

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 30.248.158/0001-46
("Fundo")
REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2023

01. DATA, HORA, LOCAL:

Às 11:00 horas do dia 23 de março de 2023, nas dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.

02. MESA:

Presidente: Camile Meirelles.

Secretária: Luana Dias.

03. CONVOCAÇÃO:

Convocação realizada em 08 de março de 2023.

04. QUÓRUM:

Presentes: (i) cotistas representantes de 85,07% (oitenta e cinco inteiros e sete centésimos por cento) das cotas em circulação, na presente data, conforme lista de presença arquivada na sede da Administradora ("Cotistas"); (ii) representantes da Gestora, conforme definido no regulamento do Fundo ("Gestora"); e (iii) representantes da Administradora.

05. ESCLARECIMENTOS INICIAIS:

A Administradora deu início à assembleia, indicando os nomes das pessoas mencionadas no item 02 como presidente e secretária, o que foi aceito pelos Cotistas presentes.

Na sequência, a Administradora questionou os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo às matérias da ordem do dia, conforme descritos na Convocação. Nenhum cotista se declarou conflitado.

O cotista ST. ANDREWS apontou conflito de interesses do cotista CAPITÂNIA, exemplificando que a CAPITÂNIA já requereu a liquidação de ativos em diversos outros fundos imobiliários no mercado, quais sejam (i) Santander Papéis Imobiliários CDI – FII, (ii) FOF Integral Brei – FII, (iii) Pátria Edifícios Corporativos – FII e (iv) Blue Cap Renda Logística – FII4. O cotista ST. ANDREWS entende que a CAPITÂNIA objetiva um movimento de desinvestimento, com consolidação da posição de fundos onde participa, seja direta ou indiretamente, por meio da compra, por preço inferior, dos ativos imobiliários dos fundos dos quais é cotista, não agindo, portanto, no melhor interesse do Fundo.

Ademais, antes da apresentação da ordem do dia, o cotista ST. ANDREWS questionou se existiria alguma razão para avaliar a venda de ativos do Fundo nesse momento e se a contratação de uma consultoria se fazia necessária. Além disso, também questionou se essa venda de ativos seria benéfica e qual seria a posição da Gestora frente à essa situação. A Gestora esclareceu todos os pontos e reiterou que seu posicionamento foi publicado e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=431599&cvm=true>.

A Administradora questionou o cotista CAPITÂNIA, que se manifestou no sentido de não se considerar conflitado.

06. ORDEM DO DIA E MANIFESTAÇÕES DOS COTISTAS:

i. Analisar e aprovar uma das propostas comerciais anexas, para a contratação de uma das consultorias para a para a busca de possíveis compradores ("Compradores") para os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo ("Ativos Imobiliários"), quais sejam:

a. **CBRE Consultoria do Brasil Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, CEP nº 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569 ("CBRE"), conforme termos constantes no *Anexo I* da presente convocação; ou

b. **B. Internacional Real Estate Ltda.**, com sede na Rua Líbero Badaró, 377, 8º andar, Centro, CEP: 01009-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 ("Binswanger Brasil"), conforme termos constantes no *Anexo II* da presente convocação.

Sendo aprovada uma das prestadoras de serviços acima, é certo e ajustado que o pagamento será arcado pelo Fundo, incluindo os custos incorridos com a convocação das assembleias gerais de cotistas solicitadas na preste carta.

07. RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:

Conforme prerrogativa estabelecida no item 22.12.5 do Regulamento do Fundo, os Cotistas puderam votar por meio de formalização do voto por escrito em e-mail encaminhado à Administradora. Deste modo, além dos votos expressados presencialmente, foram as manifestações recebidas até as 10:00 horas da presente data, antes da Assembleia. Assim, as matérias colocadas em deliberação tiveram a apuração nos percentuais detalhados abaixo:

	Quóruns com relação ao total de Cotistas presentes				
	Voto Aprovação CBRE	Voto Aprovação Binswanger	Voto Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria I	85,07%	4,71%	10,21%	0%	Aprovada

O cotista RIO BRAVO solicitou que se consignasse em ata que entende que essa não é a melhor condução para a venda dos Ativos Imobiliários, dado o cenário econômico atual. Mas, considerando a contratação, somente deve ser aceita pela Gestora qualquer valor acima do laudo de avaliação apresentado pela consultora contratada.

Os cotistas ARTHUR FULCHER, CARLOS FELIPE FULCHER, FIORINDO FULCHER e JULIANA FULCHER solicitaram que se consignasse em ata que as propostas a serem encaminhadas pela consultoria contratada deverão apresentar ganhos expressivos em relação ao valor do último laudo de avaliação, cujas premissas utilizadas refletem o cenário na data da sua elaboração e não contemplam o cenário provável de redução de taxas de juros e a incorporação de projeções baseadas nos resultados positivos observados nos primeiros meses de 2023.

Os cotistas BÁRBARA MODESTO, BRUNA MODESTO, JOANA MODESTO e THAIS CHIODELLI solicitaram que se consignasse em ata que, caso restasse aprovada a contratação de consultoria, não deveriam ser encaminhadas propostas sem ganhos superiores a no mínimo 20% dos valores atuais dos shoppings detidos pelo Fundo.

O cotista FABIO HONDA solicitou que se consignasse em ata que a aprovação de qualquer transação se deverá se dar somente caso o valor ofertado pelos interessados for expressivamente superior aos laudos de avaliação, de forma que os cotistas minoritários não sejam prejudicados.

O cotista CRISTIANO CECCATTI solicitou que se consignasse em ata que, antes de qualquer proposta, os valores dos shoppings precisam ser apresentados com base na avaliação já considerando os aumentos de venda, conforme relatórios publicados pela Gestora, bem como precisa haver a divulgação da lista de interessados, para que não exista conflito de interesses.

O cotista JOÃO PAULO GARCIA solicitou que se consignasse em ata que os indicadores dos shoppings já realizados no início de 2023 estão em torno de 20% acima das projeções e,

adicionalmente a uma provável redução das taxas de desconto, devem projetar o valor dos ativos entre 20% e 35% acima dos valores de laudo de dezembro/22. A concretização de uma venda por valores sem este ganho sobre valor patrimonial atual entregam toda a valorização esperada aos compradores em prejuízo dos cotistas.

08. ENCERRAMENTO:

Em virtude das deliberações aprovadas nos itens acima, os Cotistas do Fundo, autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, a realizar todas as atividades necessárias para implementar as deliberações aprovadas.

Por fim, os Cotistas presentes nesta assembleia, neste ato; (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; e (ii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, senão de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, foi esta ata lavrada, lida e assinada.

ASSINATURAS:

Camile Meirelles
Presidente

Luana Dias
Secretária