

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 30.248.158/0001-46 – Código de Negociação B3: LASC11

COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.248.158/0001-46 ("Fundo"), em referência à Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo iniciada em 23 de novembro de 2023, suspensa na mesma data e reinstalada em 28 de novembro de 2023 ("AGC"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- Nos termos do item "(C)" da ordem do dia, devidamente deliberada de maneira favorável por cotistas do Fundo representando 41,529%, a Administradora deveria ter exercido, até 30 de novembro de 2023, o direito de preferência para aquisição de 75% do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido pela ALLOS, no valor total de R\$ 119.328.673,11, pagos à vista ("Exercício do Direito de Preferência");
- No entanto, em 30 de novembro de 2023, a Administradora recebeu notificação de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) solicitando: (i) o não Exercício do Direito de Preferência em nome do Fundo; (ii) a não realização de nova oferta de cotas de emissão do Fundo com a finalidade de honrar com os compromissos decorrentes do Exercício do Direito de Preferência; e (iii) a convocação de nova assembleia geral de cotistas, de modo que os cotistas do Fundo possam deliberar a ratificação do não Exercício do Direito de Preferência pelo Fundo, tendo em vista que, em razão do prazo para conclusão e pagamento do preço – até o fim do exercício fiscal de 2023 – ("Cronograma"), o Exercício do Direito de Preferência se torna inexecutável e com potenciais riscos para o Fundo, com base nos fundamentos que seguem destacados abaixo:

(...)

O Cronograma (...) é insuficiente para a realização de uma auditoria jurídica e financeira minimamente diligente e satisfatória. Uma investigação de riscos e contingências de um ativo demanda pelo menos alguns meses para solicitação de documentos perante órgãos públicos e a parte vendedora, análise de toda a documentação e elaboração de relatório de auditoria. Simplesmente não existe tempo hábil para isso

O prazo também é exíguo para o Fundo realizar a oferta e captar os recursos necessários para poder levar adiante a Potencial Transação. Levando-se em consideração os prazos habituais de um processo de oferta de cotas de fundo, há uma probabilidade elevada de a captação somente ocorrer no ano que vem, o que não só viola os termos e condições da Potencial Transação, potencialmente expondo o Fundo a uma demanda de responsabilização perante o Grupo Allos, como também levará a uma perda de eficiência fiscal da transação, a qual precisa ser concluída dentro do exercício de 2023, sob pena de essa ineficiência ser refletida no preço da transação, majorando significativamente o preço que o Fundo irá desembolsar.

(...)

Uma operação de aquisição dessa magnitude e relevância para o Fundo deva ser realizada às pressas.

(...)

- Deste modo, a Administradora informa que: (i) não realizou o Exercício do Direito de Preferência, em nome do Fundo, em 30 de novembro de 2023; (ii) não realizará nova oferta de cotas de emissão do Fundo com a finalidade de honrar com os compromissos decorrentes do Exercício do Direito de Preferência, em razão de perda do objeto; e (iii) até 29 de dezembro de 2023, convocará nova assembleia geral de cotistas, de modo que os cotistas do Fundo possam deliberar acerca da ratificação do não Exercício do Direito de Preferência pelo Fundo.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora