

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ: 30.248.158/0001-46)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM.)
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 07 de janeiro de 2022 (data de início na Administradora) e 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre as mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 07 de janeiro de 2022 (data de início na Administradora) e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 (CFC), 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis 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 contábeis tomadas em conjunto.

Valor justo da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 254.365 mil, representando 80,88 % de seu patrimônio líquido na data.

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na Nota Explicativa no 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 01 a 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração), apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes tendo emitido relatório datado de 01 de abril de 2022 e 11 de novembro de 2022, respectivamente, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis 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, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 contábeis do período 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/O-6

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Ativo circulante				
Caixas e equivalentes de caixa				
Disponibilidades	74	0,02%	11	0,00%
Operações compromissadas	-	0,00%	12.947	4,57%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento renda fixa	27.964	8,89%	1.561	0,55%
Fundo de investimento Multimercado	-	0,00%	9.777	3,45%
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Títulos e valores imobiliários				
Cotas de fundos de investimento				
Fundo de investimento Imobiliário	1.914	0,61%	2.747	0,97%
Ordens de venda a receber	2.086	0,66%	1.458	0,51%
Dividendos a Receber	21	0,01%	7	0,00%
	32.059	10,19%	28.508	9,06%
Ativo não circulante				
Investimentos				
Participações em coligadas e controladas	30.560	9,72%	33.525	11,83%
Propriedade para Investimento	254.365	80,88%	252.764	89,23%
	284.925	90,60%	286.289	101,06%
Total do ativo	316.984	100,79%	314.797	111,13%
Passivo	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Passivo circulante				
Distribuição de Dividendos a Pagar	2.103	0,67%	1.464	0,52%
Taxa de administração e gestão	289	0,09%	260	0,09%
Taxa de administração shopping	70	0,02%	-	0,00%
Auditoria e custódia	29	0,01%	15	0,01%
Obrigação por Aquisição de Ativo	-	0,00%	29.771	10,51%
Outros valores a pagar	-	0,00%	9	0,00%
Escrituração a Pagar	-	0,00%	2	0,00%
	2.491	0,79%	31.521	11,13%
Total do passivo	2.491	0,79%	31.521	11,13%
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	292.046	92,86%	251.820	88,90%
(-) Gastos na emissão de cotas	(6.796)	-2,16%	(6.743)	-2,38%
Distribuição de rendimentos a cotistas	(21.982)	-6,99%	-	0,00%
Lucros acumulados	51.225	16,29%	38.199	13,48%
Total do patrimônio líquido	314.493	100,00%	283.276	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido	316.984	100,79%	314.797	111,13%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Período de 07 de janeiro a 31 de dezembro de 2022, período de 1º de janeiro a 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2022		Exercício findo em 31/12/2021
	Período de 07/01/2022 a 31/12/2022	Período de 01/01/2022 a 06/01/2022	
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado de cotas de fundos	1.106	(71)	225
Resultado com operações compromissadas	-	15	-
Resultado com títulos de renda fixa	-	-	44
	1.106	(56)	269
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de cotas de fundos Imobiliários	134	(93)	(589)
	134	(93)	(589)
Participações em companhia fechada			
Ajuste a valor justo	(9.399)	-	4.219
Receita com dividendos	-	-	15.088
	(9.399)	-	19.307
Resultado com Propriedades de Investimento			
Despesa com condomínio	(1.371)	-	(67)
Receita de aluguel	26.867	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	22.129
	25.496	-	22.062
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	(2.972)	(49)	(3.001)
Despesas de auditoria e custódia	(81)	(24)	(3)
Despesa de consultoria	(1.229)	-	(518)
Outras despesas operacionais	(13)	-	-
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	-	(36)
Despesas de emolumentos e cartórios	(17)	-	(193)
Outras receitas	265	1	38
Despesa IR	(12)	-	-
Despesas do Sistema Financeiro	-	-	(76)
	(4.090)	(72)	(3.789)
Resultado líquido do(s) período(s) / exercício	13.247	(221)	37.260
Quantidade de cotas em circulação	2.940.298	2.518.195	2.518.195
Resultado por cota - R\$	4,51	(0,09)	14,80
Valor patrimonial da cota - R\$	106,96	152,11	112,49

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 07 de janeiro a 31 de dezembro de 2022, período de 1º de janeiro a 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gasto na emissão de Cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020	251.820	(6.743)	(7.022)	22.010	260.065
Integralização de cotas	-	-	-	-	-
Gasto na emissão de Cotas	-	-	-	-	-
Resultado do período	-	-	-	37.260	37.260
Distribuição de rendimentos	-	-	(14.049)	-	(14.049)
Em 31 de dezembro de 2021	251.820	(6.743)	(21.071)	59.270	283.276
Resultado do período	-	-	-	(221)	(221)
Em 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração)	251.820	(6.743)	(21.071)	59.049	283.055
Integralização de cotas	40.226	-	-	-	40.226
Gasto na emissão de cotas	-	(53)	-	-	(53)
Resultado líquido do período	-	-	-	13.247	13.247
Distribuição de rendimentos	-	-	(21.982)	-	(21.982)
Em 31 de dezembro de 2022	292.046	(6.796)	(43.053)	72.296	314.493

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Humaitá - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)

Período de 07 de janeiro a 31 de dezembro de 2022, período de 1º de janeiro a 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em milhares de reais

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2022		Exercício findo em 31/12/2021
	Período de 07/01/2022 a 31/12/2022	Período de 01/01/2022 a 06/01/2022	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período (s)/exercício	13.247	(221)	37.260
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Ajuste a valor justo de Propriedades para Investimento	-	-	(22.129)
Ajuste a valor justo de ações de Cia. fechada	9.399	-	(4.219)
Variação de ativos			
Cotas de fundos de investimento de natureza não imobiliária	(17.033)	719	80.094
Cotas de fundos de investimento de natureza imobiliária	-	71	(2.747)
Ordens de Venda a Receber		1.081	(1.459)
Dividendos a Receber			(7)
Variação de passivos			
Taxa de administração	29	-	33
Escrituração a Pagar	-	-	(10)
Auditoria a Pagar	14		(38)
Distribuição de Dividendos a Pagar	639		(324)
Outros valores a pagar	95	67	7
Caixa líquido das atividades operacionais	6.389	1.717	86.461
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Propriedade para Investimento	(13.120)	-	(1.446)
Participações em SPE	3.710		(1.906)
Obrigações por aquisição de ativos	(29.771)		(56.102)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(39.181)	-	(59.454)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento pela integralização de Cotas	40.226	-	-
Gasto na emissão de Cotas	(53)	-	-
Distribuição de Dividendos	(21.982)		(14.049)
Caixa líquido das atividades de financiamento	18.191	-	(14.049)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14.601)	1.717	12.958
Caixa e equivalentes de caixa - início do(s) período(s) / exercício	14.675	12.958	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do(s) período(s) / exercício	74	14.675	12.958
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14.601)	1.717	12.958

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de janeiro de 2022 (data da transferência da Administração do Fundo) e para o período de 07 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 em função do evento de transferência da instituição Administradora aprovado, conforme Nota Explicativa 22.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independentemente do recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelo Administrados do respectivo fundo de investimento.

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 ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

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”.

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.

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.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. Caixas e equivalentes de caixa

O saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa está representado por contas correntes e aplicações financeiras conforme demonstrado abaixo.

Em 31 de dezembro de 2022

	<u>Valor contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente	74	0,02%
BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI(*)	27.964	8,89%
	<u>28.038</u>	<u>8,91%</u>

Em 31 de dezembro de 2021

	<u>Valor contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Conta corrente	11	0,00%
Operações compromissadas	12.947	4,57%
	<u>12.958</u>	<u>4,57%</u>

(*) BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5. Ativos de natureza imobiliária

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

<u>Cotas de fundos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31/12/2022(*)</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>vencimento</u>
Rio Bravo Renda Varejo	20.750	1.914	2.747	Sem vencimento
	<u>20.750</u>	<u>1.914</u>	<u>2.747</u>	

(*) 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.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento	Saldo em 31 de dezembro de 2021	Aquisições	Ajuste a valor justo	Saldo em 31 de dezembro de 2022
(a) Boulevard shopping Campos	68.475	-	(2.970)	65.505
(b) Parque Shopping Belém	184.289	-	4.571	188.860
(c) Shopping Vila Velha	33.525	-	(2.965)	30.560
Total	286.289	-	(1.364)	284.925

(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.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo do ativo foi de R\$ 65.505 (R\$ 68.475 em 2021).

