

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

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

O INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 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”), serve-se do presente para comunicar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral, no âmbito da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta Restrita”), sobre o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante), que contou com a subscrição de 290 (duzentas e noventa) Novas Cotas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que não houve exercício junto ao Escriturador, no montante total de R\$ 22.524,30 (vinte e dois mil, quinhentos e vinte e quatro reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, restando, portanto, 257.210 (duzentas e cinquenta e sete mil e duzentas e dez) Novas Cotas, no montante total de R\$ 19.977.500,70 (dezenove milhões, novecentos e setenta e sete mil, quinhentos reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido), no âmbito da Oferta Restrita.

O início da Oferta Restrita será comunicado pelo próprio Administrador (“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 Coordenador Líder poderá decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.

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 exerceram 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, cumulada 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 472.

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 referidos custos, 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”).

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).

Para maiores informações, vide o Fato Relevante divulgado pelo Administrador em 28 de outubro de 2022 (“Fato Relevante”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante ou no regulamento do Fundo (“Regulamento”).

AS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA RESTRITA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À OFERTA RESTRITA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA RESTRITA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

Atenciosamente,

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administrador