

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.

Aos Cotistas do **LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, 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”), considerando que:

- (i) Em 21 de dezembro de 2023, a Gestora aprovou a venda de 25% da participação ideal do “Shopping Boulevard Vila Velha” (“Fração Ideal”) para LA Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 15.713.923/0001-68 (“Compradora”), pelo valor de R\$ 39.900.000,00 (trinta e nove milhões, novecentos mil reais) (“Preço”). O pagamento será realizado da seguinte forma: (a) R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) à vista na data da assinatura do contrato de compra e venda; e (b) o saldo de R\$ 36.900.000,00 (trinta e seis milhões, novecentos mil reais), a ser pago até 23 de dezembro de 2024 (“Parcela Final”);
- (ii) Além disso, é de exclusiva responsabilidade da Compradora todos os custos, despesas, custas e emolumentos relacionados ou decorrentes da escritura e do seu registro nas respectivas matrículas do imóvel (“Custos e Despesas”);
- (iii) Em 18 de dezembro de 2024 e 02 de janeiro de 2025, a Compradora entrou em contato e informou que não conseguiu viabilizar os recursos necessários para a quitação de suas obrigações no prazo originalmente previsto. Isso resultou em um inadimplemento no valor total de R\$ 52.571.050,70 (cinquenta e dois milhões, quinhentos e setenta e um mil, cinquenta reais e setenta centavos) (data-base janeiro-2025, corrigido por 100% do CDI), e apresentou uma nova condição para o pagamento.
- (iv) Em 27 de janeiro de 2025, a **LEGATUS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, apresentou uma contraproposta que não foi validada pela Compradora.

Sendo assim, a Administradora vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Deliberar sobre uma das propostas de aditamento dos instrumentos contratuais referentes à venda da Fração Ideal, apresentadas tanto pela Compradora quanto pela Gestora.

CONSIDERAÇÕES

A Administradora informa aos Cotistas do Fundo que:

- Em 24 de dezembro de 2024, notificou a Compradora sobre a inadimplência contratual devido ao não pagamento dos valores devidos, constituindo-a em mora.
- A contraproposta apresentada pela Gestora ainda não foi validada e/ou aceita pela Compradora. Ela será encaminhada, mas há a possibilidade de não ser aceita. Caso isso ocorra, a Compradora permanecerá em default e, conseqüentemente, a Administradora seguirá com as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.
- Reitera a importância extrema de os Cotistas avaliarem as Propostas detalhadamente, para que possam manifestar seu voto da melhor maneira.
- Fica autorizada a seguir com a matéria que possuir o maior quórum de aprovação. Em caso de quórum idêntico, a Administradora convocará uma nova assembleia.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (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

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal.

Com as aprovações, o Administrador e Gestor estarão autorizados para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, inclusive negociar cláusulas, assinar os aditivos necessários tomando todas as medidas necessárias visando os melhores interesses dos cotistas”.

Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 11 de fevereiro de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 30.248.158/0001-46 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

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**

À 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 27 de janeiro de 2025

Em resposta à Consulta Formal enviada em 27 de janeiro de 2025 aos Cotistas do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 30.248.158/0001-46 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Deliberar sobre uma das propostas de aditamento dos instrumentos contratuais referentes à venda da Fração Ideal, apresentadas tanto pela Compradora quanto pela Gestora.

☐ **Aprovo** a proposta da Compradora, nos termos do Anexo I;

☐ **Aprovo** a proposta da Gestora, nos termos do Anexo II.

Obs. A Administradora comunica que esta contraproposta ainda não foi validada pela Compradora. Ela será encaminhada, porém há a possibilidade de não ser aceita. Caso isso ocorra, a Compradora permanecerá em default.

☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;

☐ Abstenho-me de votar;

☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

CONSIDERAÇÕES

A Administradora informa aos Cotistas do Fundo que:

- Em 24 de dezembro de 2024, notificou a Compradora sobre a inadimplência contratual devido ao não pagamento dos valores devidos, constituindo-a em mora.
- A contraproposta apresentada pela Gestora ainda não foi validada e/ou aceita pela Compradora. Ela será encaminhada, mas há a possibilidade de não ser aceita. Caso isso ocorra, a Compradora permanecerá em default e, conseqüentemente, a Administradora seguirá com as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.
- Reitera a importância extrema de os Cotistas avaliarem as Propostas detalhadamente, para que possam manifestar seu voto da melhor maneira.
- Fica autorizada a seguir com a matéria que possuir o maior quórum de aprovação. Em caso de quórum idêntico, a Administradora convocará uma nova assembleia.

_____, _____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

**ANEXO I À CONSULTA FORMAL DO LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII ENVIADA EM 27 DE JANEIRO DE 2025**

PROPOSTA APRESENTADA PELA COMPRADORA

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A proposta apresentada pela Compradora segue na página seguinte)

São Paulo, 02 de janeiro de 2025.

À

Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda.

Rua Campos Bicudo, 98 – cj 32 – Sl A
CEP 04536-010
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Tel.: +55 (11) 3259-0701
A/C Sr. Joao Paulo Garcia e Sr. Bruno P. Modesto
E-mail: jpg@legatus.capital // bpm@legatus.capital

Com cópia (que não constituirá notificação) para:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Praia de Botafogo, 501, Torre Corcovado, 5o andar (parte)
Cidade Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
A/C: Rodrigo Ferrari
E-mail: rodrigo.ferrari@btgpactual.com

Prezados Sr. João Paulo e Sr. Bruno,

Em resposta à notificação inicial que recebemos de V.Sas., em 18 de dezembro de 2024 enviamos uma proposta de aditivo contratual com o objetivo de alinhar e garantir o cumprimento integral das obrigações assumidas no âmbito da aquisição de participação no Shopping Boulevard Vila Velha.

Esta comunicação, inclusive, foi objeto de fato relevante do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("**LASC11**") e do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM SHOPPING ("**FII MACAM**"), controlador da LA Shopping Centers S.A., ambos datados de 23 de dezembro de 2024, dando ampla transparência ao tema.

Desde então, temos realizado tratativas informais com o investidor de referência do LASC11 para explorar alternativas que satisfizessem as partes, e chegamos a um consenso, pelo qual ele solicitou a apresentação de nossa proposta ao gestor e ao administrador do LASC11 para posterior deliberação em assembleia pelos cotistas do LASC11, cuja aprovação contará com o apoio do investidor de referência.

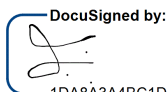
Com base nisso, e com o objetivo de adequar o fluxo financeiro às condições atuais do mercado e às expectativas dos investidores do LASC11, a LA Shopping Centers S.A. propõe um aditivo contratual ("**Aditivo**") com as seguintes condições:

- Prorrogação do vencimento da obrigação para 30 de junho de 2025 ("**Novo Vencimento**");
- Liberação ao LASC11 do saldo em Conta Escrow, no montante de R\$ 1.732.000,00, na presente data; (*inalterado em relação a proposta de 18 de dezembro*);
- Manutenção da Conta Escrow até o Novo Vencimento; (*inalterado em relação a proposta de 18 de dezembro*);
- Pagamento de juros mensais até o Novo Vencimento. (*inalterado em relação a proposta de 18 de dezembro*)
- **Amortização do saldo devedor no montante de R\$ 10.000.000,00 concomitante com a assinatura do Aditivo;**
- **Renúncia, pelo Vendedor, das penalidades relativas ao inadimplemento existente até a data de assinatura do Aditivo, mantendo-se inalterados todos os demais direitos e obrigações para eventuais descumprimentos futuros.**

A LA Shopping permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e reitera que as demais medidas seguem em andamento, incluindo o registro dos instrumentos de garantia.

Esperamos que este assunto seja solucionado de maneira consensual e tempestiva, evitando quaisquer medidas que possam prejudicar ambas as partes.

Atenciosamente,

DocuSigned by:


1DA8A3A4BC1D4F9...
LA SHOPPING CENTERS S.A.

**ANEXO II À CONSULTA FORMAL DO LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII ENVIADA EM 27 DE JANEIRO DE 2025**

PROPOSTA APRESENTADA PELA GESTORA

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A proposta apresentada pela Gestora segue na página seguinte)



São Paulo, 27 de janeiro de 2024.

Ao BTG Pactual serviços Financeiros S.A. – Administrador do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

At. Paloma Alves / Rodrigo Ferrari

Ref: Proposta do Gestor – Solicitação de waiver Macam ref. venda Shopping Boulevard Vila Velha

Prezados Senhores,

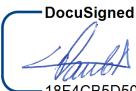
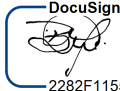
A Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Legatus"), inscrita no CNPJ/ME sob nº 20.445.967/0001-94, na qualidade de gestora do LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("**LASC11**"), diante do recebimento de proposta de waiver pela devedora LA Shopping Centers S.A. ("Devedor"), conforme solicitado, vem pela presente propor as seguintes alterações na proposta recebida, a ser submetida aos cotistas em sede de Assembleia Geral.

O Gestor propõe aos cotistas as seguintes alterações na proposta encaminhada pelo devedor, a saber:

- a) Prorrogação do vencimento da obrigação para 30 de junho de 2025;
- b) Liberação ao LASC11 do saldo em Conta Escrow, no montante de R\$ 1.732.000,00, na presente data; **(já realizado)**
- c) Manutenção da Conta Escrow de 100% dos valores recebidos até o novo vencimento;
- d) Amortização parcial do saldo devedor no montante de R\$ 10.000.000,00 até **17 de fevereiro de 2025;**
- e) Pagamento de juros mensais até o novo vencimento.
- f) **Inclusão de cláusula de rescisão, com a restituição do ativo sem a necessidade de excussão de garantias, em caso do descumprimento dos termos acordados em aditivo.**

Visando os melhores interesses dos cotistas, é o que nos cumpria para o momento.

Att.,

 DocuSigned by: 18F4CB5D508D494...	 DocuSigned by: 2282F1155AFC420...
Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda.	