

## LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 30.248.158/0001-46 – Código de negociação: LASC11

### PROPOSTA DA GESTÃO REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, nº 98, 3º andar - 32, Jardim Europa, CEP 04536-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 20.445.967/0001-94, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 13.939, de 24 de outubro de 2014, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Gestora”), na qualidade de instituição gestora do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.248.158/0001-46 (“Fundo”), informa que, após o processo de licitação da **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 (“Consultora”) que está atuando na prospecção e consolidação de propostas, na qual possui exclusividade sobre a função, recebeu as seguintes propostas:

1. Todas as Propostas ao Imóvel Boulevard Shopping Campos e ao Imóvel Shopping Parque Belém (abaixo definidos), mencionadas nos itens 2 e 3 da ordem do dia, abaixo, estão disponíveis para consulta dos Cotistas, de maneira atualizada e consolidada, no seguinte [link de acesso](#). **A Administradora reforça a extrema importância dos Cotistas em avaliarem as Propostas na íntegra, para que possam manifestar seu voto da melhor maneira.**
2. Após o processo de licitação da **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 (“Consultora”) que está atuando na prospecção e consolidação de propostas, na qual possui exclusividade sobre a função, recebeu as seguintes propostas:

#### **2.1. Aquisição de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo:**

**2.1.1. Proposta “A” ao Imóvel Boulevard Shopping Campos:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.685.929/0001-31, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 8.250.000,00 (oito milhões duzentos e cinquenta mil reais), em moeda corrente nacional, em até 90 dias do fechamento da operação, (b) a segunda de R\$ 41.250.000,00 (quarenta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), corrigido pelo CDI, em moeda corrente nacional, em até doze meses do fechamento da operação, e R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido pelo CDI, mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 7,6%, após os custos de intermediação, diferença positiva de 7% sobre laudo de avaliação para venda; e

**2.1.2. Proposta “B” ao Imóvel Boulevard Shopping Campos:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENIAL MALLS**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 71.500.000,00 (setenta e um milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 02 parcelas, sendo (a) o valor de R\$ 3.557.500,00

(três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) em moeda corrente nacional na data do fechamento, e (b) o valor de R\$ 67.592.500,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil e quinhentos reais) mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 9,0%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 10% sobre laudo de avaliação para venda.

## **2.2. Aquisição de 49% (quarenta e novo por cento) do Imóvel Shopping Parque Belém, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo:**

- 2.2.1. Proposta “A” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.685.929/0001-31, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 247.500.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 24.750.000,00 (vinte e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais) em moeda corrente nacional em até 90 dias do fechamento da operação, (b) a segunda de R\$ 123.750.000,00 (cento e vinte e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), corrigido pelo CDI, em moeda corrente nacional, em até doze meses do fechamento da operação, e R\$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões de reais), corrigido pelo CDI, mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 7,8%, após os custos de intermediação, diferença positiva de 10% sobre laudo de avaliação para venda;
- 2.2.2. Proposta “B” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com pagamentos à vista, totalizando um cap rate de 9,6%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 11% sobre laudo de avaliação para venda;
- 2.2.3. Proposta “C” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em janeiro de 2024, (b) a segunda de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em janeiro de 2025, e (c) a terceira de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em janeiro de 2026, totalizando um cap rate de 9,1%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 7% sobre laudo de avaliação para venda;
- 2.2.4. Proposta “D” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), com pagamentos em 02 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) na data do fechamento, (b) R\$ 180.500.000,00 (cento e oitenta milhões e quinhentos mil reais), mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando

um cap rate de 10,4%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 18% sobre laudo de avaliação para venda.

3. Exercício do direito de preferência para **AQUISIÇÃO**, pelo Fundo, de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido por ALLOS, no valor total de R\$ 199.328.673,11 (cento e noventa e nove milhões, trezentos e vinte e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e onze centavos), pagos à vista.

### **PROPOSTA DA GESTORA**

Conforme posicionamento da Gestora já manifestado em outras oportunidades e considerando:

- a) a janela para realização de transações no setor de shopping centers iniciou há pouco tempo com o ciclo econômico pouco mais favorável para a atividade;
- b) a convergência da taxa de juros de curto prazo para patamares inferiores ao praticado neste momento e consequentemente as transações sendo realizadas por *cap rates* mais baixos (maior valor de venda);
- c) o aumento de captação para fundos imobiliários e notadamente a escassez de bons ativos no mercado.

A Gestora entende que as propostas recebidas ainda não refletem a qualidade dos ativos e tampouco seguem os parâmetros de transações no setor observadas nos últimos meses, e entende não ser o melhor momento para a venda dos ativos.

Por fim, cabe ressaltar que a **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 ("Consultora") realizou um material analisando e consolidando as propostas supracitadas em relação aos Imóveis, que pode ser acessado *neste link*.

Ademais, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com). e/ou com a gestora por meio do e-mail [contato@legatus.capital](mailto:contato@legatus.capital)

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 07 de novembro de 2023

**LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**  
Gestora