

FATO RELEVANTE

LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 34.835.191/0001-23

ISIN: BRLUGGCTF007

Código de negociação B3 (*ticker*): LUGG11

Nome de Pregão: FII LUGGO

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 18.945.670/0001-46 ("Inter DTVM"), na qualidade de administrador ("Administrador") do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.835.191/0001-23 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio de assembleia geral de cotistas, cuja apuração foi realizada em 06 de outubro de 2022 ("AGE");

(i) a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão"), as quais, respeitado o Direito de Preferência (conforme termo abaixo definido), serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), de acordo com as seguintes condições e características:

Montante Total da 2ª Emissão

Inicialmente, R\$ 20.000.025,00 (vinte milhões e vinte e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da 2ª Emissão"), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

Quantidade de Novas Cotas

Inicialmente, 257.500 (duzentas e cinquenta e sete mil e quinhentas) novas cotas ("Novas Cotas");

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta Restrita será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido). O montante mínimo de colocação no

âmbito da segunda emissão equivalente a 218.875 (duzentos e dezoito mil, oitocentas e setenta e cinco) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 17.000.021,25 (dezesete milhões, vinte e um reais e vinte e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta Restrita, as Novas Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pelo Administrador. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta Restrita, esta será cancelada pelo Administrador;

Opção de Lote Adicional

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 51.500 (cinquenta e um mil e quinhentas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder;

Preço de Subscrição

R\$ 77,67 (setenta e sete reais e sessenta e sete centavos), fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo;

Taxa de Distribuição Primária

Taxa em montante equivalente a R\$ 2,33 (dois reais e trinta e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Restrita, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

Número de Série:

Única;

Forma de Distribuição:	Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, 16 de janeiro de 2009 (“ <u>Instrução CVM 476</u> ”). O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito no respectivo contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder;
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, ou mediante a integralização do imóvel situado à Rua Tenente Brito Melo, 472, 12ª seção urbana, Belo Horizonte/MG, objeto das matrículas nº 97635 a 97672, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG;
Período de Colocação:	As Novas Cotas deverão ser subscritas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data do envio da comunicação de início da Oferta Restrita à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Novas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo, bem como prorrogado conforme autorizado pela Instrução da CVM 476, sempre nos termos da solicitação por parte do Gestor (“ <u>Período de Colocação</u> ”);
Público Alvo:	Investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
Investimento Mínimo por Investidor na 2ª Emissão:	R\$ 77,67 (setenta e sete reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, por Investidor;
Coordenador Líder:	Será o próprio Administrador.
Direito de Preferência:	Os Cotistas do fundo, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do

fato relevante da Oferta Restrita a ser divulgado (“Data-Base” e “Fato Relevante da Oferta Restrita”, respectivamente), terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,2861111111, observados os termos e condições descritos no Fato Relevante da Oferta Restrita. Será permitido aos Cotistas ceder o seu direito de preferência, integral ou parcialmente, somente entre outros Cotistas e exclusivamente no ambiente do escriturador.

Destinação dos Recursos:

Os recursos oriundos da Emissão serão destinados para: (i) aquisição do imóvel situado à Rua Tenente Brito Melo, 472, 12ª seção urbana, Belo Horizonte/MG, objeto das matrículas nº 97635 a 97672, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG (“Imóvel”); (ii) reforma e/ou manutenção do Imóvel; ou (iii) aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

Direitos das Novas Cotas:

As Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta Restrita serão descritos nos documentos da Oferta Restrita, de forma discricionária e ativa pelo Administrador.

O início da Oferta Restrita, o cronograma e as condições do Direito de Preferência serão oportunamente divulgadas mediante a divulgação do Fato Relevante da Oferta Restrita.

(ii) a contratação, pelo Fundo, da **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Barbacena, 1.219, 21º andar, parte, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.585.083/0001-41, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7560, expedido em 02 de janeiro de 2004, para atuar como gestora do Fundo (“Gestor”);

(iii) o aumento da taxa de administração do Fundo, a qual passará a ser equivalente à remuneração de 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal líquida para o Administrador de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), data-base 12 de agosto de 2019, corrigido anualmente pelo IPCA, de forma a englobar a taxa de gestão devida ao Gestor;

(iv) a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para (I) prever a possibilidade de integralização das cotas do Fundo em bens e direitos, mediante prévia aprovação do laudo de avaliação; (II) A inclusão, na política de investimento do Fundo, para incluir os limites de investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme segue: (II.a) até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários (“Outros Ativos”), (II.b) no mínimo, 2/3 (dois terços) em imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Ativos Imobiliários”), a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas; (III) inclusão dos artigos 18º, 19º, 20º, 22º e 23º, de modo a regular os procedimentos nos casos de destituição, substituição ou descredenciamento do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e estabelecer a aplicação de multa em caso de destituição sem Justa Causa (conforme definida na minuta do Regulamento constante no Anexo I da Proposta do Administrador), nos termos especificados na minuta constante no Anexo I da Proposta do Administrador; (IV) a alteração das atribuições do Consultor Imobiliário, constantes no artigo 24º, bem como dispor que sua remuneração será descontada da Taxa de Administração e prever sua remuneração adicional que será considerada encargo do Fundo, equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor dos aluguéis das unidades autônomas locadas dos Ativos Imobiliários, paga mensalmente nos termos do Contrato de Consultoria; (V) inclusão do Parágrafo Quinto do artigo 28º, de forma a prever o prazo de 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia para recebimento pelo Administrador dos documentos referentes às solicitações de inclusões de pauta para convocação e realização das Assembleias Gerais Ordinárias; (VI) inclusão do Fator de Risco “Risco de substituição do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário”; (VII) inclusão dos artigos 59º e 60º para prever mecanismos de proteção mediante a obrigação de oferta pública de aquisição de cotas por cotista que adquira em mercado secundário participação direta ou indireta igual ou superior a 20% (vinte por cento) ou adquira direitos sobre as cotas do Fundo que lhe atribuam direitos de voto que representem mais de 20% (vinte por cento) do total das Cotas do Fundo; (VIII) adequar as competências privativas da assembleia geral de cotistas ao previsto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, bem como a inclusão para constar que é competência privativa da assembleia geral de cotistas a destituição do gestor do Fundo e do Consultor Imobiliário; e (IX) alterar o artigo 48 para excluir o trecho “mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo”; e

(v) a aquisição, pelo Fundo (a) de Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento) e Outros Ativos de emissão do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas a estes, limitado a 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, bem como a possibilidade de locação, pelo Fundo, de imóveis para partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; e (b) do Imóvel, caso este não venha a ser totalmente integralizado no âmbito da Oferta Restrita, pelo valor remanescente que não for adquirido por meio da Oferta Restrita, considerando o valor total de aquisição do Imóvel de R\$ 13.550.000,00 (treze milhões quinhentos e cinquenta mil reais).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA RESTRITA.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Belo Horizonte, 06 de outubro de 2022.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administrador