

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 a proposta de aquisição, ademais, o proponente não autorizou a divulgação de sua identificação (“Proponente”)¹.

Adicionalmente, os detalhes como o preço e a forma de pagamento da proposta enviada, estão descritos abaixo:

“Prezados,

A **XXXX**, neste ato devidamente representada pela forma do seu Contrato Social, na condição de instituição administradora do **XXXX**, vem pela presente carta (“Carta”) apresentar sua intenção em adquirir integralmente a parte de propriedade do cliente de V.Sas. **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.248.158/0001-46 (“Proprietária”), do imóvel denominado Parque Shopping Belém, localizado na Avenida Augusto Montenegro, 4.300 – Parque Verde – Belém/PA (“Ativo” ou “Imóvel”).

O Fundo, a **XXXXX** e a Proprietária doravante definidas conjuntamente como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”.

Os valores e condições indicados na presente Carta foram baseados em informações e análises preliminares e serão estudados e detalhados pelas Partes com a evolução da Transação (conforme definido adiante).

1. Objeto da Proposta e Valor de Aquisição:

O objeto da presente proposta é a aquisição do Imóvel pelo Fundo (“Transação”) no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Valor de Aquisição”), desde que observadas as Condições Precedentes previstas abaixo.

As Partes têm ciência de que o Valor de Aquisição poderá variar de acordo com resultado da Due Diligence e/ou de modificações na estrutura da Transação.

Para a estipulação do Valor de Aquisição, o Fundo adotou as seguintes premissas, a serem confirmadas durante o período de Due Diligence: (i) a natureza jurídica da Transação é de aquisição de imóvel; (ii) o Fundo receberá a integralidade dos rendimentos oriundos da exploração do Imóvel desde o pagamento da primeira parcela do Valor de Aquisição; e (iii) a inexistência de contingências, passivos, ônus ou gravames de qualquer espécie, que, a critério da **XXXXX**, possam afetar a segurança jurídica da aquisição do Imóvel ou o seu valor econômico;

2. Estrutura da Transação:

As Partes entendem que a estrutura jurídica mais adequada para a concretização da Transação (“Estrutura da Transação”) incluirá, sem limitação, a celebração dos seguintes documentos a serem firmados entre a Proprietária e o Fundo, sempre em observância ao estabelecido abaixo no que se refere à possibilidade de alteração da Estrutura da Transação, (“Documentos da Transação”): (i) compromisso de compra e venda a ser firmado entre a Proprietária e o Fundo, relativo ao Imóvel, se necessário (“CVC”); e (ii) escritura pública definitiva de compra e venda relativa ao Imóvel, conforme o caso (“ECV”).

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

A depender da evolução da Transação, as Partes poderão, de comum acordo, alterar a Estrutura da Transação e as condições do negócio objeto desta Carta.

As Partes negociarão, de boa-fé e pautadas nos princípios da razoabilidade, os termos e condições dos Documentos da Transação, conforme definido abaixo, e sem prejuízo de outros a serem negociados entre as Partes, que contemplarão e refletirão as disposições desta Carta, bem como outros termos e condições usuais em operações similares à Transação.

3. Forma de Pagamento:

O Valor de Aquisição será pago em 03 (três) parcelas, sendo a primeira em janeiro/2024, no valor de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), a segunda parcela em janeiro/2025 e a terceira parcela em janeiro/2026, ambas no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

4. Condições Precedentes:

Sem prejuízo da validade e eficácia das disposições aqui previstas, as Partes concordam que a presente proposta está sujeita às condições precedentes indicadas a seguir (em conjunto, "Condições Precedentes"):

(a) Conclusão, de forma satisfatória à XXXX, a seu critério, do processo de Due Diligence, conforme item 5 abaixo;

(b) Conclusão, de forma satisfatória à XXXX, a seu critério, das auditorias técnicas e ambientais, a serem providenciados às custas e responsabilidades do Fundo, que deverão atestar a conformidade do Imóvel com as normas técnicas e boas práticas construtivas e de caráter ambiental;

(c) Aprovação da Transação pelo comitê de investimentos da XXXX;

(d) Captação de recursos, em moeda corrente nacional, nos termos da Resolução CVM nº 160, de montante equivalente ou superior ao Valor de Aquisição do Imóvel e demais custos da transação ou através de operação de securitização dos recebíveis provenientes dos créditos imobiliários relacionados ao Imóvel;

(e) Negociação dos Documentos da Transação, que deverão conter, sem limitação: (i) regras de indenização por inadimplemento, inveracidade ou omissão de informações ou declarações, danos ou perdas, passivos ocultos, contingentes e/ou supervenientes, qualquer ato, omissão, fato, erro, evento ou circunstância de qualquer natureza (civil, societária, tributária, ambiental, previdenciária, trabalhista, regulatória, processual, criminal e quaisquer outras), não conhecidos ou informados no âmbito da Transação, relacionados à Proprietária e ao Imóvel, de conhecimento ou não da Proprietária, vícios redibitórios, evicção de direito, e (ii) todas as declarações, garantias e/ou outras condições suspensivas e/ou resolutivas que forem alinhadas para a segurança da Transação, de comum acordo entre as Partes; e

(f) Na hipótese de o Imóvel encontrar-se locado a terceiro(s), deverá a Proprietária oferecer aos atuais inquilinos o direito de preferência para sua aquisição, de acordo com o Artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/1991, devendo, conforme o caso, (i) apresentar ao Fundo carta de renúncia do locatário, ou (ii) comprovar o decurso do prazo de 30 (trinta) previsto no artigo 28 de referida Lei.

5. Due Diligence:

Para confirmar a viabilidade da Transação e a precisão das premissas adotadas nesta Carta, a XXXX conduzirá uma auditoria jurídica, fiscal, trabalhistas, técnica, financeira, contábil e ambiental do Imóvel, da Proprietária e de eventuais antecessores, de forma a confirmar que não há óbice ou risco de qualquer natureza à celebração dos Documentos da Transação ("Due Diligence").

A Proprietária providenciará e entregará à XXXX toda a documentação necessária para a análise da situação jurídica, financeira e técnica, conforme o caso, do Imóvel, da Proprietária e de seus antecessores, conforme lista a ser apresentada pela XXXX, de forma que ela possa verificar e confirmar a precisão das informações fornecidas, incluindo (sem limitar), áreas, propriedade, projetos, aprovações, licenças, as restrições urbanísticas e administrativas existentes, assim como auferir a (in)existência de quaisquer ônus, gravames, passivos e contingências de qualquer natureza, tais como civil, fiscal, trabalhista, ambiental, previdenciária e/ou penal, que possam, a exclusivo critério da XXXX, trazer risco à aquisição do Imóvel.

Caso identificado em procedimento de Due Diligence a existência de qualquer apontamento, ônus ou contingência capaz de afetar a viabilidade e/ou a segurança jurídica da aquisição do Imóvel, a exclusivo critério da XXXX, esta deverá informar por escrito à Proprietária a não continuidade das negociações para a aquisição do Imóvel e o término desta Carta. No entanto, caso o Fundo entenda que referidos apontamentos são superáveis e não inviabilizariam a aquisição do Imóvel, poderá propor à Proprietária a modificação do Valor de Aquisição e/ou da Estrutura da Transação, de modo a restaurar o equilíbrio das condições previstas na

presente Carta, sendo que ficará a exclusivo critério da Proprietária aceitar as novas condições apresentadas.

6. Da Exclusividade:

A aceitação da presente proposta acarreta a concessão de pleno direito, pela Proprietária à XXXX, de exclusividade na aquisição do Imóvel, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da assinatura da presente proposta ("Período de Exclusividade"). Durante o Período de Exclusividade, a Proprietária (por si ou por terceiros) se compromete a não contatar, negociar, prospectar, discutir, atender, contratar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de considerar e/ou efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado ao Imóvel, que possa afetar ou frustrar sua eventual aquisição pelo Fundo, sob pena de responder por perdas e danos e, ainda, reembolsar a XXXX e/ou o Fundo de todos os custos incorridos até o momento (incluindo honorários advocatícios).

O Período de Exclusividade poderá ser prorrogado por prazo adicional, mediante prévio acordo entre as Partes. Uma vez expirado tal prazo, independentemente de notificação prévia, fica a Proprietária automaticamente liberada de qualquer obrigação relacionada à exclusividade ora assumida, exceção feita a Confidencialidade prevista no item 7 abaixo.

7. Confidencialidade:

As Partes se comprometem a manter sigilo e não divulgar, e a fazer com que seus respectivos acionistas, funcionários, consultores, assessores mantenham sigilo e não divulguem, de forma pública ou privada, a existência de conversas e/ou negociações a respeito dos Imóveis, a existência deste documento, bem como os seus termos e condições e, ainda, quaisquer informações trocadas entre as partes ao longo das negociações, pelo prazo de 1 (um) ano, contado do aceite da presente proposta pela Proprietária. Se qualquer das Partes vier a ser obrigada por lei, por regulamento ou por solicitação de qualquer autoridade governamental, incluindo CVM e B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, a divulgar parte ou a totalidade das Informações Confidenciais, essa Parte estará autorizada a divulgar referidas Informações Confidenciais, desde que compartilhe previamente, se possível com prazo suficiente para permitir eventual ajuste da outra Parte, a comunicação ou fato relevante que será publicado.

Não obstante, as Partes reconhecem que a publicação de fato relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, informado o mercado sobre a celebração da presente Carta, do CVC e/ou da ECV, conforme o caso, não configura quebra de Confidencialidade aqui descrita.

8. Resolução Automática da Proposta:

Caso qualquer das Condições Precedentes acima descritas não seja verificada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, a proposta contida nesta Carta será resolvida de pleno direito.

9. Cessão:

Nenhuma das partes poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações aqui previstos a terceiros sem prévia anuência escrita da outra parte, salvo eventual cessão ou transferência pelo Fundo e/ou pela XXXXX a um ou mais fundos administrados e/ou geridos pela XXXX, que fica desde já autorizada.

10. Não Indenização:

Salientamos que, caso as tratativas objeto da presente proposta restem infrutíferas, nenhuma das Partes fará jus a pleitear qualquer indenização judicial ou extrajudicialmente e/ou pagamento a qualquer título. Caso qualquer das Partes descumpra o dever de Confidencialidade e Exclusividade, previsto na presente Proposta, a Parte faltante deverá pagar a outra Parte perdas e danos efetivamente sofridos e reembolsar todos os custos incorridos (incluindo honorário advocatícios).

11. Proposta Vinculante:

O presente documento vincula as Partes e seus sucessores às obrigações aqui previstas, não podendo nenhuma das partes desistir da operação aqui prevista, salvo se após o fim do Período de Exclusividade as Partes não tiverem efetivamente fechado o negócio, sendo permitida, no entanto, a desistência da aquisição do Imóvel pela XXXX no caso de não verificação das Condições Precedentes e/ou das demais condições previstas na Carta.

12. Despesas:

Cada uma das Partes deverá arcar com as despesas em que incorrerem ao longo da negociação.

13. Corretagem:

A Proprietária declara que a XXXX e o Fundo estão isentos de pagar quaisquer custos relativos à Transação, de modo que não caberá a XXXXX ou ao Fundo o pagamento de comissão de intermediação/corretagem para nenhum intermediário.

14. Anticorrupção:

As Partes ou qualquer pessoa agindo em seu nome, se obrigam a não realizar e declaram não terem realizado os seguintes atos: (i) utilizar recursos eventualmente recebidos do Fundo, para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; e/ou (iii) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, ter pago ou pagar valor ilegal, bem como ter influenciado ou influenciar o pagamento de qualquer valor indevido para o desenvolvimento de suas atividades, bem como para a obtenção de licenças e aprovações relacionadas aos imóveis.

15. Lei Geral de Proteção de Dados:

A Carta está inteiramente submetido à toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (“Lei Federal nº 13.709/2018” ou “LGPD”), sob pena de perdas e danos no caso do seu descumprimento, obrigando-se as Partes a observar todos os seus termos e condições, e devendo, em especial:

- a) Guardar registro de todas as operações de tratamento de dados efetuadas em razão do cumprimento desta Carta, e compartilhá-las com as Partes, de forma estruturada, sempre que for necessário para cumprir a LGPD;*
- b) Adotar as medidas técnicas e organizacionais adequadas para garantir a segurança, o sigilo e a confidencialidade dos dados pessoais tratados, de acordo com as melhores práticas de tecnologia e segurança da informação;*
- c) Obter a anuência prévia das Partes, por escrito, para fins de qualquer subcontratação ou compartilhamento para terceiro de dados pessoais, bem como garantir a submissão desse terceiro às mesmas obrigações da Parte no que se refere à confidencialidade e ao atendimento à legislação de proteção de dados pessoais;*
- d) Imediatamente ao final das tratativas ou conclusão do negócio, excluir todo e qualquer dado pessoal acessado através de qualquer das Partes o ou tratado em decorrência desta Proposta, inclusive em backups e arquivos externos, estando apta a comprovar a outra Parte essa exclusão de dados, sempre que for solicitada.*

A Parte deverá abster-se de tratar quaisquer dados pessoais sensíveis de forma não compatível com a LGPD e/ou outras leis aplicáveis, notadamente dados que revelem origem étnica ou racial, opiniões políticas, convicção religiosa, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dados referentes à saúde ou vida sexual, dados genéticos ou biométricos. A Parte compromete-se, em relação aos dados pessoais coletados, a:

- (a) não utilizá-los para propósitos outros que não o exercício das atividades previstas nesta Proposta;*
- (b) não revelá-los a terceiros, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, ou compilações, ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam os referidos dados pessoais;*
- (c) restringir o seu acesso, divulgando-os apenas àqueles funcionários e profissionais que necessitem conhecê-los e na medida necessária à execução de suas tarefas, e desde que tais funcionários e profissionais estejam expressamente autorizados pela Parte em receber tais informações.*

Caso a Parte necessite divulgar qualquer dado pessoal à terceiro, a Parte deverá, primeiramente, obter a permissão escrita da contraparte para, posteriormente, informar o terceiro acerca da natureza confidencial e exclusiva das informações. A Parte isentará as contrapartes de qualquer demanda administrativa, judicial ou extrajudicial relacionada ao descumprimento das obrigações da Parte no que se refere ao tratamento de dados pessoais, cabendo exclusivamente à contraparte ressarcir quaisquer quantias que, eventualmente, as Partes sejam obrigadas a desembolsar em decorrência de condenações judiciais, sanções administrativas, multas, compensações, juros, danos e prejuízos em geral, relacionados à proteção de dados pessoais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ter sido interpelada extrajudicialmente pela Parte notificante.”



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, 3 de outubro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.