

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 ("Imóvel"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

O Fundo recebeu uma proposta de aquisição de 49% do Imóvel, ainda, o proponente não autorizou a divulgação de sua identificação ("Proponente"), ainda a Administradora informa que o Proponente não é parte relacionada à mesma.

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

1. Da Apresentação da XXXX

1.1 XXXX.

2. Da Operação Imobiliária e das Premissas Negociais

2.1 A apresentação desta Proposta tem por base determinadas premissas negociais, as quais se encontram resumidamente descritas abaixo:

(a) **Operação Imobiliária:** a operação imobiliária consiste na aquisição direta de fração imobiliária equivalente a 49,00% (quarenta e nove por cento) do Imóvel ("Fração Imobiliária"), incluindo os direitos sobre o estacionamento proporcionais à Fração Imobiliária ("Direitos sobre o Estacionamento") e está sujeita às Condições Precedentes descritas no item 4 abaixo ("Operação Imobiliária").

(b) **Premissas da Operação Imobiliária:** esta Proposta parte das seguintes premissas:

(b.1) a Fração Imobiliária e os Direitos sobre o Estacionamento são titulados exclusivamente pelo Proprietário;

(b.2) a Fração Imobiliária e os Direitos sobre o Estacionamento serão adquiridos livres de quaisquer ônus reais, gravames, enfiteuses, dúvidas ou dívidas;

(b.3) a Fração Imobiliária, assim como o Imóvel, ambos possuem todas as licenças, autorizações, permissões e/ou outorgas, federais, estaduais e/ou municipais, bem como toda a documentação pertinente para permitir o regular desenvolvimento das respectivas atividades atualmente neles desenvolvidas.

3. Das Condições Financeiras

3.1. Observadas as Premissas acima, para fins de aquisição da Fração Imobiliária, os Proponentes propõem o preço de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) ("Preço de Aquisição").

3.2. O Preço de Aquisição será da seguinte forma: (a) R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, na data de assinatura dos Documentos Definitivos, conforme definido no item 6.1 abaixo; e (b) R\$ 180.500.000,00 (cento e oitenta milhões e quinhentos mil reais), mediante a entrega de novas cotas, no âmbito da Oferta Pública, conforme definido no item 4.1(b) abaixo ("Parcela em Cotas") ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes.

4. Condições Precedentes

4.1. A Operação Imobiliária, tal como aqui considerada, está subordinada à implementação dos eventos a seguir descritos ("Condições Precedentes"). As Condições Precedentes deverão ser implementadas dentro do Prazo de Exclusividade, conforme item 9.1 abaixo:

(a) o acerto das minutas de Documentos Definitivos pertinentes, observado o disposto no item 6.1 abaixo;

(b) a emissão de novas cotas do Fundo, precificadas com base no valor patrimonial do mesmo acrescido dos custos da Oferta Pública, com a consequente subscrição e integralização pelo Proprietário de cotas em montante equivalente à Parcela em Cotas ("Oferta Pública");

(c) a conclusão satisfatória da Auditoria, conforme definido no item 5.1 abaixo, a exclusivo critério da XXXX; e

(d) a confirmação, pela XXXX, das Premissas constantes 2.1.b acima, em sua integralidade.

5. Da Auditoria

5.1 Para fins de aquisição da Fração Imobiliária, os Proponentes, diretamente ou através de terceiros contratados por eles, diligências jurídica, técnica, ambiental e de ESG para análise do Imóvel, em especial da Fração Imobiliária, e do Proprietário, além dos antecessores na cadeia dominial do da Fração Imobiliária, se o caso (“Auditoria”). A Proposta foi estruturada a partir de informações incipientes, não tendo os Proponentes recebido, até o presente momento, qualquer documentação comprobatória das referidas informações.

6. Dos Documentos Definitivos

6.1. Com vistas à aquisição da Fração Imobiliária, avalia-se como pertinente a oportuna formalização de compromisso de compra e venda e/ou escritura definitiva, dentre outros que se façam imprescindíveis para a implementação da Operação Imobiliária (“Documentos Definitivos”).

6.2. Deverão constar dos Documentos Definitivos os termos e condições comuns a operações similares a esta Operação Imobiliária, incluindo, mas não se limitando, declarações e garantias relativas à Fração Imobiliária e ao Imóvel e a passivos e contingências existentes ou que venham a surgir em razão de fatos ocorridos antes da Operação Imobiliária, bem como demais meios que permitam manter os Proponentes e o Grupo **XXXX** indenizados e a salvo, de forma integral e irrestrita, de quaisquer perdas provenientes de tais passivos ou contingências, incluindo as pertinentes garantias para indenização, entre outras alternativas.

7. Das Aprovações e Custos

7.1 A Operação Imobiliária e a celebração dos Documentos Definitivos, estarão sujeitas à aprovação final do Comitê de Investimentos da **XXXX**.

7.2 Ao longo do processo de Auditoria deverá ser verificado se a Operação Imobiliária estará sujeita ou não à prévia autorização ou aprovação regulatória/governamental e/ou de terceiros para a realização da Operação Imobiliária. Caso exista tal necessidade, será obrigação do Proprietário eventual obtenção/aprovação dos aspectos de sua responsabilidade.

7.3. Cada parte arcará diretamente pelos custos e despesas incorridos para negociação e formalização dos Documentos Definitivos, sendo certo que será de responsabilidade exclusiva do Proprietário a obtenção dos documentos no âmbito da Auditoria, inclusive as certidões necessárias para a assinatura da escritura definitiva.

