

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 Boulevard Shopping Campos, localizado na Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes – RJ ("Imóvel"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

O Fundo recebeu uma proposta de aquisição de 25% 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:

1. Objeto

1.1. O objeto desta Proposta é a aquisição direta, pelo **XXXX**, de 25% (vinte e cinco por cento) da fração imobiliária do Boulevard Shopping Campos ("Operação"), atualmente detida exclusivamente pelo Vendedor.

2. Premissas negociais e financeiras da Operação

2.1. A apresentação desta Proposta tem por base determinadas premissas negociais, as quais se encontram resumidamente descritas abaixo ("Premissas");

2.1.1. o Boulevard Shopping Campos não ostenta quaisquer ônus reais, gravames, enfiteuses, dúvidas ou dívidas; sendo assim, a presente Proposta é calçada na premissa de quaisquer danos, dívidas, ônus ou prejuízos de qualquer natureza que tenham fato gerador anterior à conclusão da Operação serão de responsabilidade do vendedor, ainda que venham a se materializar após a Operação;

2.1.2. o Boulevard Shopping Campos está em operação e possui todas as licenças, autorizações, permissões e/ou outorgas, federais, estaduais, municipais, bem como toda a documentação pertinente para permitir o regular desenvolvimento das respectivas atividades;

2.1.3. até a presente data, para fins de Capex de manutenção ("Capex de Manutenção"), não há obrigações que demandem investimentos no Boulevard Shopping Campos que superem 5% (cinco por cento) do NOI estimado pelo Fundo em R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões reais) para o ano de 2023. No que tange aos anos de 2024 e 2025, conjuntamente, não há obrigações de investimentos com Capex de Manutenção que, somados, sejam superiores ao montante total de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais).

2.1.4. na presente data não há quaisquer investimentos em expansão ou melhorias contratados.

2.2. Preço de Aquisição e Forma de Pagamento:

2.2.1. Preço de Aquisição: O preço proposto para a aquisição do Imóvel, conforme item 1.1., será de R\$ 65.500.000,00 (sessenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

2.2.2. Forma de Pagamento: **(i)** 5,00% (cinco por cento) do Preço de Aquisição, ou R\$ 3.275.000,00 (três milhões duzentos e setenta e cinco mil reais), será pago em dinheiro, no ato da assinatura dos Documentos Definitivos, mediante transferência de recursos imediatamente disponíveis para a conta corrente a ser informada pelo Vendedor. **(ii)** a parcela remanescente do Preço de Aquisição, ou seja, R\$ 62.225.000,00 (sessenta e dois milhões duzentos e vinte e cinco mil reais), será paga no ato da assinatura dos Documentos Definitivos, mediante a aquisição e/ou integralização pelo Vendedor, de cotas de emissão do **XXXX** a serem emitidas pelo seu valor patrimonial mais os custos relativos à referida oferta primária de emissão de cotas do Fundo **XXXX**. A estrutura de aquisição e/ou integralização das referidas cotas será definida, em comum acordo entre as Partes, nos Documentos Definitivos.

2.2.3. O Vendedor ficará impedido de promover a venda das Cotas **XXXX** no mercado secundário pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de subscrição das cotas;

2.3. Não há empresa de intermediação imobiliária envolvida na negociação entre as Partes, logo não haverá custo de intermediação imobiliária na Operação. Em qualquer caso, se incidirem custos de intermediação imobiliária, estes serão de exclusiva responsabilidade do Vendedor.

3. Condições Precedentes

3.1. A Operação está condicionada:

3.1.1. ao recebimento e análise satisfatória da totalidade dos documentos a serem solicitados nas avaliações posteriores que serão realizadas pelo Fundo;

3.1.2. à realização satisfatória das Due Diligence ambiental, contábil, financeira, jurídica e física relacionados ao Imóvel, aos seus antecessores, à SPE ou Fundo Imobiliário (quando aplicável), ao Vendedor e a eventuais antecessores do Vendedor (“Due Diligence”), e confirmação das premissas constantes no item 2.1 acima;

3.1.3. ao êxito da oferta pública do XXXX mediante a captação do valor necessário para a Operação;

3.1.4. caso identificado em procedimento de Due Diligence a existência de qualquer apontamento, ônus ou dívida, que sejam capazes de afetar a viabilidade ou a segurança jurídica da Operação, ou valores referentes à Capex de Manutenção em valores superiores aos previstos no item 2.1.3 acima, o Fundo poderá, a seu exclusivo critério, informar ao Vendedor sobre a não continuidade da Operação.

4. Celebração dos documentos definitivos (“Documentos Definitivos”)

4.1. Superadas as condições elencadas no item 3 desta Proposta e caso se decida pela realização da Operação, os eventuais documentos definitivos serão celebrados entre o Vendedor e o XXXX.

4.2. Os Documentos Definitivos eventualmente celebrados devem prever que:

(i) a Due Diligence será realizada por sociedade empresária terceirizada contratada pela XXXX e/ou pelo Fundo e caso os relatórios elaborados apontem a existência de qualquer ônus ou dívida, que sejam capazes de afetar a viabilidade ou a segurança jurídica da Operação, ou caso a Due Diligence aponte a necessidade de investimentos relacionados à Capex de Manutenção em valores superiores aos previstos no item 2.1.3 acima, o Fundo poderá, a seu exclusivo critério, informar ao Vendedor sobre a não continuidade da Operação.

(ii) Caso seja necessário desembolsar qualquer valor a título de laudêmio, o valor será encargo do Vendedor. Já o pagamento do ITBI proveniente da realização da Operação será de responsabilidade da Parte Compradora.

(iii) O Preço de Aquisição será pago ao Vendedor na forma descrita na cláusula 2.2.2, sendo certo que, neste contexto, o Vendedor cumprirá a obrigação de subscrever e integralizar Cotas XXXX em montante necessário para o pagamento do Preço de Aquisição descrito no item 2.2.2 (ii).

5. Caráter Não Vinculante

5.1. Exceto no que tange às obrigações de exclusividade e de confidencialidade constantes nos itens 6 e 7 abaixo, as quais são válidas e vinculantes entre as Partes, a presente Proposta não poderá ser considerada, em nenhuma hipótese, uma oferta vinculante, sendo certo que a apresentação de qualquer oferta vinculante, se ocorrer, deverá ser previamente aprovada pelo Fundo.

6. Exclusividade

6.1. Concedido o aceite desta Proposta, o Vendedor (assim como as empresas por ele controladas, coligadas, administradores, sócios) se obrigam 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 desta Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Operação, dentre as quais: qualquer transação que resulte em venda, promessa de venda ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, do Imóvel (“Exclusividade”). Nesse sentido, o Vendedor e seus prestadores de serviço assumem o dever de Exclusividade perante o Fundo, para todos os fins e efeitos legais, que produzirá efeitos a partir da presente data e permanecerá vigente até 90 (noventa) dias após a disponibilização do último dos documentos solicitados para a Due Diligence disposta no item 3.1.1 e 3.1.2 acima.

7. Confidencialidade

7.1. A presente Proposta tem caráter confidencial e não poderá ser divulgada, devendo ser mantida sob o mais estrito sigilo. O caráter confidencial também inclui quaisquer pareceres, documentos ou opiniões, escritos ou verbais, relacionados à Proposta (“Informações Confidenciais”), não sendo permitida a sua utilização, circulação, divulgação ou publicação sem o prévio e expresso consentimento da XXXX.

7.2. Apenas empregados, contratados, potenciais investidores, e outras pessoas devidamente autorizadas pelas Partes deverão ter acesso às Informações Confidenciais durante a prestação dos serviços objeto desta Proposta.

7.3. Para os fins desta Proposta, não serão consideradas Informações Confidenciais, quaisquer informações que: (i) já se encontravam em domínio público quando reveladas no âmbito desta Proposta; (ii) já se encontravam legalmente em poder das Partes; e (iii) foi fornecida por terceiro que, ao tempo do fornecimento da referida informação, não estava obrigado

contratualmente a manter sua confidencialidade; (iv) o fornecimento de tal informação seja necessário à divulgação de informações relativas à Operação ou para execução desta Proposta; ou (v) sejam reveladas pela XXXX em (a) atendimento à legislação e/ou à regulamentação em vigor aplicável à matéria ou (b) em razão de ordem emitida por tribunal arbitral, órgão administrativo ou judiciário com jurisdição sobre as Partes, somente até a extensão de tal ordem. As Partes envidarão seus melhores esforços para informar por escrito à outra acerca do recebimento de tal ordem, observadas as limitações legais aplicáveis.

8. Disposições Gerais

8.1. Prazo de Vigência: O prazo de vigência para o aceite desta Proposta será de 30 (trinta) dias, sendo prorrogável pelo mesmo período a critério das Partes.

8.2. Interpretação da Proposta: As palavras e os termos constantes desta Proposta, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

8.3. Lei de Vigência: A presente Proposta será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.4. Foro: Todas e quaisquer controvérsias ou litígios derivados desta Proposta serão dirimidos pelo Fórum Central Cível da Cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.5. Concedido o aceite a esta Proposta, o vendedor deverá informar os endereços de contato pertinentes.

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, 20 de setembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.