

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 nº 30.248.158/0001-46 (“Fundo”), proprietário do Parque Shopping Belém, Av. Visc. de Souza Franco, 776 - Reduto, Belém – PA, e do Boulevard Shopping Campos, localizado na Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes – RJ (“Imóveis”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 26/09/2023, o Fundo recebeu a proposta de aquisição atualizada. Ademais, o proponente não autorizou a divulgação de sua identificação (“Proponente”)¹.

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 fez 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.

O Shopping Boulevard Campos

O Boulevard Campos, com ABL total de 27.447 m2, localizado no município de Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, no qual o LASC11 detém uma participação de 25%. O Boulevard Campos fez em 2022 um NOI de R\$ 21,4 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 24,7 milhões para o ano.

A Proposta

Com base nas informações fornecidas e projeções por nós estimadas, avaliamos preliminarmente:

- *o Shopping Parque Belém 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.*
- *o Shopping Boulevard Campos em **R\$ 300 milhões** (trezentos milhões), que, com base na participação detida pelo LASC11, totaliza R\$ **75 milhões** (setenta 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.

¹ Ainda, a Administradora informa que o Proponente não é parte relacionada à mesma.

O Pagamento

O pagamento, de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) pela participação nos Shoppings (Preço de Aquisição) se dará em 3 parcelas:

- *A primeira parcela, uma entrada de 10% do Preço de Aquisição pagas em até 90 dias da Data de Fechamento da operação;*
- *Uma segunda parcela, de 50% do Preço de Aquisição, em até 12 meses da Data de Fechamento, corrigido pelo CDI.*
- *Uma terceira parcela, de 40% do Preço de Aquisição mediante a integralização de capital no XXXXX, no âmbito de uma oferta pública, de 40% da participação detida pelo LASC11 nos Shoppings com a emissão de novas quotas, ou, alternativamente a critério exclusivamente da XXXXX, pagamento em moeda corrente nacional, corrigido pelo CDI até a data do pagamento*

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 dos Shoppings, 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.

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.”

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, 29 de setembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.