7.4. As aprovações mencionadas neste item 7 deverão ser obtidas dentro do Prazo de Exclusividade indicado no item 8.1 desta Proposta.

8. Da Exclusividade e Confidencialidade

8.1. Uma vez aceita a presente Proposta, o Proprietário, assim como as suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Operação Imobiliária; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, da Fração Imobiliária (“Exclusividade”). Assim sendo, o Proprietário assumirá o dever de Exclusividade perante os Proponentes e o Grupo **XXXX** para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de aceitação desta Proposta (“Prazo de Exclusividade”), prorrogáveis de comum acordo entre as Partes.

8.1.1. Caso o Proprietário deixe de apresentar quaisquer dos documentos necessários para a Auditoria em até 30 (trinta) dias contados do aceite desta Proposta, o Prazo de Exclusividade será automaticamente prorrogado por tantos dias quantos forem necessários para a apresentação de todos os documentos pendentes. Assim, o Prazo de Exclusividade nunca deverá se encerrar em menos do que 30 (trinta) dias contados da apresentação do último dos documentos para a Auditoria.

8.2. As partes manterão compromisso de confidencialidade sobre todas as informações relativas aos termos e à existência desta Proposta, bem como relativas à operação aqui contemplada, reveladas de parte a parte a qualquer tempo (“Informações Confidenciais”), comprometendo-se a não as revelar para terceiros a qualquer título, ressalvadas as pessoas envolvidas diretamente na operação, com relação às quais as partes são responsáveis por assegurar a adesão e o cumprimento aos termos constantes deste item. Adicionalmente, as partes usarão as Informações Confidenciais que receberem da outra exclusivamente para o fim de avaliar e, se for o caso, implementar a operação objeto desta Proposta. Não constituem Informações Confidenciais as informações que: (a) já forem de domínio público à época em que tiverem sido reveladas; (b) passarem a ser de domínio público após sua revelação, sem que a divulgação tenha sido efetuada em violação ao disposto nesta Proposta; (c) já forem notoriamente do conhecimento da parte recipiente antes de lhe terem sido reveladas; (d) forem legalmente reveladas à parte recipiente por terceiros que não os tiverem recebido sob a vigência de uma obrigação de confidencialidade; e/ou (e) devam ser divulgadas por exigência legal ou regulatória aplicável, sendo que, nessa hipótese, a parte que estiver obrigada à divulgação deverá imediatamente informar a outra acerca dessa obrigação.

8.3 Não obstante o compromisso de confidencialidade disposto nesta cláusula, as Informações Confidenciais, bem como imagens e informações com as características do Imóvel e da Fração Imobiliária, poderão ser disponibilizadas pelo Grupo **XXXX** aos seus cotistas e eventuais e potenciais investidores, assim como constar dos materiais e documentos necessários para viabilizar a Oferta Pública.

8.4 O compromisso de confidencialidade e uso das Informações Confidenciais de que trata este item vigorará pelo prazo de 12 meses, contado a partir da data de aceitação desta Proposta.

9. Das Comunicações

9.1 Todas e quaisquer comunicações relacionadas a esta Proposta deverão ser enviadas a todos os contatos abaixo indicados. Aceita a Proposta, também deverá o Proprietário informar os endereços de contato pertinentes para comunicações a ela endereçadas:

XXXX

10. Das Disposições Finais

10.1 Exceto no que tange à obrigação de confidencialidade e de exclusividade constante no item 8 acima, as quais são válidas e vinculantes entre as partes, a presente Proposta não poderá ser considerada, em hipótese alguma, uma oferta vinculante ou compromisso de compra ou subscrição de quaisquer ativos pelas Proponentes.

10.2. A fim de dirimir qualquer dúvida, os valores relacionados nesta proposta são meramente indicativos (tal qual os demais termos desta Proposta). Referidos valores e demais termos correlatos foram determinados com base em certas premissas (que incluem, mas não se limitam, àquelas descritas nesta Proposta) e informações transmitidas às Proponentes, as quais serão objeto de maior análise e confirmação durante o processo de Auditoria.

10.3. Ainda, a presente Proposta também não impõe às Proponentes obrigação de apresentar qualquer nova proposta, vinculante ou não. Os Proponentes se reservam ao direito de se retirar, a qualquer tempo, do processo em andamento sem ficar sujeita a qualquer penalidade ou obrigação de indenização.

10.4. A Operação Imobiliária poderá ser levada a efeito pela XXXX ou por quaisquer veículos de investimento, geridos ou controlados.

10.5. Os Proponentes assinam eletronicamente esta Proposta, pela plataforma Clicksign, a qual as partes reconhecem como válida para fins do disposto no artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 2001, sendo certo que (i) ainda que alguma dos Proponentes venha a assinar eletronicamente este Contrato em local diverso, o local de celebração desta Proposta é, para todos os fins, a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme abaixo indicado; e (ii) será considerada a data de assinatura desta Proposta, para todos os fins e efeitos, a data indicada acima, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

10.6. A presente Proposta será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.7. Todas e quaisquer controvérsias ou litígios em decorrência desta Proposta serão dirimidas pelo Poder Judiciário do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A presente Proposta terá validade pelo prazo de 30 (trinta) dias, período no qual aguardaremos pela manifestação favorável de V.Sas. Findo este prazo sem resposta de V.Sas., a Proposta aqui constante não mais surtirá qualquer efeito.

A LEGATUS GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 20.445.967/0001-94 (“Gestora”), irá negociar a proposta para posteriormente submeter em 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, 18 de setembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.