(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.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2022 o valor justo do ativo foi de R\$188.860.

(c) 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 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 2022 o valor justo do ativo foi de R\$ 30.560.

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 2022.

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, extraíndo-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 8,75% e 10,25% ao ano.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Repasse de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 os Shoppings receberam os aluguéis dos locatários e repassaram ao Fundo o montante de R\$26.967. (R\$ 15.088 em 2021).

7. Riscos associados ao Fundo

O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

O Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as instituições participantes das respectivas Ofertas, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão,:\ (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando - se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse: O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, como por exemplo: (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco de uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8. Encargos do Fundo

Até 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração)

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:

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

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.

No período de 1 de janeiro de 2022 a 06 de janeiro de 2022 (data da transferência de administração) a despesa com taxa de administração foi de R\$ 49.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve cobrança de taxa de performance.

No período de 1 de janeiro de 2022 a 06 de janeiro de 2022 (data da transferência de administração) não houve cobrança de taxa de performance.

Após 06 de janeiro de 2022 (data de transferência da administração)

(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:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo (em reais)	Taxa %
Até R\$ 150.000.000,00	1,07% a.a
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 300.000.000,00	1,05% a.a
De R\$ 300.000.000,01 até R\$ 450.000.000,00	1,03% a.a
Acima de R\$ 450.000.000,01	1,00% a.a

Os valores constantes da tabela acima e o valor mínimo mensal previsto no preâmbulo acima, serão atualizados anualmente, sempre em janeiro, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A Administradora 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.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No período de 07 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.972.

Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) 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 de "Va" abaixo, 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.

No período de 07 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 não houve cobrança de taxa de performance.

O Fundo não terá taxa de saída.

9. Política de distribuição dos resultados

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 2022 o fundo distribuiu R\$ 21.982 a título de dividendos (R\$ 14.049 em 2021).

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendimentos		
Resultado com propriedades para investimento	25.051	1.086
Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	2.680
Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	14.002
Resultado com aplicações financeiras	1.075	462
Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		(194)
Taxa de administração e gestão	(3.265)	(2.741)
Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(592)	(502)
Despesas com o registro de documentos em cartório	(17)	(193)
Outras receitas/despesas	(145)	(182)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	22.107	14.418
Total distribuído	<u>21.982</u>	<u>14.049</u>
(-) Parcela dos rendimentos retidos	<u>125</u>	<u>369</u>

10. Patrimônio Líquido

Emissões e integralizações de cotas

Em 31 de dezembro de 2022, está composto de 2.940.298 cotas com valor de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 1.000.

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 2021 não foram integralizadas novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram integralizadas 422.103 novas cotas pelo montante total de R\$ 40.226.

Amortização 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.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Liquidação de 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.

11. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2022, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e distribuições de resultado ocorridas no exercício, foi positivo em 1,73% (2021 – 14,33%).

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pelo Banco BTG Pactual S.A.

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período conforme demonstrado na nota explicativa nº 8.

16. Política de divulgação de informações

A Administradora publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As informações abaixo especificadas serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: a) as demonstrações financeiras; b) o parecer do Auditor Independente; e c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472. (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas; (v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da ICVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à ICVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da ICVM 472.

17. Outros serviços prestados por auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou outros serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

(a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	27.964	-	-	27.964
Cotas de fundo imobiliário	1.914			1.914
Investimentos				
Propriedade para Investimento	-	-	254.365	254.365
Participações em Coligadas e Controladas			30.560	30.560
Total do ativo	<u>29.878</u>	<u>-</u>	<u>284.925</u>	<u>314.803</u>

(b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	1.561	-	-	1.561
Cotas de fundo imobiliário	2.747			2.747
Cotas de fundo multimercado	9.777			9.777
Investimentos				
Propriedade para Investimento	-	-	252.764	252.764
Participações em Coligadas e Controladas			33.525	33.525
Total do ativo	<u>14.085</u>	<u>-</u>	<u>286.289</u>	<u>300.374</u>

19. 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.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Por meio de comunicado ao mercado, em 03 de janeiro de 2022, a transferência do da administração, custódia, escrituração do Fundo será a partir da abertura dos mercados do dia 07 de janeiro de 2022.

20. Eventos subsequentes

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.

As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 31 de dezembro de 2024.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Wederson Fernandes de Souza
Contador
CRC-RJ- 120.600/O-5