

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 18.945.670/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ **34.835.191/0001-23** (“Fundo”), a pedido da **INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.585.083/0001-41, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”), convoca os senhores cotistas do Fundo para participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de **forma não presencial**, por meio de consulta formal, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), mediante o envio de votos até as **12:00 horas** do dia **20 de setembro de 2024**, cuja apuração será realizada na mesma data, para deliberar sobre as seguintes matérias:

- 1. (Aprovar/Reprovar)** a alteração da denominação social do Fundo **de:** “LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” **para:** “INTER RESIDENCE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, com o consequente ajuste no regulamento do Fundo para refletir a nova denominação social, cujo código de negociação das cotas será alterado para: “**INRD11**”;

Aprovo Reprovo Abstenho-me Abstenho-me por conflito

2. No âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo, cujos recursos captados foram utilizados para a (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”); e (ii) reforma e/ou manutenção do Imóvel, **(Aprovar/Reprovar)** a alteração da destinação dos recursos remanescentes não utilizados conforme itens “(i)” e “(ii)”, para serem utilizados, conforme decisão do Gestor do Fundo, com: (a) reforma e/ou manutenção de quaisquer ativos imobiliários do Fundo; e/ou (b) pagamento de despesas e/ou encargos do Fundo;

Aprovo Reprovo Abstenho-me Abstenho-me por conflito

3. **(Aprovar/Reprovar)** a alteração do *caput* e do Parágrafo Primeiro, ambos do Artigo 44º do Regulamento do Fundo, para: (a) adequar a redação sobre a utilização do Capital Autorizado; (b) ajustar o valor do Capital Autorizado **de** R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) **para** R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (c) prever que a emissão de cotas por meio de Capital Autorizado será realizada a exclusivo critério da Administradora, de comum acordo com o Gestor, que passarão a figurar com as seguinte redação:

“Artigo 44º – Com exceção do Capital Autorizado de que trata o Parágrafo Primeiro abaixo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

[...]

Parágrafo Primeiro – *O capital autorizado do Fundo corresponde a R\$*

10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, de comum acordo com o Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido pela regulamentação vigente.”; e

Aprovo Reprovo Abstenho-me Abstenho-me por conflito

4. (Aprovar/Reprovar) O custeio integral pelo Fundo das despesas relacionadas à convocação e realização desta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, nos termos do Artigo 73, Parágrafo Segundo da Resolução CVM nº 175/22, limitadas ao montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Aprovo Reprovo Abstenho-me Abstenho-me por conflito

A convocação poderá ser encontrada no site da Administradora <https://interdtvm.com.br/> clicando na denominação social do Fundo.

Nos termos do Artigo 32 do Regulamento do Fundo, somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos com poderes específicos, há menos de 1 (um) ano.

O cotista poderá: (i) aprovar; (ii) reprovar; (iii) se abster; ou (iv) abster-se por conflito em relação às matérias indicadas na consulta a ser deliberada.

As matérias “1.” e “3.” objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos cotistas que manifestarem voto escrito e que

representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, excluídas as participações das pessoas conflitadas, referidas no Artigo 35 do Regulamento do Fundo.

Assim sendo, solicitamos a manifestação dos cotistas na forma da carta resposta anexa, até as **12:00** horas do dia **20 de setembro de 2024**, quando ocorrerá a apuração dos votos, conforme instruções abaixo.

Em caso de aprovação das matérias acima, a efetivação da alteração do regulamento, bem como da alteração do nome de pregão do Fundo e do código de negociação das cotas para “**INRD11**” (“ticker”) ocorrerá em data futura a ser comunicada previamente aos cotistas.

O resultado desta Consulta Formal será divulgado no dia **20 de setembro de 2024** no site da Administradora <https://interdtvm.com.br/> clicando na denominação social do Fundo.

Por oportuno, conforme faculdade disposta no Art. 17-A da Instrução CVM 472 e no Parágrafo Primeiro do Artigo 27º do Regulamento do Fundo, quando da conclusão desta Assembleia, a Administradora promoverá:

(i) a alteração do Parágrafo Terceiro do Artigo 44º do Regulamento do Fundo, exclusivamente para adequá-lo às alterações normativas promovidas pela Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 44º - [...]

