

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

**Demonstrações contábeis no
exercício findo em 31 de dezembro
de 2020 e período de 29 de agosto
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2019.**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliários – FII

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliários – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliários – FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3.e e 5, a propriedade para investimento no montante de R\$ 229.189 mil que representava 83,13% do patrimônio líquido do Fundo, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

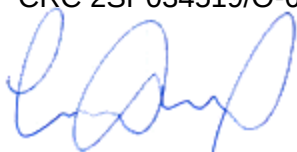
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2020	% PL	31.12.2019	% PL
Ativo circulante	91.432	35,16	83.951	81
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	91.432	35	63.874	62
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento renda fixa	81.599	31,38	63.874	61,71
Fundo de investimento Multimercado	9.833	3,78	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	-	-	20.077	19,39
Títulos e valores imobiliários				
Letras de crédito imobiliário	-	-	20.077	19,39
Ativo não circulante	256.589	98,67	20.000	19,32
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	-	-	20.000	19,32
Investimentos	256.589	98,67	-	-
Propriedade para Investimento	229.189	88,13	-	-
Participações em SPE	27.400	10,54	-	-
TOTAL DO ATIVO	348.021	133,83	103.951	100,41

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PASSIVO	31.12.2020	% PL	31.12.2019	% PL
Circulante	87.956	33,83	425	0,41
Taxa de administração	227	0,09	375	0,36
Escrituração a Pagar	12	-	-	-
Auditoria a Pagar	53	0,02	-	-
Distribuição de Dividendos a Pagar	1.788	0,69	-	-
Obrigação por Aquisição de Ativo	85.874	33,03	-	-
Outros valores a pagar	2	-	50	0,05
 PATRIMÔNIO LÍQUIDO	 260.065	 100,00	 103.526	 100,00
Cotas integralizadas	251.820	96,83	103.579	100,05
(-) Gastos na emissão de cotas	(6.743)	(2,59)	-	-
Lucros acumulados	14.988	5,76	(53)	(0,05)
			-	
 TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	 348.021	 133,83	 103.951	 100,41

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019**(Saldos em milhares de reais)*

	01.01.2020 a 31.12.2020	29.08.2019 a 31.12.2019
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.791	694
Resultado de cotas de fundos	854	694
Resultado com Títulos de Renda Fixa	937	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	320	(123)
Resultado com letras de crédito imobiliário	320	(123)
Participações em companhia fechada	6.936	-
Ajuste a Valor Justo	1.450	-
Receita com Dividendos	5.486	-
Resultado com Propriedades de Investimento	15.805	-
Ajuste a Valor Justo	15.805	-
Outras receitas / (despesas)	(2.789)	(624)
Taxa fiscalização CVM	(34)	(4)
Taxa de administração e gestão	(2.502)	(427)
Auditoria e custódia	(47)	(48)
Consultoria Jurídica	(110)	(130)
Outras despesas / receitas	(96)	(15)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	22.063	(53)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Gasto na emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulado	Total
Saldo em 29 de agosto de 2019	-	-		-	-
Integralização de cotas no período	103.579	-	-	-	103.579
Resultado líquido do período	-	-	-	(53)	(53)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	103.579	-		(53)	103.526
Integralização de cotas no período	148.241	-	-	-	148.241
Gasto na emissão de Cotas	-	(6.743)	-	-	(6.743)
Resultado líquido do período	-	-	-	22.063	22.063
Distribuição de Dividendos	-	-	-	(7.022)	(7.022)
Constituição de Reserva de Lucros	-	-	14.988	(14.988)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	251.820	(6.743)	14.988	-	260.065

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2020 a 31.12.2020	29.08.2019 a 31.12.2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	22.063	(53)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	(15.805)	-
Ajuste a Valor Justo de Ações de Cia. Fechada	(1.450)	-
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento	(27.558)	(63.874)
Letras de crédito imobiliário	20.077	(20.077)
Variação de passivos		
Taxa de administração	(148)	375
Escrituração a Pagar	12	-
Auditoria a Pagar	53	-
Distribuição de Dividendos a Pagar	1.788	-
Outros valores a pagar	(48)	50
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.016)	(83.579)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	20.000	-
Propriedade para Investimento	(240.784)	(20.000)
Participações em SPE	1.450	-
Obrigações por aquisição de ativos	85.874	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(133.460)	(20.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	148.241	103.579
Gasto na emissão de Cotas	(6.743)	-
Distribuição de Dividendos	(7.022)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	134.476	103.579
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), foi constituído em 29 de março de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. As cotas são negociadas com o código (ticker) LASC11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em ativos imobiliários. Caso o Fundo adquira imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo a norma aplicável e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

d. Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

e. Investimento em Participações de coligadas e controladas

Os investimentos em Participações de coligadas e controladas são registrados pelo valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

f. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31.12.2020

Cotas de fundos:		Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Federal	(a)	14.283.021,15	81.599	Sem vencimento
FIM Legatus Institucional	(b)	9.614.218,43	9.833	Sem vencimento
			91.432	

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31.12.2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Supremo	31.551.133	35.047	Sem vencimento
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	5.144.891	28.824	Sem vencimento
		63.871	

(a) Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

(b) O Legatus Institucional Fundo de Investimento Multimercado, constituído em 23 de outubro de 2018, sob a forma de condomínio aberto, iniciou suas operações em 29 de outubro de 2018, com prazo indeterminado de duração, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em carteira diversificada de ativos e demais modalidades operacionais disponíveis do mercado financeiro, sendo regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 555/14, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, doravante denominado Fundo. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas através do investimento em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, de acordo com a política de investimento estabelecida em Regulamento

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos de natureza imobiliária

i. Propriedades para Investimento:

Abaixo o quadro de movimentação e saldo final das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2020:

Propriedade para Investimento	Saldo em 31 de dezembro de 2019	Aquisições	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31 de dezembro de 2020
(a) Boulevard Shopping Campos	-	54.469	7.846	62.315
(b) Parque Shopping Belém	-	158.915	7.959	166.874
(c) Shopping Vila Velha	-	25.950	1.450	27.400
TOTAL	-	239.334	17.255	256.589

(a) Boulevard Shopping Campos

Em 06 de março de 2020 o fundo adquiriu 15.100 ações ordinárias representativas de 100% das quotas da sociedade Mozart Empreendimentos e Participações S.A, que por sua vez detém 2.368.862 quotas, representativas de 25% do capital social da CDG Centro Comercial Ltda, com um valor total de aquisição no valor de R\$62.315

A CDG Centro Comercial é detentora do Boulevard Shopping Campos, localizado na Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes. O Shopping foi inaugurado em 2011 e possui 27.066 m2 de área bruta locável.

Em 02 de junho de 2020 foi aprovado, mediante assembleia, a dissolução da Companhia Mozart Empreendimentos e Participações S.A e o saldo dos ativos foi distribuído ao fundo, único cotista da sociedade.

Em 01 de agosto de 2020 foi aprovada a cisão parcial do patrimônio da Companhia CDG Centro Comercial Ltda e a incorporação da parcela cindida pelo Fundo pelo valor apurado em laudo de avaliação.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020 o valor justo do ativo foi de R\$62.315.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Shopping recebeu aluguéis dos locatários e repassou ao Fundo o montante de R\$755, o qual foi registrado em Receita com Dividendos.

(b) Parque Shopping Belém

Em 06 de março de 2020 o fundo adquiriu 49.205.158 ações ordinárias representativas de 32% do capital social da Norte Shopping Belém S.A Participações S.A, que tem por objeto social a exploração econômica de um shopping center da Cidade de Belém, Estado do Pará, bem como a exploração de estacionamentos e garagens próprios, com um valor total de aquisição no valor de R\$73.131

Em 31 de maio de 2020 foi aprovada a cisão parcial do patrimônio da Companhia e a incorporação da parcela cindida pelo Fundo pelo valor apurado em laudo de avaliação. Adicionalmente, foi aprovado a redução de capital da Companhia que passará a ser de R\$ 94.165 dividido em 104.560.961 ações ordinárias.

Com a redução de capital social da Norte Shopping e a cisão parcial foi transferido para o fundo a fração ideal de 24% do Parque Shopping Belém, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, 4.300, Belém – PA. Inaugurado em abril de 2012 o empreendimento conta com 34.130 m² de área bruta locável.

Em 29 de outubro de 2020 o fundo adquiriu o percentual de mais 25% do Parque Shopping Belém pelo valor total de R\$ 82.966, cujo sinal, no valor de R\$ 13.274 foi quitado na presente data e o restante será quitado em 3 parcelas semestrais e consecutivas corrigidas por 100% do CDI a contar da data da compra até o dia do respectivo pagamento. Com esta aquisição o Fundo passou a deter 49% por cento do Ativo Parque Shopping Belém e fez jus à dividendos já a partir do mês de novembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor justo do ativo foi de R\$166.874. e as obrigações a pagar foi de R\$ 69.318 com vencimento final no segundo semestre de 2022.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Shopping recebeu aluguéis dos locatários e repassou ao Fundo o montante de R\$4.529, o qual foi registrado em Receita com Dividendos.

(c) Boulevard Shopping Vila Velha

Em 16 de abril de 2020 o fundo adquiriu 116.660.303 ações representativas de 50% das quotas da sociedade Gaudí, correspondente a uma participação indireta de 25% do Shopping Vila Velha, localizado na Rod. do Sol, 5000 – Itaparica, Vila Velha – ES, que possui 37.868 m2 de área bruta locável. O Shopping foi inaugurado em 2012 e conta com 2.300 vagas de estacionamento.

O valor acordado na transação foi de R\$22.495, cujo pagamento foi parcelado em cinco parcelas semestrais, com pagamento do sinal efetivado na mesma data.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor justo do ativo foi de R\$27.400. Além disso, o Fundo possui obrigação por aquisição de SPE no valor de R\$ 16.556.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Shopping recebeu aluguéis dos locatários e repassou ao Fundo o montante de R\$202, o qual foi registrado em Receita com Dividendos.

Em dezembro de 2020, a empresa de serviços especializados Binswanger Brasil emitiu laudo de avaliação do Shopping Vila Velha, com base nas seguintes metodologias:

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Binswanger Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base dezembro de 2020.

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), e o avaliando teve seu valor de mercado para venda obtido pelo Método da Renda, com base no fluxo de caixa de um Shopping Center.

O avaliando teve seu valor de mercado para venda obtido pelo Método da Renda, com base no fluxo de caixa de um Shopping Center. O método da renda, com base no Fluxo de Caixa Descontado é aquele que identifica o valor de mercado de um empreendimento através da análise de seu fluxo de receitas, custos e despesas ao longo de um determinado período.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise. A taxa de desconto aplicada foi entre 8,5% e 9,5% ao ano.

6 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconomicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Legatus Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O patrimônio líquido está representado por 2.518.195 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 103,2744 em 31 de dezembro de 2020.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período/Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2020	12,12%	231.347
De 29.08 a 31.12.2019	(0,43)	58.250

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10 Encargos do fundo

A taxa de administração, gestão, custódia, escrituração de cotas e consultoria imobiliária do Fundo “taxa geral” será paga mensalmente e será composta por:

- (i) valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, apurada diariamente e recolhida mensalmente (i.a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (i.b.) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 105 na qual já está incluída a taxa de gestão. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

<u>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo (em reais)</u>	<u>Taxa %</u>
Até R\$ 150.000.000,00	1,10% a.a
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 300.000.000,00	1,08% a.a
De R\$ 300.000.000,01 até R\$ 450.000.000,00	1,06% a.a
Acima de R\$ 450.000.000,01	1,05% a.a

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) R\$ 1,2 mensais referentes à contratação de Banco Liquidante, quando aplicável.
- (iii) R\$ 2 mensais acrescido dos valores unitários por Cotistas, conforme variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de cotistas		
De	Até	Valor unitário por cotista a título de taxa de escrituração (em reais)
-	2.000	1,40
2.001	10.000	0,95
Acima de 10.000		0,4

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo que não previstos em regulamento, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto em Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.502 (R\$427 em 2019).

Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição em regulamento, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula descrita em regulamento.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve cobrança de taxa de performance.

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 2.500.000 cotas, totalizando até R\$ 250.000.

Nos termos do artigo 14, §2º, da ICVM 400, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R\$ 50.000, correspondente a 500.000 cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da oferta. O exercício da opção de distribuição das cotas adicionais ocorrerá até a primeira liquidação das cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. O ato que aprovar o Capital Autorizado deve observar os prazos, procedimentos operacionais e datas base previstos nos manuais da B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram integralizadas 1.452.415,11 cotas no montante total de R\$ 148.241.

No período de 29 de agosto a 31 de dezembro de 2019 foram integralizadas 1.039.731 cotas no montante total de R\$ 103.579.

b. Amortizações e resgates de cotas

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

c. Liquidação das cotas no mercado secundário

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Fica vedada a negociação de fração das Cotas

12 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, mesmo não possuindo saldo em conta corrente junto ao administrador, o Fundo movimentou a conta corrente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

14 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por “LASC11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2020 com valor da cota de fechamento de R\$ 99,00.

15 Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o fundo distribuiu R\$ 7.022 a título de dividendos, conforme quadro abaixo:

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	24.852
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	-2.789
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	22.063
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-17.255
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	294
 (=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	 5.102
 Resultado financeiro líquido acumulado no ano	 5.102
 Dividendos distribuídos no exercício	 5.234
Dividendos a distribuir	1.788
 Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro	 1.920
 % de distribuição sobre o lucro caixa	 137,63
% de distribuição sobre o lucro contábil	31,83

No período de 29 de agosto a 31 de dezembro de 2019 o Fundo não auferiu lucro caixa e portanto não houve distribuição de dividendos

16 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17 Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

18 Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

19 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

20 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

21 Outros Assuntos

Em dezembro de 2019 e com seus impactos até a data de emissão deste relatório, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais.

22 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

23 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *