

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.248.158/0001-46 – Código de Negociação na B3: LASC11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob no 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do Fundo e a **LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Campos Bicudo, nº 98, 3º andar (32), Jardim Europa, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 20.445.967/0001-94 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.248.158/0001-46 (“Fundo”) informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

- Em 26 de junho de 2023, o Fundo celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, sujeito a condições precedentes comuns a esse tipo de operação, para a outorga de opção de compra de participação correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) (“Fração Ideal”) do “Shopping Boulevard Vila Velha”, localizado na cidade de Vila Velha – ES, atualmente detida pelo Fundo.
- O valor total da transação é de R\$ 39.900.000,00 (trinta e nove milhões e novecentos mil reais).
- O *cap rate* estimado da transação é de 5,86%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 (doze) meses encerrados em abril de 2023.

Estrutura da Transação

O valor total da transação será recebido pelo Fundo de forma parcelada, sendo:

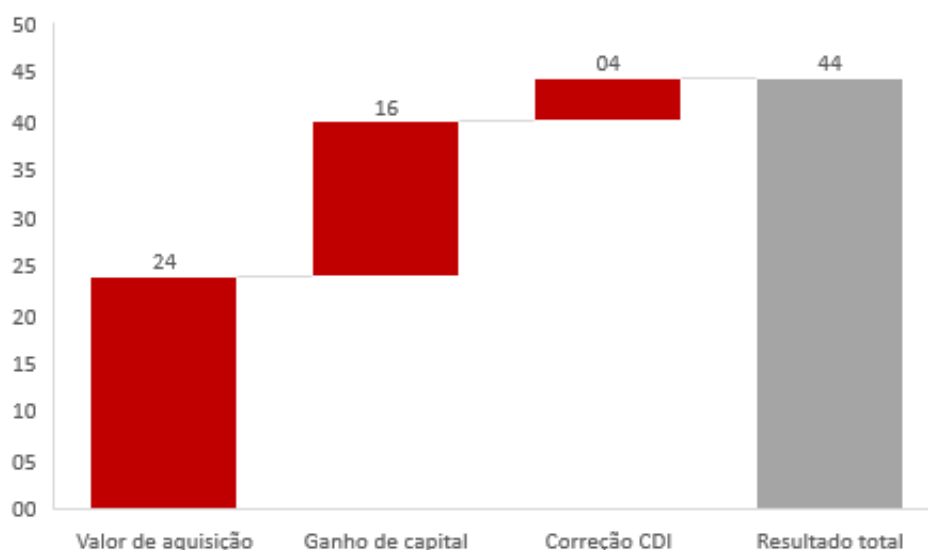
- Primeira Parcela: R\$ R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) devida na Data de Fechamento;
- Segunda Parcela: R\$ 36.900.000,00 (trinta e seis milhões e novecentos mil reais) devida em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento. A Segunda Parcela será corrigida por 100% (cem por cento) do CDI, a partir da conclusão da transação, até a data de seu efetivo recebimento.

Impacto Financeiro com a Venda

O Fundo adquiriu 25% (vinte e cinco por cento) de participação no Shopping Boulevard Vila Velha por R\$ 23,9 milhões (vinte e três vírgula nove milhões de reais). Na efetivação da transação, o ganho de capital gerado pela venda representa um resultado caixa extraordinário não recorrente de, aproximadamente, R\$ 16 milhões (dezesseis milhões de reais), correspondendo a um ganho

de 67% (sessenta e sete por cento) sobre o preço de aquisição, o equivalente a R\$ 5,45 (cinco reais e quarenta e cinco centavos) por cota nesta data.

Considerando a estimativa da correção das parcelas a prazo pelo índice contratado, o resultado gerado total pela transação estimado até setembro de 2024 deverá ser de R\$ 20,5 milhões (vinte vírgula cinco milhões de reais), representando ganho de 86% (oitenta e seis por cento) sobre o preço de aquisição, o equivalente a R\$ 6,98 (seis reais e noventa e oito centavos) por cota.



Valores apresentados em milhares de reais.

O resultado gerado pela transação irá compor a base de resultado futura do Fundo, devendo, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) ser distribuído como rendimento aos cotistas, conforme previsto na lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.

Gestão

A potencial transação corrobora com a tese de entregarmos resultados relevantes aos cotistas utilizando-se de visão oportunística. Com a constante análise das condições de mercado e suas tendências, somado a abertura de janela de oportunidade é possível identificar oportunidades em aquisições e alienações de ativos pelo Fundo em preços atrativos. Ademais, a transação irá permitir a geração de caixa que, conforme informado nos itens acima, será repassado aos investidores, assim como previsto na regulamentação vigente.

A Administradora e a Gestora informam qualquer atualização relevante sobre o tema será informada tempestivamente ao mercado.

As estimativas apresentadas neste documento não representam promessa ou garantia de rentabilidade bem como não isenta os cotistas da possibilidade de materialização de riscos.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

na qualidade de Administradora do Fundo

e

LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

na qualidade de Gestora