

**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 2021 e 2020.

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 Imobiliário - 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 Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, 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\$ 252.764 mil que representava 89,25% 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, 01 de abril de 2022.

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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL	PASSIVO	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
Ativo circulante	28.508	10,05	91.432	35,16	Circulante	31.521	11,13	87.956	33,82
Caixa e Equivalentes de Caixa					Taxa de administração	260	0,09	227	0,09
Disponibilidades	11	-	-	-	Escrituração a Pagar	2	-	12	-
Operações Compromissadas	12.947	4,57	-	-	Auditoria a Pagar	15	0,01	53	0,02
					Distribuição de Dividendos a Pagar	1.464	0,52	1.788	0,69
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	11.338	4,00	91.432	35	Obrigações por Aquisição de Ativo	29.771	10,51	85.874	33,02
Títulos e valores mobiliários					Outros valores a pagar	9	-	2	-
Cotas de fundos de investimento									
Fundo de investimento renda fixa	1.561	0,55	81.599	31,38					
Fundo de investimento Multimercado	9.777	3,45	9.833	3,78					
Ativos financeiros de natureza imobiliária	4.212	1,48	-	-					
Títulos e valores imobiliários									
Cotas de fundos de investimento									
Fundo de investimento Imobiliário	2.747	0,97	-	-					
Ordens de Venda a Receber	1.459	0,51	-	-					
Dividendos a Receber	7	-	-	-	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	283.276	100,00	260.065	100,00
Ativo não circulante	286.289	101,08	256.589	98,66					
Investimentos	286.289	101,08	256.589	98,66	Cotas integralizadas	251.820	88,90	251.820	96,83
Participações em Coligadas e Controladas	33.525	11,83	27.400	10,54	(-) Gastos na emissão de cotas	(6.743)	(2,38)	(6.743)	(2,59)
Propriedade para Investimento	252.764	89,25	229.189	88,13	Lucros acumulados	38.199	13,48	14.988	5,76
TOTAL DO ATIVO	314.797	111,13	348.021	133,82	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	314.797	111,13	348.021	133,82

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 DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	270	1.791
Resultado de cotas de fundos	225	854
Resultado com Títulos de Renda Fixa	44	937
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(589)	320
Resultado de cotas de fundos Imobiliários	(589)	
Resultado com letras de crédito imobiliário	-	320
Participações em companhia fechada	19.307	6.936
Ajuste a Valor Justo	4.219	1.450
Receita com Dividendos	15.088	5.486
Resultado com Propriedades de Investimento	22.062	15.805
Ajuste a Valor Justo	22.129	15.805
Atualização Monetária - Obrigação por Aquisição de Ativos	-	-
Despesa com Condomínio	(67)	-
Outras receitas / (despesas)	(3.789)	(2.789)
Taxa fiscalização CVM	(36)	(34)
Taxa de administração e gestão	(3.001)	(2.502)
Auditoria e custódia	(3)	(47)
Consultoria Jurídica	(51)	(110)
Consultoria Imobiliária	(467)	-
Emolumentos Judiciais e Cartorários	(193)	-
Despesas do Sistema Financeiro	(76)	-
Outras despesas / receitas	39	(96)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	37.260	22.063

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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	Capital Social	Gasto na emissão de cotas	Lucros/Prejuízos Acumulado	Total
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)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	251.820	(6.743)	14.988	260.065
Resultado líquido do período	-	-	37.260	37.260
Distribuição de Dividendos	-	-	(14.049)	(14.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	251.820	(6.743)	38.199	283.276

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 2021 e 2020

(Saldos em milhares de reais)

	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	37.260	22.063
	-	
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	(22.129)	(15.805)
Ajuste a Valor Justo de Ações de Cia. Fechada	(4.219)	(1.450)
Variação de ativos		
Cotas de fundos de investimento de natureza não imobiliária	80.094	(27.558)
Cotas de fundos de investimento de natureza imobiliária	(2.747)	20.077
Ordens de Venda a Receber	(1.459)	-
Dividendos a Receber	(7)	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	33	(148)
Escrituração a Pagar	(10)	12
Auditoria a Pagar	(38)	53
Distribuição de Dividendos a Pagar	(324)	1.788
Outros valores a pagar	7	(48)
Caixa líquido das atividades operacionais	86.461	(1.016)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	-	20.000
Propriedade para Investimento	(1.446)	(240.784)
Participações em SPE	(1.906)	1.450
Obrigações por aquisição de ativos	(56.102)	85.874
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(59.454)	(133.460)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	148.241
Gasto na emissão de Cotas	-	(6.743)
Distribuição de Dividendos	(14.049)	(7.022)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(14.049)	134.476
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.958	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.958	-
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 2021 e 2020.

(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 2021 e 2020.

(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 2021 e 2020.

(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 utilizadas 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 2021 e 2020.

(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)	263.237,2671	1.561	Sem vencimento
FIM Legatus Institucional	(b)	9.605.126,7010	9.777	Sem vencimento
			11.338	

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 2021 e 2020.

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

Em 31.12.2020

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Federal	31.551.133	81.599	Sem vencimento
FIM Legatus Institucional	5.144.891	9.833	Sem vencimento
		91.432	

(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 Cotista 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.

5 Ativos de natureza imobiliária

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

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 2021 e 2020.

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

Em 31.12.2021

Cotas de fundos:		Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Rio Bravo Renda Varejo	(a)	26.799	2.747	Sem vencimento
			2.747	

(a) O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Renda Varejo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimentos: (a) aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagens relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados a exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (b) aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) locação a terceiros mediante a celebração de contratos de locação e (ii) alienação, conforme regras definidas no regulamento do Fundo; e/ou (c) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimentos imobiliários administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas.

ii. Propriedades para Investimento:

Abaixo o quadro de movimentação e saldo final das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2021:

Propriedade para Investimento	Saldo em 31 de dezembro de 2020	Aquisições	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31 de dezembro de 2021
(a) Boulevard Shopping Campos	62.315	403	5.757	68.475

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 2021 e 2020.

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

(b) Parque Shopping Belém	166.874	1.042	16.373	184.289
(c) Shopping Vila Velha	27.400	1.906	4.219	33.525
TOTAL	256.589	3.351	26.349	286.289

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.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$ 68.475 (R\$62.315 em 2020).

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

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 2021 e 2020.

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

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 2021 o valor justo do ativo foi de R\$184.289 e as obrigações a pagar foi de R\$ 24.296 com vencimento final no segundo semestre de 2022.

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.

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.

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 2021 e 2020.

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

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo do ativo foi de R\$33.500. Além disso, o Fundo possui obrigação por aquisição de SPE no valor de R\$ 5.475.

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.

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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 avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base dezembro de 2021.

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 6,5% e 10,75% ao ano.

iii. Repasse de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 os Shoppings receberam os aluguéis dos locatários e repassaram ao Fundo o montante de R\$15.088, o qual foi registrado em Receita com Dividendos. (R\$ 5.486 em 2020).

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 2021 e 2020.

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

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 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

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 2021 e 2020.

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

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.

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 estarem 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

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 2021 e 2020.

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

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 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.

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 2021 e 2020.

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

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.

O patrimônio líquido está representado por 2.518.195 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 112,491726 em 31 de dezembro de 2021.

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

Período/Exercício	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2021	14,33%	260.210
De 01.01 a 31.12.2020	12,12%	231.347

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

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 2021 e 2020.

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

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:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo (em reais)	Taxa %
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

- (ii) R\$ 1,2 mensais referentes à contratação de Banco Liquidante, quando aplicável.
- (iii) R\$ 2 mensais acrescido dos valores unitários por Cotistas, conforme avariação 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 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.001 (R\$2.502 em 2020).

Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% da rentabilidade do valor total

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 2021 e 2020.

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

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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.

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 2021 e 2020.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram integralizadas novas cotas.

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

b. Amortizações e resgates de cotas

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

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 2021 e 2020.

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

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.

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.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 10, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

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 2021 e 2020.

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 11.

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 2021 com valor da cota de fechamento de R\$ 89,99.

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 2021 o fundo distribuiu R\$ 14.049 a título de dividendos (R\$ 7.022 em 2020), 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 2021 e 2020.

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

	2021		2020	
	Valor (R\$/1000)		Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Ativos Imobiliários				
Propriedades para investimento:				
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	-	1.086	-	394
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	22.129	-	15.805	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(67)	-	-	-
Resultado líquido de imóveis para renda	22.062	1.086	15.805	394
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):				
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	4.219	-	1.450	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	2.680	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	15.088	14.002	5.486	5.092
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	19.307	16.682	6.936	5.092
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	462	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	(320)	(194)	2.111	2.111
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	(320)	268	2.111	2.111
Outras receitas/despesas				
(-) Taxa de administração e gestão	(3.001)	(2.741)	(2.502)	(2.263)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(467)	(502)	-	-
(-) Auditoria independente	(3)	(27)	(47)	6
(-) Representante(s) de cotistas	-	(12)	-	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(36)	(66)	(34)	(34)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(1)	-	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(51)	-	(110)	(110)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(193)	(193)	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(38)	(75)	(96)	(94)
Total de outras receitas/despesas	(3.789)	(3.618)	(2.789)	(2.495)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	37.260	14.418	22.063	5.102
Resultado de exercícios anteriores não distribuídos				
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição	37.260	14.418	22.063	5.102
Rendimentos pagos		12.585		5.234
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		1.464		1.788
Total distribuído		14.049		7.022
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		97%		137,63%

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

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 2021 e 2020.

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

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.

17 Alterações Estatutárias

Em 28 de dezembro foi aprovada a transferência da administração, custódia e escrituração do Fundo a partir da abertura dos mercados no dia 03 de janeiro de 2022 (“Data de Transferência”), atualmente administrado pela Administradora, para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

18 Eventos Subsequentes

Em 28 de dezembro de 2021 foi aprovada a transferência da administração, custódia e escrituração do Fundo a partir da abertura dos mercados no dia 03 de janeiro de 2022 (“Data de Transferência”), atualmente administrado pela Administradora, para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

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

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que

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 2021 e 2020.

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

poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

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 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

* * *