

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. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.248.158/0001-46 ("Fundo"), proprietário do Parque Shopping Belém, Av. Visc. de Souza Franco, 776 - Reduto, Belém - PA ("Imóvel"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

O Fundo recebeu uma proposta de aquisição do Imóvel, ademais, o proponente não autorizou a divulgação de sua identificação ("Proponente"). Ainda, a Administradora informa que o Proponente não é parte relacionada à mesma.

Adicionalmente, o preço e forma de pagamento da proposta enviada estão descritos abaixo:

Quem Somos

XXXX

O Shopping Parque Belém

O Parque Belém, com ABL total de 33.977 m2, localizado no município de Belém, no estado do Pará, no qual o LASC11 detém uma participação de 49%. O Parque Belém perfez em 2022 um Net Operating Income ("NOI") de R\$ 34 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 38 milhões para o ano.

A Proposta

*Com base nas informações fornecidas e projeções por nós estimadas, avaliamos preliminarmente o Shopping em **R\$ 459 milhões** (quatrocentos e cinquenta e nove milhões), que, com base na participação detida pelo LASC11, totaliza **R\$ 225 milhões** (duzentos e vinte e cinco milhões) pela participação, o que equivale a um cap-rate de aproximadamente 8,2% o NOI estimado de 2023.*

Esta proposta parte da premissa que não existam passivos e/ou contingências não divulgadas e é uma proposta pela totalidade, e não menos que a totalidade das participações do LASC11.

O Pagamento

O pagamento por tal participação se dará em 2 parcelas. A primeira parcela, uma entrada de 10% do valor pagas em até 90 dias da Data de Fechamento da operação e uma segunda parcela, mediante a integralização de capital no XXXX, no âmbito de uma oferta pública, da participação remanescente detidas pelo LASC11 no Shopping com a emissão de novas quotas.

Ficamos no aguardo do retorno de V.Sas. quanto ao interesse nesta proposta não vinculante e na sequência minutarmos um Memorando de Entendimentos, com maiores detalhamentos da proposta.



O Processo

XXXXX.

A integralização do Shopping, mencionada na seção “O Pagamento”, se dará imediatamente a esta oferta em uma nova oferta que será realizada exclusivamente para esta finalidade e que pode ser concluída ainda no 4T23.

A **LEGATUS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 20.445.967/0001-94 (“Gestora”), irá negociar a proposta para posteriormente submeter a mesma a uma assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, conforme previsto no fluxo ordinário de avaliação dos ativos do Fundo, está em curso a reavaliação dos ativos para fins de marcação a mercado.

Por fim, cabe repactuar que a **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 (“Consultora”) está atuando na prospecção e consolidação de propostas, na qual possui exclusividade sobre a função. Desta forma, tais propostas podem ser enviadas ao e-mail: kleber.peres@cbre.com.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 26 de setembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.