

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

1. No intuito de dar maior visibilidade a todas as propostas para aquisição dos Imóveis, recebidas pela Administradora e pela Consultora, a Administradora está disponibilizando aos Cotistas, de forma consolidada, anexo a este Fato Relevante, a versão final das propostas em sua integralidade, conforme disposto abaixo:
 - Anexo I – Proposta "A" ao Imóvel Boulevard Shopping Campos.
 - Anexo II – Proposta "B" ao Imóvel Boulevard Shopping Campos.
 - Anexo III – Proposta "A" ao Imóvel Shopping Parque Belém.
 - Anexo IV – Proposta "B" ao Imóvel Shopping Parque Belém.
 - Anexo V – Proposta "C" ao Imóvel Shopping Parque Belém:
 - Anexo VI – Proposta "D" ao Imóvel Shopping Parque Belém:

Ainda, 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](#).

2. A Administradora e a Gestora tomaram conhecimento, em cumprimento à convenção de condomínio do Boulevard Shopping Campos, do pedido de exercício do direito de preferência em relação a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel, por um dos seus respectivos sócios, seguindo as condições estabelecidas abaixo:
 - Potencial Adquirente: Partage Empreendimentos e Participações S.A.
 - Objeto: cotas da CDG ("Cotas").
 - Preço e Forma de Pagamento: 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 na data da transferência das Cotas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 7 de novembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

ANEXO I

PROPOSTA “A” AO IMÓVEL BOULEVARD SHOPPING CAMPOS.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)



CARTA DE INTENÇÕES

SÃO PAULO, 20 DE OUTUBRO DE 2023

À COLDWELL BANKER RICHARD ELLIS ("**CBRE**")

ATT: KLEBER PERES

Prezados senhores,

Vimos por meio desta demonstrar nosso interesse em realizar a aquisição das participações detidas pelo LEGATUS SHOPPINGS FII ("**LASC11**") no Shopping Parque Shopping Belém (PA) ("**Parque Belém**") e no Shopping Boulevard Campos dos Goytacazes ("**Boulevard Campos**"), ou alternativamente **Shoppings**, substituindo em seu inteiro teor as Cartas de Intenções datadas de 25 e 28 de setembro de 2023.

Quem Somos

Constituída em 2022, a MACAM Capital Asset Management ("**MACAM ASSET**") é uma Gestora Boutique temática em shopping centers. A MACAM se diferencia em diversos aspectos, desde a escolha de sua equipe, a qual conta com profissionais altamente qualificados e com reconhecido "*track record*", até o processo de seleção de ativos e o seu posterior desenvolvimento. Com visão estratégica e de longo prazo, realiza-se uma seleta e criteriosa prospecção de ativos "off-market" para fazer parte do patrimônio dos fundos. Após as aquisições, inicia-se o processo de transformação dos ativos, refletindo as mudanças que estão acontecendo na vida das pessoas e nos negócios, resultando em uma vantagem competitiva em relação aos concorrentes, e tornando os ativos mais rentáveis.

A MACAM ASSET é gestora, entre outros fundos, do FII MACAM SHOPPINGS ("**FII MACAM**"), um fundo imobiliário dedicado ao segmento de shoppings centers e o veículo da gestora para a implementação de sua estratégia de criação de valor de longo prazo.

O FII MACAM, hoje com ativos no montante de R\$ 600 milhões, detém participação em 6 ativos e está em fase de expansão de suas atividades: uma oferta de quotas em curso, com uma emissão de novas quotas de até R\$ 400 milhões, além do processo de listagem de suas quotas na B3.

O Shopping Parque Belém

O Parque Belém, com ABL total de 33.977 m², localizado no município de Belém, no estado do Pará, no qual o LASC11 detém uma participação de 49%. O Parque Belém perfez em 2022 um Net Operating Income ("**NOI**") de R\$ 34 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 38 milhões para o ano.

O Shopping Boulevard Campos

O Boulevard Campos, com ABL total de 27.447 m², localizado no município de Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, no qual o LASC11 detém uma participação de 25%. O Boulevard Campos perfez em 2022 um NOI de R\$ 21,4 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 24,7 milhões para o ano.

A Proposta

Com base nas informações fornecidas e projeções por nós estimadas, avaliamos preliminarmente:

- o Shopping Parque Belém em **R\$ 505 milhões** (quinhentos e cinco milhões de reais), que, com base na participação detida pelo LASC11, totaliza **R\$ 247,5 milhões** (duzentos e quarenta e sete

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3.477
TORRE A – 11º ANDAR
ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP
CEP 04538-133



milhões e quinhentos mil reais) pela participação, o que equivale a um cap-rate de aproximadamente 7,5% o NOI estimado de 2023.

- o Shopping Boulevard Campos em **R\$ 330 milhões** (trezentos e trinta milhões de reais), que, com base na participação detida pelo LASCII, totaliza **R\$ 82,5 milhões** (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais) pela participação, o que equivale a um cap-rate de aproximadamente 7,5% o NOI estimado de 2023.

Esta proposta parte da premissa que não existam passivos e/ou contingências não divulgadas e é uma proposta pela totalidade, e não menos que a totalidade das participações do LASCII.

O Pagamento

O pagamento, de **R\$ 330.000.000,00** (trezentos e trinta milhões de reais) pela participação nos Shoppings (Preço de Aquisição) se dará em 3 parcelas:

- A primeira parcela, uma entrada de 10% do Preço de Aquisição pagas em até 90 dias da Data de Fechamento da operação;
- uma segunda parcela, de 50% do Preço de Aquisição, em até 12 meses da Data de Fechamento, corrigido pelo CDI.
- uma terceira parcela, de 40% do Preço de Aquisição mediante a integralização de capital no FII MACAM, no âmbito de uma oferta pública, de 40% da participação detida pelo LASCII nos Shoppings com a emissão de novas quotas, ou, alternativamente a critério exclusivamente da MACAM, pagamento em moeda corrente nacional, corrigido pelo CDI até a data do pagamento

Ficamos no aguardo do retorno de V.Sas. quanto ao interesse nesta proposta não vinculante e na sequência minutarmos um Memorando de Entendimentos, com maiores detalhamentos da proposta.

O Processo

O FII MACAM se encontra em fase final de processo de auditoria de transformação, uma vez que este originalmente era um Fundo de Investimento em Participações. Tal processo deve se encerrar nos próximos 10 dias e ao fim deste processo realizaremos a listagem do Fundo na B3 e a convocação da AGE para deliberar sobre uma oferta de emissão de suas quotas para a capitalização do FII MACAM a ser concretizada ainda no começo do 4T23, prazo esse que ocorrerá concomitante ao processo de Due Dilligence nos Shoppings.

A integralização dos Shoppings, mencionada na seção "O Pagamento", se dará imediatamente a esta oferta em uma nova oferta que será realizada exclusivamente para esta finalidade e que pode ser concluída ainda no 4T23.

Ficamos no aguardo do retorno de V.Sas. quanto ao interesse nesta proposta não vinculante e na sequência minutarmos um Memorando de Entendimentos, com maiores detalhamentos da proposta.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

1DA8A3A48C1D4F9...

DocuSigned by:

40A6CDF3DC674DB...

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

FELIPE MOTA S. RODRIGUES & GABRIEL ANTUNES DE SOUZA

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3.477
TORRE A – 11º ANDAR
ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP
CEP 04538-133

ANEXO II

PROPOSTA “B” AO IMÓVEL BOULEVARD SHOPPING CAMPOS.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

À

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Vendedor")

C/C: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM ("Administradora") e LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

E-mail:

Referência: Proposta não vinculante para a aquisição direta de 25% do Boulevard Shopping Campos, localizado na Av. Doutor Sílvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes – RJ, com área bruta locável total (ABL) de 27.447 m² ("Imóvel").

Prezados Senhores,

O Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME nº 26.499.833/0001-32, representado por sua Gestora, Genial Gestão Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, vem, apresentar proposta indicativa conforme os termos e condições expostos a seguir ("Proposta"):

O Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, em conjunto com o Vendedor, serão doravante denominadas como "Partes".

1. Objeto

1.1. O objeto desta Proposta é a aquisição direta, pelo Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 calcada 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 R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) que tange aos anos de 2024 e 2025, conjuntamente.
- 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\$ 71.150.000,00 (setenta e um milhões cento e cinquenta mil reais).
- 2.2.2. Forma de Pagamento: **(i)** 5,00% (cinco por cento) do Preço de Aquisição, ou R\$ 3.557.500,00 (três milhões quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos 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\$ 67.592.500,00 (sessenta e sete milhões quinhentos e noventa e dois mil e quinhentos reais), será paga no ato da assinatura dos Documentos Definitivos, mediante a aquisição e/ou integralização pelo Vendedor, de cotas de emissão do Fundo (Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário) a serem emitidas pelo seu valor patrimonial mais os custos relativos à referida oferta primária de emissão de cotas do Fundo (“Cotas Genial Malls”). 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 Genial Malls 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 Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário 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 Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário.

4.2. Os Documentos Definitivos eventualmente celebrados devem prever que:

(i) a *Due Diligence* será realizada por sociedade empresária terceirizada contratada pela Genial Gestão Ltda. 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 (Fundo).

(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 Genial Malls em montante necessário para o pagamento do Preço de Aquisição descrito no item 2.2.2 (iii).

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 Genial Gestão Ltda.

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 Genial Gestão Ltda. 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.

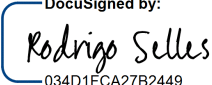
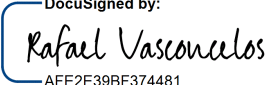
8.3. Lei de Vigência: A presente Proposta será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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.

Sendo estes os termos desta Proposta, a Genial Gestão Ltda. se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:  034D1FCA27B2449...	DocuSigned by:  AFE2E39BF374481...
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	

De acordo em ____/____/____

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO III

PROPOSTA “A” AO IMÓVEL SHOPPING PARQUE BELÉM.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)



CARTA DE INTENÇÕES

SÃO PAULO, 20 DE OUTUBRO DE 2023

À COLDWELL BANKER RICHARD ELLIS ("**CBRE**")

ATT: KLEBER PERES

Prezados senhores,

Vimos por meio desta demonstrar nosso interesse em realizar a aquisição das participações detidas pelo LEGATUS SHOPPINGS FII ("**LASC11**") no Shopping Parque Shopping Belém (PA) ("**Parque Belém**") e no Shopping Boulevard Campos dos Goytacazes ("**Boulevard Campos**"), ou alternativamente **Shoppings**, substituindo em seu inteiro teor as Cartas de Intenções datadas de 25 e 28 de setembro de 2023.

Quem Somos

Constituída em 2022, a MACAM Capital Asset Management ("**MACAM ASSET**") é uma Gestora Boutique temática em shopping centers. A MACAM se diferencia em diversos aspectos, desde a escolha de sua equipe, a qual conta com profissionais altamente qualificados e com reconhecido "*track record*", até o processo de seleção de ativos e o seu posterior desenvolvimento. Com visão estratégica e de longo prazo, realiza-se uma seleta e criteriosa prospecção de ativos "off-market" para fazer parte do patrimônio dos fundos. Após as aquisições, inicia-se o processo de transformação dos ativos, refletindo as mudanças que estão acontecendo na vida das pessoas e nos negócios, resultando em uma vantagem competitiva em relação aos concorrentes, e tornando os ativos mais rentáveis.

A MACAM ASSET é gestora, entre outros fundos, do FII MACAM SHOPPINGS ("**FII MACAM**"), um fundo imobiliário dedicado ao segmento de shoppings centers e o veículo da gestora para a implementação de sua estratégia de criação de valor de longo prazo.

O FII MACAM, hoje com ativos no montante de R\$ 600 milhões, detém participação em 6 ativos e está em fase de expansão de suas atividades: uma oferta de quotas em curso, com uma emissão de novas quotas de até R\$ 400 milhões, além do processo de listagem de suas quotas na B3.

O Shopping Parque Belém

O Parque Belém, com ABL total de 33.977 m², localizado no município de Belém, no estado do Pará, no qual o LASC11 detém uma participação de 49%. O Parque Belém perfez em 2022 um Net Operating Income ("**NOI**") de R\$ 34 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 38 milhões para o ano.

O Shopping Boulevard Campos

O Boulevard Campos, com ABL total de 27.447 m², localizado no município de Campos dos Goytacazes, no estado do Rio de Janeiro, no qual o LASC11 detém uma participação de 25%. O Boulevard Campos perfez em 2022 um NOI de R\$ 21,4 milhões, em uma base 100%, e em 2023 um NOI indicativo de R\$ 24,7 milhões para o ano.

A Proposta

Com base nas informações fornecidas e projeções por nós estimadas, avaliamos preliminarmente:

- o Shopping Parque Belém em **R\$ 505 milhões** (quinhentos e cinco milhões de reais), que, com base na participação detida pelo LASC11, totaliza **R\$ 247,5 milhões** (duzentos e quarenta e sete

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3.477
TORRE A – 11º ANDAR
ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP
CEP 04538-133



milhões e quinhentos mil reais) pela participação, o que equivale a um cap-rate de aproximadamente 7,5% o NOI estimado de 2023.

- o Shopping Boulevard Campos em **R\$ 330 milhões** (trezentos e trinta milhões de reais), que, com base na participação detida pelo LASCII, totaliza **R\$ 82,5 milhões** (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais) pela participação, o que equivale a um cap-rate de aproximadamente 7,5% o NOI estimado de 2023.

Esta proposta parte da premissa que não existam passivos e/ou contingências não divulgadas e é uma proposta pela totalidade, e não menos que a totalidade das participações do LASCII.

O Pagamento

O pagamento, de **R\$ 330.000.000,00** (trezentos e trinta milhões de reais) pela participação nos Shoppings (Preço de Aquisição) se dará em 3 parcelas:

- A primeira parcela, uma entrada de 10% do Preço de Aquisição pagas em até 90 dias da Data de Fechamento da operação;
- uma segunda parcela, de 50% do Preço de Aquisição, em até 12 meses da Data de Fechamento, corrigido pelo CDI.
- uma terceira parcela, de 40% do Preço de Aquisição mediante a integralização de capital no FII MACAM, no âmbito de uma oferta pública, de 40% da participação detida pelo LASCII nos Shoppings com a emissão de novas quotas, ou, alternativamente a critério exclusivamente da MACAM, pagamento em moeda corrente nacional, corrigido pelo CDI até a data do pagamento

Ficamos no aguardo do retorno de V.Sas. quanto ao interesse nesta proposta não vinculante e na sequência minutarmos um Memorando de Entendimentos, com maiores detalhamentos da proposta.

O Processo

O FII MACAM se encontra em fase final de processo de auditoria de transformação, uma vez que este originalmente era um Fundo de Investimento em Participações. Tal processo deve se encerrar nos próximos 10 dias e ao fim deste processo realizaremos a listagem do Fundo na B3 e a convocação da AGE para deliberar sobre uma oferta de emissão de suas quotas para a capitalização do FII MACAM a ser concretizada ainda no começo do 4T23, prazo esse que ocorrerá concomitante ao processo de Due Dilligence nos Shoppings.

A integralização dos Shoppings, mencionada na seção "O Pagamento", se dará imediatamente a esta oferta em uma nova oferta que será realizada exclusivamente para esta finalidade e que pode ser concluída ainda no 4T23.

Ficamos no aguardo do retorno de V.Sas. quanto ao interesse nesta proposta não vinculante e na sequência minutarmos um Memorando de Entendimentos, com maiores detalhamentos da proposta.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

1DA8A3A4BC1D4F9...

DocuSigned by:

40A6CDF3DC674DB...

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

FELIPE MOTA S. RODRIGUES & GABRIEL ANTUNES DE SOUZA

MASTER CAPITAL ASSET MANAGEMENT

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3.477
TORRE A – 11º ANDAR
ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP
CEP 04538-133

ANEXO VI

PROPOSTA “B” AO IMÓVEL SHOPPING PARQUE BELÉM.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)



RIO BRAVO

Proposta para Aquisição de Imóvel

A

CBRE Consultoria do Brasil LTDA

At: Kleber Benedeti Peres

Avenida das Nações Unidas, 14.171 | São Paulo, SP | 04794-000Kleber.Peres@cbre.com

Ref.: Carta de intenção vinculante para potencial aquisição de imóvel

Prezados,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B – 3º andar, Conjunto 32, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81 ("**Rio Bravo**"), neste ato devidamente representada pela forma do seu Contrato Social, na condição de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º. 15.576.907/000170 ("**Fundo**"), 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 n.º 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 Rio Bravo 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:

O objeto da presente proposta é a aquisição do Imóvel pelo Fundo ("**Transação**") nos termos do Valor de Aquisição (termo definido abaixo) previsto no item 3 da presente Carta, 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 (ii) a inexistência de contingências,

passivos, ônus ou gravames de qualquer espécie, que, a critério da Rio Bravo, 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").

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. Valor de Aquisição e Forma de Pagamento:

O fundo propõe os seguintes valores e condições de pagamento, a critério da Proprietária:

- **Proposta 1:** valor de aquisição de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pago contra a assinatura da ECV, após a superação das Condições Precedentes (termo abaixo definido), ou
- **Proposta 2:** valor de aquisição de R\$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), pago em 03 (três) parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), paga após superação das Condições Precedentes e assinatura do CVC, contra a transferência da posse do Imóvel (incluindo seus rendimentos), a segunda parcela no valor de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), paga após 12 (doze) meses do pagamento da primeira parcela, e a terceira parcela no valor de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), 24 meses após o pagamento da primeira parcela. A segunda e a terceira parcela serão corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, reajustada do pagamento da primeira parcela até o seu efetivo pagamento.

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 Rio Bravo, a seu critério, do processo de Due Diligence, conforme item 5 abaixo;

- (b) Conclusão, de forma satisfatória à Rio Bravo, 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 Rio Bravo;
- (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 Rio Bravo 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo a um ou mais fundos administrados e/ou geridos pela Rio Bravo, 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo e o Fundo estão isentos de pagar quaisquer custos relativos à Transação, de modo que não caberá a Rio Bravo 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.

16. Comunicação:

Qualquer comunicação será enviada nos termos da presente Carta por escrito e entregue por correio eletrônico e serão consideradas válidas após o seu recebimento:

17. Assinatura eletrônica:

As Partes concordam que a presente ata será firmada através de assinatura eletrônica e/ou digital, por meio de processos de certificação disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil") ou outros meios de comprovação da autoria e integridade de documentos eletrônicos, inclusive os que utilizam certificados não emitidos de acordo com a ICP-Brasil, nos termos do quanto previsto nos § 1º e 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, pelo que as Partes assim concordam expressamente, considerando todos os meios de assinatura eletrônico ou digital como válidos.

18. Legislação e Foro:

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer disputa, controvérsia ou divergência decorrente ou relacionada a esta Carta, ou à sua violação, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, arcando a parte perdedora na ação com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios.

Caso estejam de acordo com a proposição ora formulada, solicitamos a V.Sas. a assinatura do "de acordo" abaixo, devolvendo-nos uma via original da presente proposta.

Esta proposta tem validade de 5 (cinco) dias corridos, contados a partir da data aposta acima.

São Paulo, 20 de outubro de 2023

ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA Thales Paiva
ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA (Oct 20, 2023 18:04 ADT) Thales Paiva (Oct 20, 2023 17:52 ADT)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII
Por RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

De acordo em _____

Proposta 1 []

Proposta 2 []

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**Seu
investimento
tem poder.**

Contato

**RIO
BRAVO**



ANEXO V

PROPOSTA “C” AO IMÓVEL SHOPPING PARQUE BELÉM.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)



RIO BRAVO

Proposta para Aquisição de Imóvel

A

CBRE Consultoria do Brasil LTDA

At: Kleber Benedeti Peres

Avenida das Nações Unidas, 14.171 | São Paulo, SP | 04794-000Kleber.Peres@cbre.com

Ref.: Carta de intenção vinculante para potencial aquisição de imóvel

Prezados,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B – 3º andar, Conjunto 32, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81 ("**Rio Bravo**"), neste ato devidamente representada pela forma do seu Contrato Social, na condição de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º. 15.576.907/000170 ("**Fundo**"), 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 n.º 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 Rio Bravo 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:

O objeto da presente proposta é a aquisição do Imóvel pelo Fundo ("**Transação**") nos termos do Valor de Aquisição (termo definido abaixo) previsto no item 3 da presente Carta, 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 (ii) a inexistência de contingências,

passivos, ônus ou gravames de qualquer espécie, que, a critério da Rio Bravo, 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").