Parágrafo Terceiro – *A Assembleia Geral de Cotistas ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/23, conforme alterada.”;*

(ii) inclusão do Artigo 46º, alíneas “a”, “b” e “c” e seus parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º no Regulamento do Fundo, para adequação da Lei nº. 14.754/23, que trata da tributação em fundo de investimento imobiliário, com a consequente renumeração dos artigos subsequentes e respectivas referências, passando este artigo a contar com a seguinte redação:

“Artigo 46º - A tributação aplicável ao cotista, como regra geral, é a seguinte:

- a)** *no caso de amortização de cotas, o imposto deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, em relação à parcela amortizada, proporcionalmente aos juros amortizados, à alíquota aplicável com base no prazo médio da carteira;*
- b)** *na alienação de cotas de classe fechada do FUNDO a terceiros, o ganho líquido (diferença positiva entre o preço de venda e o respectivo custo de aquisição) auferido está sujeito ao imposto de renda, à alíquota de 20% (vinte por cento); e*
- c)** *As aplicações realizadas pelo FUNDO estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano.*

Parágrafo Primeiro. *O FUNDO por ser classificado como imobiliário possui tributação específica no que tange ao pagamento de rendimentos que serão tributados a alíquota única de 20% (vinte por cento).*

Parágrafo Segundo. *São isentos os rendimentos (i) dos cotistas pessoas físicas que, individualmente, detenham menos do que 10% (dez por cento) das cotas do Fundo ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, bem como (ii) para o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, detentores de menos do que 30% (trinta por cento) das cotas do FUNDO em circulação ou que receba o rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total do rendimento auferidos pelo FUNDO e, para ambos os casos, desde que o FUNDO conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.*

Parágrafo Terceiro. Os itens do presente artigo descrevem a tributação de cotistas residentes no Brasil.

Parágrafo Quarto. Aos cotistas pessoas físicas ou jurídicas não residentes será aplicada a tributação da regulamentação em vigor.”; e

(iii) a alteração do Risco Tributário, em razão da adequação da Lei nº. 14.754/23, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Risco Tributário - A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo primeiro, incisos II e III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (iii) não será concedido para o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, detentores de mais do que 30% (trinta por cento) das cotas do FUNDO em circulação ou que receba o rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total do rendimento auferidos pelo FUNDO.”.

Orientações Gerais

1. Disponibilização dos Documentos:

Os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no website <https://inter.co/pra-voce/investimentos/fundos-de-investimento/luggo-fii/> e na sede da Administradora, no endereço mencionado acima.

2. Manifestação de voto:

Conforme informado acima, os cotistas somente poderão votar por meio de manifestação de voto escrita ou eletrônica em plataforma específica conforme descrito no Anexo I ao presente Edital de Convocação.

3. Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas:

Conforme disposto no artigo 32 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na presente data, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, conforme previsto no artigo 35 do Regulamento, não podem votar na Assembleia Geral: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4. **Participação por Procuração**

Os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, na forma do artigo 32 do Regulamento.

Os cotistas poderão entrar em contato com a Administradora por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista pelo endereço eletrônico assembleias@interdtvm.com.br.

Belo Horizonte, 04 de setembro de 2024.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
instituição administradora do **LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

- FII

ANEXO I – CONSULTA FORMAL

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“**LUGG11**”) INSTRUÇÕES GERAIS PARA MANIFESTAÇÃO DE VOTO

1. Este documento e/ou o link individual para votação será enviado pela plataforma chamada **VOTTAR** aos e-mails dos Cotistas do LUGGP11 previamente cadastrados na base de informações disponibilizadas pela B3. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não encontre na caixa de entrada.
2. O processo de voto pelo **VOTTAR** é rápido e leva poucos minutos, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.
3. Ao clicar no link acima mencionado, o Cotista deve inserir os 5 (cinco) primeiros números de seu CPF, no caso de Pessoa Física, ou CNPJ, no caso de Pessoa Jurídica e clicar no botão “**Confirmar**”.
4. Ao clicar neste botão a cédula de voto será aberta e as deliberações propostas serão apresentadas para que o Cotista escolha uma entre as opções de voto disponíveis.
5. Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:
 - (a) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho-me/abstenho-me por conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão “**Registrar voto**”, o voto não será encaminhado ao Administrador.
 - (b) Caso deseje mudar sua escolha de voto, basta clicar no botão “**Fazer**

login”, que surgirá na tela e posteriormente no botão **“Primeiro acesso”**. Após isso o Cotista deve incluir seu CPF ou CNPJ e o endereço eletrônico cadastrado na base.

- (c) Feito isso um e-mail será direcionado ao endereço eletrônico informado, disponibilizando um link para finalização do cadastro. Basta clicar no link, preencher os dados faltantes e clicar no botão **“Entrar”**.
- (d) Finalizado esta etapa o Cotista será direcionado para sua tela de controle de Assembleias, na qual poderá visualizar esta assembleia, podendo abri-la novamente, e escolher sua nova intenção de voto.
- (e) Qualquer dúvida, acesse o contato do LUGG11 através do e-mail assembleias@interdtvm.com.br.