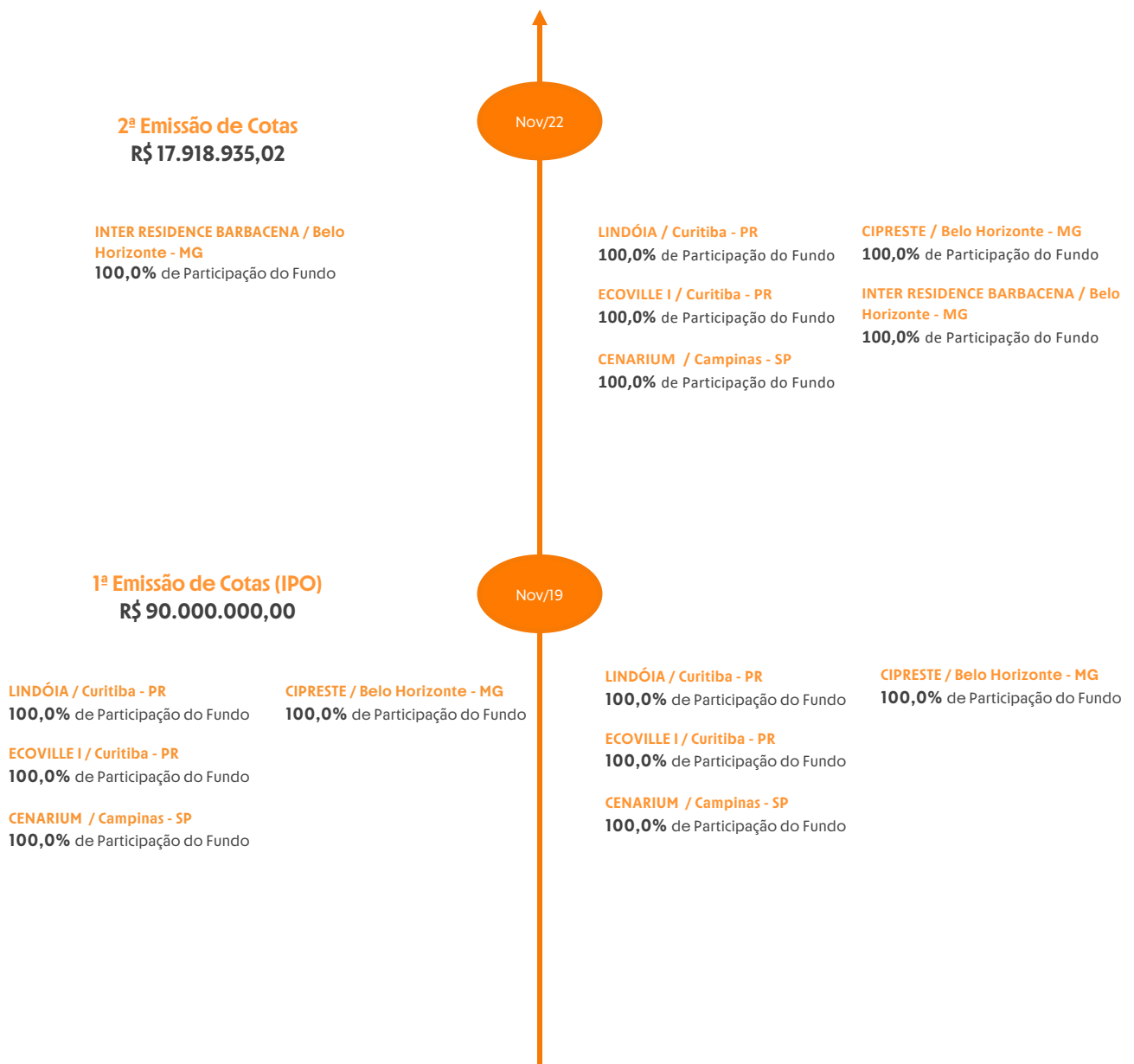
Cronograma de Vencimento



Principais Eventos

ATIVOS COMPRADOS NA EMISSÃO

POSIÇÃO DO FUNDO APÓS INVESTIMENTO



**RESIDENCIAL
LUGGO CIPESTRE
BELO HORIZONTE**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

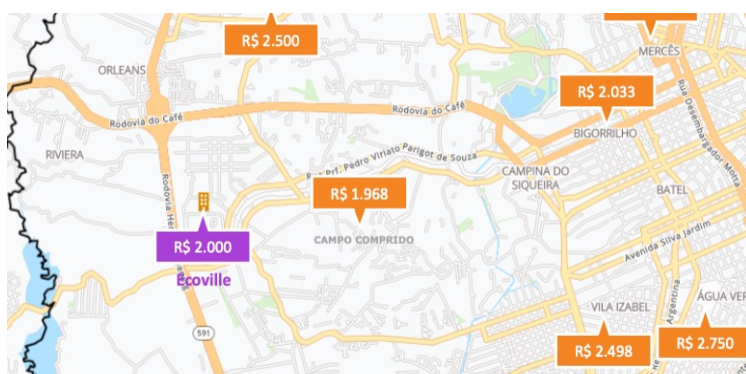


- Rua das Espatódias, 610
- Área média da unidade 41,85m²
- 116 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO ECOVILLE
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**



- Rua Casemiro Augusto Rodack, 287
- Área média da unidade 49,93m²
- 88 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO LINDÓIA
CURITIBA**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

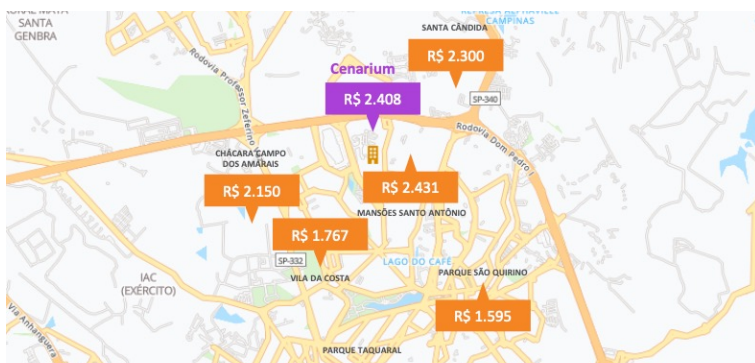


- Rua Capitão João Zaleski, 750
- Área média da unidade 46,82m²
- 128 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

**RESIDENCIAL
LUGGO CENARIUM
CAMPINAS**



**Elementos comparativos
Junho 2024**

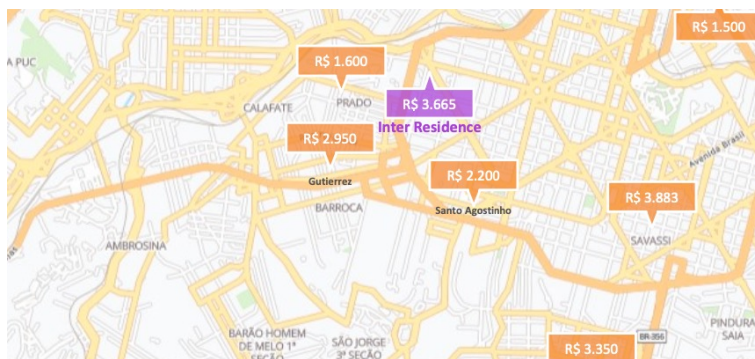


- Rua Santa Maria Rosselo, 180
- Área média da unidade 42,24m²
- 120 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%

LUGGO
INTER RESIDENCE BARBACENA
Belo Horizonte



Elementos comparativos
Junho 2024



- Rua Tenente Brito Melo, 472
- Área média da unidade 42,25m²
- 38 unidades
- % Detido pelo fundo de 100%



Significado de...

| Glossário

Área Locável	Corresponde às áreas disponíveis para locação
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 pela Cota Valor de Mercado.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Inadimplência	Valor de aluguel não pago pelos inquilinos no mês dividido pelo valor total devido pelos inquilinos no mês somando-se o valor descrito em todos os contratos de 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 Distrato	Número de contratos encerrados no mês pelos inquilinos dividido pelo total de unidades locadas no mês.
Taxa de Ocupação	Total de unidades locadas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem de unidades vagas dividido pelo total de unidades do empreendimento ou do Fundo.
Valor de Mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Volume Negociado	Volume total negociado em Bolsa desde o primeiro até o último dia útil de cada mês.



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@interdtyvm.com.br e ri@interasset.com.br