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. Valor de Aquisição e Forma de Pagamento:

O fundo propõe os seguintes valores e condições de pagamento, a critério da Proprietária:

- **Proposta 1:** valor de aquisição de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pago contra a assinatura da ECV, após a superação das Condições Precedentes (termo abaixo definido), ou
- **Proposta 2:** valor de aquisição de R\$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), pago em 03 (três) parcelas, sendo a primeira parcela no valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), paga após superação das Condições Precedentes e assinatura do CVC, contra a transferência da posse do Imóvel (incluindo seus rendimentos), a segunda parcela no valor de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), paga após 12 (doze) meses do pagamento da primeira parcela, e a terceira parcela no valor de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), 24 meses após o pagamento da primeira parcela. A segunda e a terceira parcela serão corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, reajustada do pagamento da primeira parcela até o seu efetivo pagamento.

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 Rio Bravo, a seu critério, do processo de Due Diligence, conforme item 5 abaixo;

- (b) Conclusão, de forma satisfatória à Rio Bravo, 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 Rio Bravo;
- (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 Rio Bravo 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo, 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo a um ou mais fundos administrados e/ou geridos pela Rio Bravo, 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 Rio Bravo 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 Rio Bravo e o Fundo estão isentos de pagar quaisquer custos relativos à Transação, de modo que não caberá a Rio Bravo 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.

16. Comunicação:

Qualquer comunicação será enviada nos termos da presente Carta por escrito e entregue por correio eletrônico e serão consideradas válidas após o seu recebimento:

17. Assinatura eletrônica:

As Partes concordam que a presente ata será firmada através de assinatura eletrônica e/ou digital, por meio de processos de certificação disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil") ou outros meios de comprovação da autoria e integridade de documentos eletrônicos, inclusive os que utilizam certificados não emitidos de acordo com a ICP-Brasil, nos termos do quanto previsto nos § 1º e 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, pelo que as Partes assim concordam expressamente, considerando todos os meios de assinatura eletrônico ou digital como válidos.

18. Legislação e Foro:

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer disputa, controvérsia ou divergência decorrente ou relacionada a esta Carta, ou à sua violação, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, arcando a parte perdedora na ação com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios.

Caso estejam de acordo com a proposição ora formulada, solicitamos a V.Sas. a assinatura do "de acordo" abaixo, devolvendo-nos uma via original da presente proposta.

Esta proposta tem validade de 5 (cinco) dias corridos, contados a partir da data aposta acima.

São Paulo, 20 de outubro de 2023

ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA Thales Paiva
ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA (Oct 20, 2023 18:04 ADT) Thales Paiva (Oct 20, 2023 17:52 ADT)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII
Por RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

De acordo em _____

Proposta 1 []

Proposta 2 []

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Por BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**Seu
investimento
tem poder.**

Contato

**RIO
BRAVO**



ANEXO VI

PROPOSTA “D” AO IMÓVEL SHOPPING PARQUE BELÉM.

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2023

CONFIDENCIAL

AO LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Proprietário”)

Ref.: Proposta de Aquisição Imobiliária

Prezados,

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 (“Vinci”), na qualidade de gestora de **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo” e, quando em conjunto com a Vinci, os “Proponentes”), formaliza, por meio desta, proposta indicativa (“Proposta”) para aquisição de fração imobiliária do empreendimento denominado “Parque Shopping Belém”, localizado na Av. Augusto Montenegro, 4300 - Parque Verde, Belém - PA, 66635-110, de titularidade do Proprietário (“Imóvel”).

1. Da Apresentação da Vinci

1.1 Referência em investimentos alternativos no Brasil e com ações negociadas na bolsa de valores eletrônica Nasdaq em Nova York sob o código VINP, o grupo Vinci Partners (“Grupo Vinci Partners”) fundado em outubro de 2009 atualmente possui cerca de R\$ 62 bilhões sob gestão, contando com aproximadamente 280 colaboradores divididos entre Rio de Janeiro, São Paulo, Recife e Nova York, dos quais 38 são sócios.

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 Vinci; e
- (d) a confirmação, pela Vinci, 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 Vinci Partners 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 Vinci.

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 Vinci Partners 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 Vinci Partners aos seus cotistas e eventuais e potenciais coinvestidores, 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:

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 Vinci 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.

Sendo estes os termos da Proposta, a Vinci se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

De acordo, com os termos da Proposta:

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Testemunhas:

1 - _____
Nome:
CPF:

2 - _____
Nome:
CPF: