

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.

Aos

Cotistas do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.**

Prezado(a)s Cotistas,

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 da Pessoa Jurídica (“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 da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de formato virtual, **a ser realizada em 23 de novembro às 15hs (quinze horas)**, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”). Assim sendo, a Administradora informa que:

1. Todas as Propostas ao Imóvel Boulevard Shopping Campos e ao Imóvel Shopping Parque Belém (abaixo definidos), mencionadas nos itens 2 e 3 da ordem do dia, abaixo, estão disponíveis para consulta dos Cotistas, de maneira atualizada e consolidada, no seguinte link de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=547563&cvm=true>

**A Administradora reforça a extrema importância dos Cotistas em avaliarem as Propostas na íntegra, para que possam manifestar seu voto da melhor maneira.**

2. Após o processo de licitação da **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 (“Consultora”) que está atuando na prospecção e consolidação de propostas, na qual possui exclusividade sobre a função, recebeu as seguintes propostas:

**2.1. Aquisição de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo:**

2.1.1. Proposta “A” ao Imóvel Boulevard Shopping Campos: o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.685.929/0001-31, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 8.250.000,00 (oito milhões duzentos e cinquenta mil reais), em moeda corrente nacional, em até 90 dias do fechamento da operação, (b) a segunda de R\$ 41.250.000,00 (quarenta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), corrigido pelo CDI, em moeda corrente nacional, em até doze meses do fechamento da operação, e R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), corrigido pelo CDI, mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes,

totalizando um cap rate de 7,6%, após os custos de intermediação, diferença positiva de 7% sobre laudo de avaliação para venda; e

**2.1.2. Proposta “B” ao Imóvel Boulevard Shopping Campos:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENIAL MALLS**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 71.500.000,00 (setenta e um milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 02 parcelas, sendo (a) o valor de R\$ 3.557.500,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) em moeda corrente nacional na data do fechamento, e (b) o valor de R\$ 67.592.500,00 (sessenta e sete milhões, quinhentos e noventa e dois mil e quinhentos reais) mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 9,0%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 10% sobre laudo de avaliação para venda.

**2.2. Aquisição de 49% (quarenta e novo por cento) do Imóvel Shopping Parque Belém, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo:**

**2.2.1. Proposta “A” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.685.929/0001-31, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 247.500.000,00 (duzentos e quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 24.750.000,00 (vinte e quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais) em moeda corrente nacional em até 90 dias do fechamento da operação, (b) a segunda de R\$ 123.750.000,00 (cento e vinte e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), corrigido pelo CDI, em moeda corrente nacional, em até doze meses do fechamento da operação, e R\$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões de reais), corrigido pelo CDI, mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 7,8%, após os custos de intermediação, diferença positiva de 10% sobre laudo de avaliação para venda;

**2.2.2. Proposta “B” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com pagamentos à vista, totalizando um *cap rate* de 9,6%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 11% sobre laudo de avaliação para venda;

**2.2.3. Proposta “C” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70, devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), com pagamentos em 03 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em janeiro de 2024, (b) a segunda de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em janeiro de 2025, e (c) a terceira de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em janeiro de 2026, totalizando um cap rate de 9,1%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 7% sobre laudo de avaliação para venda;

**2.2.4. Proposta “D” ao Imóvel Shopping Parque Belém:** o proponente **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25,

devidamente representado pela sua gestora, apresentou proposta no valor de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), com pagamentos em 02 parcelas, sendo (a) a primeira de R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) na data do fechamento, (b) R\$ 180.500.000,00 (cento e oitenta milhões e quinhentos mil reais), mediante a entrega de novas cotas, no âmbito de Oferta Pública, ou montante equivalente em moeda corrente nacional, a exclusivo critério dos Proponentes, totalizando um cap rate de 10,4%, após os custos de intermediação, diferença negativa de 18% sobre laudo de avaliação para venda.

3. Exercício do direito de preferência para **AQUISIÇÃO**, pelo Fundo, de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido pela ALLOS, no valor total de 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.

Deste modo, vem a Administradora, tempestivamente, nos termos do inciso (xv) do item 22.9 do Regulamento do Fundo, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

**A)** Aprovação de uma das Propostas Boulevard Shopping Campos, pelo Fundo, nos termos do item 2.1., acima;

**B)** Aprovação de uma das Propostas Shopping Belém, pelo Fundo, nos termos do item 2.2., acima; e

**C)** Aprovação do exercício de preferência para AQUISIÇÃO, pelo Fundo, de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido pela ALLOS, no valor total de 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.

#### **QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL**

Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

#### **QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO**

As matérias previstas na ordem do dia dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, cabendo a cada Cota um voto.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

O procedimento de Consulta Formal poderá ser encerrado antecipadamente mediante recebimento da totalidade das manifestações de voto dos atuais Cotistas do Fundo.

#### PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço: <https://btgpactual.webex.com/btgpactual/j.php?MTID=m7525d02081a6da899af5ca1d98e02fe0> (Senha: btg2311)

Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação. Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da mesma.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério – postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia. A Administradora não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que o mesmo não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre os Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço [sistemas.cvm.gov.br](http://sistemas.cvm.gov.br)). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e a **Administradora abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima**. O resultado das deliberações será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

#### DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, a Assembleia será reinstalada no dia 24 de novembro de 2023, às 16:00 (dezesseis horas) horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link <https://btgpactual.webex.com/btgpactual/j.php?MTID=mae98eb83665a709f0f74fb64f74ae827>

Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço [sistemas.cvm.gov.br](http://sistemas.cvm.gov.br)), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [Ol-voto-eletronicopsf@btgpactual.com](mailto:Ol-voto-eletronicopsf@btgpactual.com) para eventuais esclarecimentos adicionais.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,**  
administradora do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ao BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 07 de novembro de 2023.**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 07 de novembro de 2023 aos Cotistas do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 44.173.023/0001-73 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto sobre:

**A) Aprovação de uma das Propostas “A” ou “B” da venda, pelo Fundo, de 25% do Imóvel Boulevard Shopping Campos, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo:**

- Aprovo a Proposta “A” de venda do Boulevard Shopping Campos; OU
- SIM, aprovo Proposta “B” de venda do Boulevard Shopping Campos; OU
- NÃO, não aprovo nenhuma das propostas apresentadas;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

**B) Aprovação de uma das Propostas “A”, “B”, “C”, ou “D” da venda, pelo Fundo, de 49% do Imóvel Parque Shopping Belém, representando a totalidade da participação detida pelo Fundo.**

- Aprovo a Proposta “A” de venda do Parque Shopping Belém; OU
- Aprovo a Proposta “B” de venda do Parque Shopping Belém; OU
- Aprovo a Proposta “C” de venda do Parque Shopping Belém; OU
- Aprovo a Proposta “D” de venda do Parque Shopping Belém; OU
- NÃO, não aprovo nenhuma das propostas apresentadas;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

**C) Aprovação do exercício de preferência para AQUISIÇÃO, pelo Fundo, de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido pela ALLOS, no valor total de 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.**

- Aprovo o exercício do direito de preferência
- NÃO, não aprovo nenhuma das propostas apresentadas;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: