

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250- 040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001- 23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.248.158/0001-46 (“Fundo”), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI (“Assembleia”).

A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

*1.A alteração da forma de gestão, pelo Gestor, de ativa para passiva, de modo que, sendo aprovado, o Regulamento do Fundo seja consolidado, conforme proposto no Anexo II desta Solicitação de Consulta Formal, com as adequações e adaptações necessárias, tais como:*

**1.1.** *Alteração no Capítulo II – Prestadores de Serviços, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:*

**2.2. Gestor**

**2.2.1.** *A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma passiva pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.*

**1.2.** *Alterações no Capítulo IV – Obrigações do Gestor, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:*

**4.1.** *O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:*

- (i) Monitorar os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo;*
- (ii) Apresentar propostas de investimento ou desinvestimento pelo Fundo à Assembleia Geral de Cotistas, na forma da cláusula 22.9 deste Regulamento;*
- (iii) Monitorar e gerir a carteira de valores mobiliários do Fundo;*
- (iv) Adquirir e alienar títulos e valores mobiliários para a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo;*
- (v) Acompanhar as Assembleias Gerais de Cotistas dos fundos de investimento imobiliários em que o Fundo, eventualmente, venha a investir, podendo, a exclusivo critério das Cotistas, comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e exercer ou não o respectivo direito de voto em nome do Fundo;*
- (vi) Exercer e diligenciar perante o Administrador para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;*
- (vii) Elaborar relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;*
- (viii) Apresentar proposta de destinação do saldo de resultados não distribuídos;*
- (ix) Compartilhar com a Administradora todas e quaisquer propostas recebidas para alienação dos Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo para que a Administradora prossiga com a devida divulgação aos Cotistas nos termos da cláusula 23.2 deste Regulamento*
- (x) Selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de*

*Investimentos previstas neste Regulamento;*

- (xi) Gerir, individualmente, a carteira de Ativos Financeiros e Imobiliários do Fundo, conforme estabelecido na Política de Investimento do Fundo; e*
- (xii) Realizar a prospecção e originação dos Ativos Financeiros e Imobiliários.*

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

**1.3.** *Alterações no Capítulo V – Características do Fundo, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:*

**5.1.** *O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.*

**5.2.** *Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Passiva/Shoppings.*

**5.3.** *A decisão sobre aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Financeiros depende da autorização prévia dos Cotistas.”*

**1.4.** *Alterações no Capítulo VI – Objetivo do Fundo, Política de Investimento e Parâmetro de Rentabilidade, para passar a vigorar com a seguinte nova redação:*

**6.1.** *O objetivo do Fundo é a aquisição dos imóveis (i) Boulevard Shopping Campos - Dr. Silvio Bastos Tavares, 330 - Parque dos Rodoviários, Campos dos Goytacazes - RJ, 28051-250; (ii) Parque Shopping Belém - Avenida Visc. de Souza Franco, 776 - Reduto, Belém - PA, 66053-0; e (iii) Boulevard Shopping Vila Velha - Rod. do Sol, 5000 - Itaparica, Vila Velha - ES (“Imóveis-Alvo”). A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais do Imóvel, nos termos de um ou mais contratos celebrados com um ou mais de um inquilino.*

**6.2.** *Os recursos do Fundo estarão obrigatoriamente alocados no investimento imobiliário descrito neste Capítulo. Caso haja parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja investida em empreendimentos imobiliários, esses recursos deverão ser destinados à aquisição de títulos públicos ou títulos de renda fixa de emissão de instituição bancária legalmente autorizada. A escolha dos títulos será do Administrador. Esta parcela de recursos estará limitada, durante toda a existência do Fundo, a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das cotas emitidas pelo Fundo.*

**6.3.** *O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.*

**6.4.** *O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.*

**1.5.** *Alteração no inciso (i) do item 9.1 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre obrigações da Administradora, para passar a vigorar com a seguinte redação:*

**9.1.** *A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:*

*(i) celebrar os instrumentos relacionados, uma vez sugerido e instruído pelo Gestor, à alienação ou à aquisição, mediante aprovação em Assembleia Geral, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso.*

*(...)”*

- 1.6.** *Alteração no item 14.9 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre subscrição das cotas, para passar a vigorar com a seguinte redação:*

**14.9.** *Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência: (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.*

- 1.7.** *Inclusão do inciso (xiv) ao item 22.9 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre assembleia geral, para passar a vigorar com a seguinte redação:*

**22.9.** *Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:*

*(...)*

*(xv) a aquisição e alienação de imóveis pelo Fundo e, em geral, sobre novos investimentos, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado a tais imóveis, e posteriores alterações, se aplicável.*

- 1.8.** *Inclusão do inciso (xiv) ao item 23.2.1 do Regulamento do Fundo, que dispõe sobre atos e fatos relevantes, para passar a vigorar com a seguinte redação:*

**23.2.1** *São exemplos de ato ou fato relevantes:*

*(...)*

*(xiv) recebimento de toda e qualquer proposta relacionada à alienação dos Imóveis.*

- 1.9.** *Alteração das definições das seguintes definições do Regulamento, constantes no Anexo I, para passar a vigorar com as seguintes novas redações:*

*(...)*

**Ativos Imobiliários:** *Significam: (i) os Imóveis; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da ICVM 472, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades*

*preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.*

*(...)*

***Despesas Extraordinárias:*** *Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do(s) Imóvel(is); (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.*

*(...)*

***Taxa de Distribuição Primária:*** *Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.*

*(...)*

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

Considerando que a Assembleia foi solicitada por cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, a Administradora entende que a matéria colocada em deliberação por meio do edital de convocação nos itens acima, deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, através do e-mail: [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

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