

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO LEGATUS SHOPPINGS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2023**

CNPJ n.º 30.248.158/0001-46

01. DATA, HORA, LOCAL:

Às 16:30 horas do dia 29 de agosto de 2023, nas dependências da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** ("Administradora"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.

02. MESA:

Presidente: Rodrigo Ferrari.

Secretária: Luana Dias.

03. CONVOCAÇÃO:

Convocação realizada em 14 de agosto de 2023.

04. QUÓRUM:

Presentes: (i) cotistas representantes de 81,35% (oitenta e um inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) das cotas em circulação, na presente data, conforme lista de presença arquivada na sede da Administradora ("Cotistas"); (ii) representantes da Administradora; e (iii) representantes da **LEGATUS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.445.967/0001-94 ("Gestora")

05. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

A Administradora deu início à assembleia precisamente às 15h45min e explicou a dinâmica da assembleia. Após, indicou os nomes das pessoas mencionadas no item 02 como presidente e secretária, o que foi aceito pelos Cotistas presentes.

Na sequência, a Administradora questionou os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo às matérias da ordem do dia, conforme descritos na Convocação, de modo que não foram verificados cotistas nessa situação.

Em seguida, a Administradora passou a palavra a Gestora, que explanou sobre a apresentação constante no Anexo I à presente ata de assembleia.

Cotista representando, aproximadamente, 2,05% (dois inteiros e cinco centésimos por cento), apresentou as seguintes questões, que foram respondidas pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme segue:

- a)** Tendo em vista que a gestão ativa do fundo tem sido realizada com sucesso, trazendo resultados para os cotistas, qual a razão para alterar o formato nesse momento? A

Administradora esclareceu que essa foi solicitação de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, exercendo a sua prerrogativa, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), bem como do capítulo XXII do regulamento do Fundo, conforme informado nos comunicados já devidamente publicados pela Administradora.

- b)** Tem algum representante desse cotista que possa se manifestar? A Administradora confirmou que o cotista solicitante da presente Assembleia enviou os votos por manifestação escrita, conforme prerrogativa estabelecida no Regulamento do Fundo. No entanto, não se encontrava presente na assembleia realizada por videoconferência.
- c)** Na última assembleia trouxe questionamentos sobre o descabimento da contratação da CBRE dado que o momento não se mostra adequado para vendas. Tal como sustentei naquele caso, parece que o cotista solicitante tem tentado substituir a Gestora na definição de estratégias do fundo, gostaria de saber se a Gestora acredita que essa postura é benéfica aos cotistas? A Gestora se manifestou no sentido de entender que a postura do cotista solicitante não é benéfica ao Fundo, e defendeu a continuidade de seu trabalho. Ainda, a Administradora complementou, estimulando que os cotistas se mantenham atualizados com os relatórios publicados pela Gestora.
- d)** Há informações no mercado de que o cotista solicitante tem atuado de forma massiva para venda de ativos de fundos imobiliários, o que não é a posição que meus clientes entenderam ser o objeto do Fundo quando adquirimos cotas. Vocês vêem que essa postura de venda de ativos a qualquer custo é a melhor para os cotistas? Em caso positivo, tendo em vista que os cotistas minoritários não concordam com essa postura, não seria melhor o cotista majoritário fazer uma OPA? A Gestora se manifestou no sentido de concordar com o posicionamento proferido pelo cotista.
- e)** Meus clientes têm se sentido prejudicado com essa postura do cotista majoritário, que não visa aos interesses do fundo ao nosso ver. A gestora ou o administrador tem conhecimento se o cotista solicitante tem fundos concorrentes? A Administradora informa que esse é um julgamento de cada cotista, e que a pesquisa pode ser realizada de maneira individual.
- f)** Na visão da Administradora e da Gestora, qual é o interesse do cotista solicitante em adotar essas posturas, já que a Gestora entende que o movimento não é o mais adequado nos interesses dos cotistas em geral? A Administradora informou que cada cotista tem a suas teses de investimentos, com perspectiva e interesses próprios.
- g)** Na visão da administradora, é comum uma restrição tão grande nos poderes da gestora em outros fundos? Temos conhecimento de outros fundos imobiliários com gestão passiva, sim.
- h)** A Gestora mencionou consequências de quebra de contrato, qual são essas consequências? A Gestora respondeu que, na estruturação do Fundo, havia a expectativa de realização de uma gestão ativa, e não passiva.
- i)** A administradora, administra outros fundos geridos pelo Capitânia? Em caso positivo, quantos? A Administradora informou não ter essa informação no momento. No entanto, tal informação é pública e pode ser obtida pelo cotista em pesquisa individual.

Em seguida, o presidente dispensou a leitura da convocação indo direto para ordem do dia, conforme item 06, abaixo:

06. ORDEM DO DIA E MANIFESTAÇÕES DOS COTISTAS:

1. A alteração da forma de gestão, pelo Gestor, de ativa para passiva, de modo que, sendo aprovado, o Regulamento do Fundo seja consolidado, conforme proposto no Anexo I desta Solicitação de Consulta Formal, com as adequações e adaptações necessárias, tais como:

1.1. Alteração no Capítulo II – Prestadores de Serviços, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:

2.2. Gestor

2.2.1. *A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma passiva pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.*

1.2. Alterações no Capítulo IV – Obrigações do Gestor, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:

4.1. *O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:*

- (i) Monitorar os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo;*
- (ii) Apresentar propostas de investimento ou desinvestimento pelo Fundo à Assembleia Geral de Cotistas, na forma da cláusula 22.9 deste Regulamento;*
- (iii) Monitorar e gerir a carteira de valores mobiliários do Fundo;*
- (iv) Adquirir e alienar títulos e valores mobiliários para a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo;*
- (v) Acompanhar as Assembleias Gerais de Cotistas dos fundos de investimento imobiliários em que o Fundo, eventualmente, venha a investir, podendo, a exclusivo critério das Cotistas, comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e exercer ou não o respectivo direito de voto em nome do Fundo;*
- (vi) Exercer e diligenciar perante o Administrador para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;*
- (vii) Elaborar relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;*
- (viii) Apresentar proposta de destinação do saldo de resultados não distribuídos;*
- (ix) Compartilhar com a Administradora todas e quaisquer propostas recebidas para alienação dos Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo para que a Administradora prossiga com a devida divulgação aos Cotistas nos termos da cláusula 23.2 deste Regulamento*
- (x) Selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos previstas neste Regulamento;*
- (xi) Gerir, individualmente, a carteira de Ativos Financeiros e Imobiliários do Fundo, conforme estabelecido na Política de Investimento do Fundo; e*
- (xii) Realizar a prospecção e originação dos Ativos Financeiros e Imobiliários.*

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

1.3. Alterações no Capítulo V – Características do Fundo, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Passiva/Shoppings.

5.3. A decisão sobre aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Financeiros depende da autorização prévia dos Cotistas.”

1.4. Alterações no Capítulo VI – Objetivo do Fundo, Política de Investimento e Parâmetro de Rentabilidade, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:

6.1. O objetivo do Fundo é a aquisição dos imóveis **(i)** Boulevard Shopping Campos - Dr. Silvio Bastos Tavares, 330 - Parque dos Rodoviários, Campos dos Goytacazes - RJ, 28051-250; **(ii)** Parque Shopping Belém - Avenida Visc. de Souza Franco, 776 - Reduto, Belém - PA, 66053-0; e **(iii)** Boulevard Shopping Vila Velha - Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, Vila Velha - ES (“**Imóveis-Alvo**”). A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de um ou mais contratos celebrados com um ou mais de um inquilino.

6.2. Os recursos do Fundo estarão obrigatoriamente alocados no investimento imobiliário descrito neste Capítulo. Caso haja parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja investida em empreendimentos imobiliários, esses recursos deverão ser destinados à aquisição de títulos públicos ou títulos de renda fixa de emissão de instituição bancária legalmente autorizada. A escolha dos títulos será do Administrador. Esta parcela de recursos estará limitada, durante toda a existência do Fundo, a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelo Fundo.

6.3. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.4. O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

1.5. Alteração no inciso (i) do item 9.1 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre obrigações da Administradora, para passar a vigorar com a seguinte redação:

9.1. A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

*(i) celebrar os instrumentos relacionados, uma vez sugerido e instruído pelo Gestor, à alienação ou à aquisição, mediante aprovação em Assembleia Geral, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso.
(...)”*

1.6. Alteração no item 14.9 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre subscrição das cotas, para passar a vigorar com a seguinte redação:

14.9. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

- 1.7.** Inclusão do inciso (xiv) ao item 22.9 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre assembleia geral, para passar a vigorar com a seguinte redação:

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(...)

(xv) a aquisição e alienação de imóveis pelo Fundo e, em geral, sobre novos investimentos, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a tais imóveis, e posteriores alterações, se aplicável.

- 1.8.** Inclusão do inciso (xiv) ao item 23.2.1 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre atos e fatos relevantes, para passar a vigorar com a seguinte redação:

23.2.1 São exemplos de ato ou fato relevantes:

(...)

(xiv) recebimento de toda e qualquer proposta relacionada à alienação dos Imóveis.

- 1.9.** Alteração das definições das seguintes definições do Regulamento para passar a vigorar com as seguintes novas redações:

(...)

Ativos Imobiliários: Significam: (i) os Imóveis; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da ICVM 472, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

(...)

Despesas Extraordinárias: Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do(s) Imóvel(is); (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas

decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

(...)

Taxa de Distribuição Primária: Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.

(...)

07. **RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:**

Conforme prerrogativa estabelecida no Regulamento do Fundo, os Cotistas puderam votar por meio de formalização do voto por escrito em e-mail encaminhado à Administradora. Deste modo, além dos votos expressados presencialmente, foram as manifestações recebidas até as 16:30 horas da presente data, antes da Assembleia. Assim, as matérias colocadas em deliberação tiveram a apuração nos percentuais detalhados abaixo:

Quórum: mínimo de 25% das cotas emitidas				
	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matérias constantes da ordem do dia	66,68%	14,67%	0%	Aprovada

Ademais, a Administradora esclarece que não recebeu manifestações de Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Convocação, de modo que a matéria foi aprovada.

08. **ENCERRAMENTO:**

Por fim, os Cotistas presentes nesta assembleia, em virtude das deliberações aprovadas nos itens acima neste ato; (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; (ii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia; e (iii) autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, a realizar todas as atividades necessárias para implementar as deliberações aprovadas.

Oferecida a palavra aos Cotistas, não houve manifestação.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, senão de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, foi esta ata lavrada, lida e assinada.

ASSINATURAS:

Rodrigo Ferrari
Presidente

Luana Dias
Secretária

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REALIZADA EM 29 DE AGOSTO DE 2023

APRESENTAÇÃO DA GESTORA

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A apresentação da Gestora segue na página seguinte)

A blurred background image of a business meeting. In the foreground, a person's hands are visible, holding a pen and writing on a document. Another person's hands are visible in the background, also holding a pen. The setting appears to be a conference room with a patterned tablecloth.

LEGATUS

Capital

AGC - 29/08/23

Agosto 2023

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23



A Legatus reúne profissionais com mais de 20 anos de experiência no setor de Shopping Centers que desenvolveram mais de 5 milhões de m² de área bruta locável no Brasil e Exterior.

Por meio da **gestão ativa**, somos capazes de influenciar positivamente o resultado dos ativos imobiliários investidos através de decisões qualificadas sobre o mix de lojistas, custos de condomínio, expansões, revitalizações e outras medidas para aumento de atratividade do empreendimento.

A Legatus possui habilidade superior de selecionar e adquirir ativos com potencial de ganho e competência para atuar de forma incisiva na administração para entregar retornos expressivos para os investidores.

Em apenas 3 anos de existência do Fundo, provamos ser capazes de completar o ciclo de investimento e desinvestimento em um dos ativos com grande êxito.

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23

► Transações recentes no setor de Shopping Centers

Shopping	Cap Rate Estimado	Data da Transação
Boulevard Vila Velha	8,00% - 8,50%	Ago/22
JK Iguatemi	7,75% - 8,25%	Set/22
Campinas Shopping	9,50%	Set/22
Minas Shopping	7,00% - 7,50%	Set/22
Shopping Nova Iguaçu	8,00% - 8,50%	Dez/22
Shopping da Bahia	7,00% - 7,50%	Fev/23
Catarina Fashion Outlet	8,00% - 8,50%	Mar/23
Shopping Jardim Sul	8,00% - 8,50%	Abr/23

fonte: CBRE

Cap Rate médio - 7,74%

► O que se falou na mídia/relatórios.

[View Full Report](#)

Brazil Shopping Malls

Highlights from Santander's 24rd Annual Brazil Conference

Latin American Equity Research

August 27, 2023

✉ Fanny O'reng*

Net/Net: We hosted several meetings with Iguatemi, Multiplan, and Allos during Santander's 24th Annual Brazil Conference held on August 22-23. The meetings reinforced our positive view for the sector despite investors' recurring concerns associated with negative IGP and retailers' health. We continue to see an environment of lack of GLA supply in which mall operators tend to have a higher bargaining power with retailers, primarily those with above-average sales productivity.

The Barbie Effect: Overall, mall operators are upbeat in regard to recent sales performance reflected by the strong demand presented by movie theaters coming from the *Barbie* and *Oppenheimer* movies. The aforementioned caused an important increase in customer flows and had a spread-out sales effect on all mall categories, from apparel to restaurants.

Negative IGP is among the main concern among investors: Mall operators seem less concerned than investors regarding the lack of positive inflation readjustments over the next 12 months in light of negative IGP. This is primarily associated with (i) solid tenant sales, which should positively drive percentage rents; and (ii) lack of GLA supply on core assets and resilient demand from new tenants, including international brands, for space.

M&A conversation is returning and highlighting the valuation gap between public and private market: Strong recovery on the NAV of FII's (Real Estate Investment Funds) coupled with new inflows has caused FII's portfolio managers to return to negotiations regarding acquisition and leaving an opportunity for mall operators to divest below-average productivity assets at decent cap rate levels (~8.5%) compared to the current level of cap rates of listed players north of the 10% level.

Fonte: Banco Santander

Valuation partially explained by potential for growth and development of multi-use projects:

If we consider LTM revenue and an NOI margin of 90% for RibeirãoShopping (slightly above the company's LTM NOI margin), the acquisition would imply a cap rate of ~7.2%.

RibeirãoShopping is a dominant mall focused on A and B income consumers in the city of Ribeirão Preto, and its rental revenues increased more than 150% in the past 10 years — a reflection of its quality and potential. Additionally, the asset currently has an occupancy rate of 96.7%. Most important, Multiplan currently owns 43k sqm of landbank surrounding the asset, representing 132k sqm of potential private area to be developed as mixed-use projects, which we believe partially explains the company's strategy on this acquisition.

Fonte: Banco Santander

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23

► **Transação – Venda Boulevard Vila Velha**

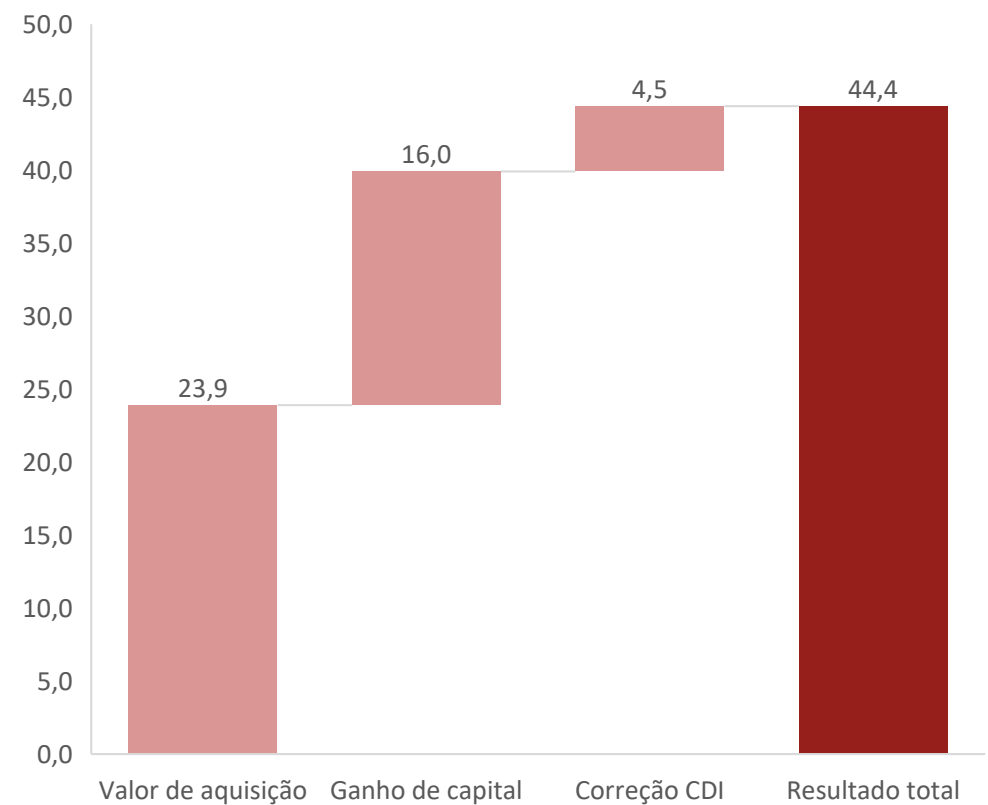
86% GANHO SOBRE O VALOR DE AQUISIÇÃO

46% ACIMA DO VALOR DE LAUDO

R\$7 GANHO APROXIMADO POR COTA

<6% MENOR CAP RATE DO SETOR

- Negociações iniciadas ao final de 2022.
- Assinatura do contrato em junho de 2023.
- Todo o ciclo de investimento, desenvolvimento e desinvestimento do ativo foi realizado *off market* em razão da gestão ativa especializada no segmento de Shopping Centers e relacionamento de longo prazo com players do mercado.



► Na mídia – Venda Boulevard Vila Velha



Shopping Boulevard Vila Velha é vendido por R\$ 156 milhões — “mais caro” do que o shopping mais luxuoso do Brasil; entenda

Ontem (27) o Fundo Imobiliário Legatus Shoppings assinou um contrato de venda de uma fatia de 25% do Shopping Boulevard Vila Velha por R\$ 39,9 milhões. O Fundo havia adquirido essa participação em abril de 2020, ao valor de R\$ 23,9 milhões, o que confere um ganho de capital de 67%, ou R\$ 16 milhões em um período de pouco mais de 3 anos. Os detalhes da compra chamaram a atenção de empresários do mercado imobiliário: nesse preço, os compradores estão pagando mais caro pela receita do ativo do que pagaram os compradores do Cidade Jardim, um dos malls mais luxuosos da América Latina.

fonte: Folha Vitória

O Shopping Boulevard Vila Velha, localizado na cidade de Vila Velha, Espírito Santo, acabou sendo arrematado por uma verdadeira fortuna. Acontece que, recentemente o Fundo Imobiliário Legatus Shoppings assinou um contrato de venda de 25% do centro comercial por incríveis R\$ 39,9 milhões, de acordo com o site Seu Crédito Digital.

É importante ressaltar que a venda chamou a atenção dos empresários do mercado imobiliário, já que o valor desembolsado pelos compradores foi mais caro que a quantia paga pelos compradores do renomado Shopping Cidade Jardim, que nada mais é que um dos mais luxuosos da América Latina.

fonte: TV Foco

O fundo imobiliário **Legatus Shoppings (LASC11)** é mais um a entrar para o time de FIIs que fizeram operações nas últimas semanas envolvendo centros de compras.

O fundo gerido pelo **BTG Pactual** vendeu a sua participação de 25% no Shopping Boulevard Vila Velha, no **Espírito Santo**, por R\$ 39,9 milhões. Segundo o LASC11, o cap rate da operação (taxa de capitalização) é de 5,86%.

Nesta semana, o FII recebeu R\$ 3 milhões pela venda da fatia. Os demais R\$ 36,9 milhões serão pagos pelo comprador, que não foi divulgado, em 12 parcelas corrigidas por 100% do CDI.

No entanto, o **fundo explica** que comprou essa participação por R\$ 23,9 milhões. Com isso, na conclusão da operação, o ganho de capital representará resultado caixa extraordinário não recorrente de R\$ 16 milhões. Ou seja, ganho de 67% sobre o preço de aquisição, ou R\$ 5,45 por cota.

fonte: Money Times

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

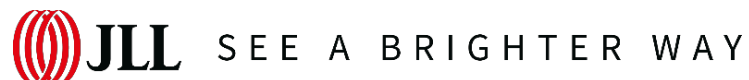
5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23

► Avaliação dos Ativos



Valuation & Advisory Services (VAS)

JLL

Avaliação

Legatus Shoppings FII / BTG Pactual

Parque Shopping Belém

Avenida Augusto Montenegro, 4.300 – Parque Verde – Belém/PA

Opinião de valor - Data base: Agosto de 2023

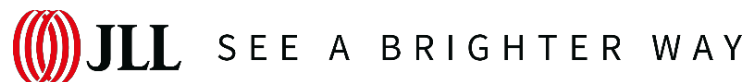
Valor de mercado para venda (100%)	R\$ 459.700.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Nove Milhões e Setecentos Mil Reais)
Taxa de Desconto	10,00%
Exit Cap Rate	9,00%
Initial Cap Rate	7,82%
Valor de mercado para venda (49% Participação LEGATUS Shoppings FII)	R\$ 225.253.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Milhões Duzentos e Cinquenta e Três Mil Reais)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.



Laudo de avaliação com **cap em linha com mercado 7,8%**, utilizando como base os primeiros 6 meses do ano, **com aumento efetivo de 19,3% sob ano anterior no valor do ativo**. Confirmação do realizado em linha com a previsão da gestão (conforme informado na última AGC).

► Avaliação dos Ativos



Valuation & Advisory Services (VAS)

JLL

Avaliação

Legatus Shoppings FII / BTG Pactual

Boulevard Shopping Campos

Avenida Doutor Silvio Bastos Tavares, 330 – Parque dos Rodoviários – Campos dos Goytacazes/RJ

Opinião de valor - Data base: Agosto de 2023

Valor de mercado para venda (100%)	R\$ 307.800.000,00 (Trezentos e Sete Milhões e Oitocentos Mil Reais)
Taxa de Desconto	10,25%
Exit Cap Rate	9,25%
Initial Cap Rate	7,70%
Valor de mercado para venda (25% Participação LEGATUS Shoppings FII)	R\$ 76.950.000,00 (Setenta e Seis Milhões Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.



Laudo de avaliação com **cap em linha com mercado 7,7%**, utilizando como base os primeiros 6 meses do ano, **com aumento efetivo de 17,5% sob ano anterior no valor do ativo**. Confirmação do realizado em linha com a previsão da gestão (conforme informado na última AGC).

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23

► Processo de Venda - CBRE

- Contratação da CBRE para prospectar compradores e vender os ativos do Fundo conforme deliberado em AGE em 23/03 (encerramento em 04/09).
- Início da prospecção em maio, com **abordagem de 48 potenciais compradores**, assinatura de **5 NDAs**.

A percepção da CBRE para o mercado é de que a janela para a realização de transações oportunísticas ficou para trás, uma vez que o ciclo econômico tem sido favorável para a atividade dos Shoppings. Houve o início da queda da taxa de juros que impactam positivamente o valor dos ativos.

Ainda conforme leitura da CBRE, os fundos que realizaram ofertas recentes estão direcionando os recursos para redução de alavancagem ou para concluir aquisições de ativos iniciadas anteriormente na janela de oportunidade. As transações seguintes deverão ser realizadas por cap rates mais baixos (maior valor de venda).

Estimam que a entrada dos ativos do Legatus Shoppings FII no pipeline dos potenciais compradores será em momento futuro, após a conclusão das operações atuais. Em alguns casos, deverão ser precedidas de novos movimentos de captação. Sendo certo que com o aumento de captação e a consequente escassez de bons ativos, os preços dos ativos serão majorados.

A atuação da Legatus no processo coordenado pela CBRE tem sido ativa, colaborando com a fluidez do processo e dando maior profundidade ao conhecimento dos ativos por parte da consultoria e subsidiando a análise dos potenciais compradores

As requisições de informações são prontamente atendidas ou solicitadas ao administrador dos Shoppings caso não estejam em nosso repositório e o tempo de resposta médio tem sido de até 4 dias. São realizadas reuniões periódicas para esclarecimento de dúvidas e comunicação do andamento dos trabalhos.

1

Quem somos

2

Destaques no Setor

3

Transação Vila Velha

4

Avaliação dos Ativos

5

Processo de Venda (CBRE)

6

Comentários sobre Votação AGC – 29/08/23

► Comentários às alterações propostas – AGC 29/08/23

- A Gestora por meio de sua gestão ativa:
 - a) desde a criação do fundo entrega resultados expressivos, inclusive durante a pandemia no qual continuou extraíndo valor e entregando aos cotistas.
 - b) realizou para o fundo compras e venda off market de ativos, realizando venda em valores muito acima de mercado.
 - c) Aumento do NOI dos ativos e redução da vacância, refletindo no valor de mercado dos ativos (conforme laudos de avaliação contratados para balizar a venda).
- As ações realizadas são frutos da expertise da gestora no setor de shopping centers, acesso a contatos junto a players e detentores diretos de participações.
- Entendemos que antes da apreciação de potenciais ofertas de compra, como é o desejo de alguns cotistas, existem negociações, explicações e isso demanda expertise no setor para extrair o real valor dos ativos, defendendo o valor dos ativos e consequentemente a rentabilidade dos cotistas. Somente com o trabalho ativo, o valor dos imóveis serão refletidos em propostas justas.
- Retirar a gestão ativa do gestor incrementará o risco de venda por valores abaixo aos efetivamente praticados no mercado, causando potenciais perdas aos cotistas, uma vez que os cotistas diretamente não possuem experiência equiparável com gestão atual do fundo.
- A deliberação pela gestão passiva poderá ensejar em aplicação de multa em desfavor do fundo em razão da impossibilidade da gestão buscar ativamente a potencial taxa de performance.

Contato



Endereço: Rua Campos Bicudo, 98 •
sala 32 Itaim Bibi • São Paulo • SP



contato@legatus.capital



Telefone: (11) 3259-0701



www.legatusasset.com.br