

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"), 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).

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do próprio Administrador ("Coordenador Líder"). As Novas Cotas serão registradas para negociação na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"), observado o disposto no Regulamento.

Nos termos da AGE, a Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. Não obstante, todos os Cotistas do Fundo na presente data poderão participar da Oferta Restrita durante o Período de Preferência (conforme definido abaixo), independentemente de sua qualificação.

O valor total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, é de até R\$ 20.000.025,00 (vinte milhões e vinte e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta Restrita"), correspondente a até 257.500 (duzentas e cinquenta e sete mil e quinhentas) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 77,67 (setenta e sete reais e sessenta e sete centavos), sem considerar a Taxa e Distribuição Primária ("Preço de Emissão"). O Montante Inicial da Oferta Restrita poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

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 ("Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, inclusive para atender eventual excesso de demanda, que poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de modificação dos termos da Emissão e da Oferta Restrita ("Opção de Lote Adicional").

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais (conforme definidos abaixo).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta Restrita será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$ 17.000.021,25 (dezessete milhões, vinte e um reais e vinte e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta Restrita"), correspondente a 218.875 (duzentas e dezoito mil, oitocentas e setenta e cinco) Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), nos termos da AGE e do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03").

As principais características da Oferta Restrita estão descritas na AGE, que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/fundos-de-investimento/luggo-fundo-de-investimento-imobiliario/>, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Crítérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas em (i) moeda corrente nacional, à vista; e/ou (ii) ativos e bens, mediante a integralização do Imóvel, pelo valor de R\$ 13.550.000,00 (treze milhões quinhentos e cinquenta mil reais), conforme aprovado pela AGE, observado que tal integralização ocorrerá fora do ambiente da B3,

por meio do Escriturador. A integralização em ativos e bens mencionada no item (ii) acima ficará condicionada à conclusão satisfatória da *due diligence* jurídica realizada no Imóvel, bem como à obtenção do habite-se para o Imóvel.

Nos termos do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que, no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação deste Fato Relevante (i) sejam detentores de Cotas do Fundo, devidamente integralizadas; (ii) estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e (iii) estejam registrados perante o Escriturador (conforme definido abaixo) das Novas Cotas, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,2861111111, a ser aplicado sobre o número de Cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista em referida data (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). O Direito de Preferência poderá ser exercido durante o período compreendido entre 07 de novembro de 2022, inclusive, à 21 de novembro de 2022, inclusive (“Período de Preferência”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, ou seja, a partir de 07 de novembro de 2022 e (a) até 18 de novembro de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 21 de novembro de 2022, inclusive, junto à **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), qual seja, 21 de novembro de 2022, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de sobras.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou aceitação da Oferta Restrita, de condicionar a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta Restrita e menor que o Montante Inicial da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “1” acima.

No ato de subscrição e integralização, cada Investidor assinará declaração atestando, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 476, a respectiva condição de investidor profissional, e que está ciente e declara, entre outros, que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; (ii) o investidor é investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, cumulado com o artigo 2º da Instrução CVM 476; (iii) as Novas Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iv) receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibos da totalidade de Novas Cotas subscritas, os quais, ainda que não estejam convertidos em Novas Cotas, darão o direito ao seu detentor, no período compreendido entre a data de sua integralização até a divulgação do Comunicado de Encerramento, aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária, nos termos do §3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta Restrita e a existência de subscrição condicionada e desde que já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas por parte do Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, ou dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta Restrita:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Divulgação deste Fato Relevante da Oferta Restrita	28/10/2022
2	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	03/11/2022
4	Início do período de exercício do Direito de Preferência	07/11/2022
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	18/11/2022
6	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de liquidação do Direito de Preferência	21/11/2022
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/11/2022
8	Início do Período de Colocação na Oferta Restrita	23/11/2022

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do Gestor.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no Período de Preferência, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 472.

O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a R\$ 2,33 (dois reais e trinta e três centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta Restrita (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que se o valor total arrecadado for insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, ou havendo eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária, o valor será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 80,00 (oitenta reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

O Coordenador Líder, poderá, no âmbito da Oferta Restrita, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Emissão (“Participantes Especiais”).

Os recursos líquidos da Oferta Restrita, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão destinados à (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).

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 DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA RESTRITA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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.

São Paulo, 28 de outubro de 2022.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Administrador