



Grant Thornton

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ nº 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 243P5-011-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
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 2023 e a 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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, 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 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 (PAA)

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 324.390 mil, o equivalente a 86,43% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** revisão dos laudos para as propriedades avaliadas à valor justo; e análises dos contratos de compra e venda. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** teste documental para as benfeitorias realizadas no exercício, e exame da respectiva liquidação financeira; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício, **(vi)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda dos imóveis, bem como exame da liquidação financeira; **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas;

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 31 de março de 2023, sem ressalvas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 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 financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 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 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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.

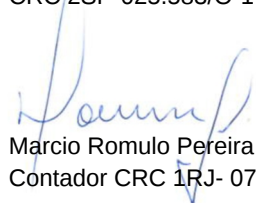
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 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, 25 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ- 076.774/O-7

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)****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades	5.1	-	0,00%	74	0,02%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	14.473	3,86%	27.964	8,89%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	5.2	2.357	0,63%	1.914	0,61%
Outros valores a receber	6.2	36.900	9,83%	2.107	0,67%
Outros créditos		4	0,00%		0,00%
		53.734	14,32%	32.059	10,19%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		217.761	58,02%	286.289	91,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		106.629	28,41%	(1.364)	-0,43%
	6	324.390	86,43%	284.925	90,60%
Total do ativo		378.124	100,74%	316.984	100,79%
Passivo	Nota	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	2.487	0,66%	2.103	0,67%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		307	0,08%	388	0,12%
		2.795	0,74%	2.491	0,79%
Total do passivo		2.795	0,74%	2.491	0,79%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	292.046	77,81%	292.046	92,86%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(6.796)	-1,81%	(6.796)	-2,16%
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	10.3	(12.500)	-3,33%	-	0,00%
Lucros acumulados		102.579	27,33%	29.243	9,30%
Total do patrimônio líquido		375.329	100,00%	314.493	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		378.124	100,74%	316.984	100,79%

As notas explicativas da Administração 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)****Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto prejuízo e valor patrimonial por cota

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	23.002	26.867
		23.002	26.867
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	6.2	11.566	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.2	64.389	(9.399)
		75.955	(9.399)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	12	(162)	(1.371)
		(162)	(1.371)
Resultado líquido de propriedades para investimento		98.795	16.097
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)		245	41
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	5.2	443	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		688	41
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		1.519	1.035
Receitas de operações compromissadas		-	15
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(140)	(12)
		1.379	1.038
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	12	(879)	(1.229)
Taxa de administração	8 e 12	(3.118)	(3.021)
Outras receitas/(despesas) operacionais	12	(356)	100
		(4.353)	(4.150)
Lucro líquido do exercício		96.509	13.026
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	2.940.298	2.940.298
Prejuízo por cota integralizada		32,82	4,43
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		127,65	106,96

As notas explicativas da Administração 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)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Cotas de investimentos amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		251.820	(6.743)	-	38.199	283.276
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	40.226	-	-	-	40.226
Amortização de cotas de investimento integralizadas	10.3	-	(53)	-	-	(53)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	13.026	13.026
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(21.982)	(21.982)
Em 31 de dezembro de 2022		292.046	(6.796)	-	29.243	314.493
Amortização de cotas de investimento integralizadas	10.3	-	-	(12.500)	-	(12.500)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	96.509	96.509
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(23.173)	(23.173)
Em 31 de dezembro de 2023		292.046	(6.796)	(12.500)	102.579	375.329

As notas explicativas da Administração 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)****Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguel		23.106	26.867
Pagamento de taxa de administração		(3.149)	(3.021)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(156)	(1.371)
Pagamento de despesas com consultoria		(879)	(1.229)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.621	244
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(143)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais		20.370	21.448
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.519	1.035
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		245	41
Venda de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	5.2	-	833
Benfeitorias em imóveis para renda	6.2	(3.410)	(8.035)
Recebimento pela venda de imóveis para renda	6.2	3.000	-
Obrigação por aquisição de ativos		-	(29.771)
Caixa líquido das atividades de investimento		1.354	(35.897)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	-	40.226
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	10.3	(12.500)	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	-	(53)
Rendimentos distribuídos	9	(22.789)	(21.982)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(35.289)	18.191
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(13.565)	3.742
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		28.038	24.296
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		14.473	28.038

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -
CNPJ: 30.248.158/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Legatus SHoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 29 de agosto de 2019.

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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

LASC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	102,00
Fevereiro	104,98
Março	104,99
Abril	100,69
Maió	100,00
Junho	101,25
Julho	101,12
Agosto	103,55
Setembro	101,99
Outubro	101,50
Novembro	104,50
Dezembro	106,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para perdas de crédito esperada, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência. Uma receita só é reconhecida quando as obrigações de desempenho são satisfeitas (exista controle) e não há incerteza significativa quanto à sua realização.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é 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. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para perdas de crédito esperada: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -

CNPJ: 30.248.158/0001-46

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -**CNPJ: 30.248.158/0001-46****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	14.473	-
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI Rf referenciado DI	-	27.964
(c) Disponibilidades	-	74
	14.473	28.038

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(c) Saldo em conta corrente

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	2.357	1.914
	2.357	1.914

As Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo	Não	Outros	0,18%	20.750	113,62	2.357
						2.357
31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo	Não	Outros	0,18%	20.750	92,22	1.914
						1.914

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.747
Venda de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	(833)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.914
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	443
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.357

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2023	Valor justo 31/12/2022
Corresponde a 32% do empreendimento imobiliário denominado Parque Shopping Belém, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, 4.300 - Parque Verde - Belém - PA. O empreendimento foi construído em um terreno de 64.371,31m², possuindo uma área bruta locável de 33.937,04 m².	240.194	188.860
Corresponde a 25% do empreendimento imobiliário denominado Boulevard Shopping Campos, localizado na Avenida Doutor Silvio Bastos Tavares, 330 - Parque Rodoviário - Campos dos Goytacazes - RJ. O empreendimento foi construído em um terreno de 158.115,82 m², possuindo uma área bruta locável de 27.446,78 m².	84.196	65.505
Corresponde a 25% empreendimento imobiliário denominado Shopping Vila Velha, localizado na Rodovia do Sol, 5000 - Itaparica, Vila Velha - ES. O empreendimento possui uma área bruta locável de 37.868 m².	-	30.560
	324.390	284.925

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -
CNPJ: 30.248.158/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	286.289
Benfeitorias em imóveis para renda	8.035
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(9.399)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	284.925
Benfeitorias em imóveis para renda	3.410
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	64.389
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (a)	11.566
Valores a receber por venda de imóvel (a)	(36.900)
Recebimento pela venda de imóveis para renda (a)	(3.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	324.390

(a) Em 26 de junho de 2023, o Fundo celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, sujeito a condições precedentes comuns a esse tipo de operação, para a outorga de opção de compra de participação correspondente a fração ideal de 25% do empreendimento Shopping Boulevard Vila Velha, localizado na cidade de Vila Velha – ES. O valor total da transação é de R\$ 39.900.
Em 22 de dezembro de 2023, o Fundo celebrou a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, tendo por objeto a alienação de 25% do Shopping Boulevard Vila Velha, localizado no município de Vila Velha estado de Espírito Santo, que corresponde à fração ideal de 20,124% do imóvel. O valor total da transação é de R\$ 39.900, que serão recebidos em duas parcelas:
- Primeira Parcela: R\$ R\$ 3.000 recebida em dezembro de 2023.
- Segunda Parcela: R\$ 36.900 devida em 12 meses contados da Data de Fechamento. A Segunda Parcela será corrigida por 100% do CDI, a partir da conclusão da transação, até a data de seu efetivo recebimento.

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Parque Shopping Belém	1,81%	10 anos	10,00%	9,00%
Boulevard Shopping Campos	3,35%	10 anos	9,50%	8,50%

Empreendimento	31/12/2022			
	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Parque Shopping Belém	1,30%	10 anos	10,25%	8,75%
Boulevard Shopping Campos	2,00%	10 anos	11,50%	9,75%
Shopping Vila Velha	3,20%	10 anos	11,75%	10%

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International em Outubro de 2023 e Biswanger Brazil em Outubro de 2022 respectivamente. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo dos imóveis por comparativo direto, dado que se tratam de imóveis de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI’s divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressaltando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

A Colliers International do Brasil (“especialistas”) possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

7. Receita com locações

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aluguéis	23.002	26.867
	23.002	26.867

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas e estacionamento, dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 6. As unidades de locações dos shopping centers são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida de forma linearizada com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -
CNPJ: 30.248.158/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Encargos e taxa de administração	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	3.118	3.021
	3.118	3.021

A Administradora recebe por seus serviços uma: (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada: (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) 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 e que deverá ser pago diretamente à Administradora observado o valor mínimo mensal de R\$ 105; na qual já estão incluídas as taxas de escrituração e 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, são atualizados anualmente, sempre em janeiro, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Adicionalmente, o Fundo cobra, 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 de "Va" (Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;), 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 no Regulamento do Fundo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	96.509	13.026
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(64.389)	9.399
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas - não recebida	(10.697)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs)	(443)	-
Despesas/receitas por competência e não transitadas pelo caixa	1.699	(318)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	22.679	22.107
Retenção de rendimentos	494	(125)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	494	(125)
Rendimentos apropriados	23.173	21.982
Rendimentos (a distribuir)	(2.487)	(2.103)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.103	2.103
Rendimentos líquidos pagos no exercício	22.789	21.982
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,75	7,48
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,19%	99,44%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	(494)	125

10. Patrimônio líquido

10.1 Cotas integralizadas

	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.940.298	292.046	2.940.298	292.046
Cotas de investimentos integralizadas	2.940.298	292.046	2.940.298	292.046
Valor por cota (valor expresso em reais)		99,33		99,33

10.2 Emissão de novas cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 2.500.000 cotas, totalizando até R\$250.000. Nos termos do artigo 14, §2º, da ICVM 400, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R\$ 50.000, correspondente a 500.000 cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da oferta. O exercício da opção de distribuição das cotas adicionais ocorrerá até a primeira liquidação das cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. O ato que aprovar o Capital Autorizado deve observar os prazos, procedimentos operacionais e datas base previstos nos manuais da B3. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram integralizadas 422.103 novas cotas, pelo montante total de R\$ 40.226.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não foram integralizadas novas cotas

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -**CNPJ: 30.248.158/0001-46****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10.3 Amortização 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.

Durante o exercício findos em 31 de dezembro de 2023 o Fundo amortizou cotas no montante de R\$ 12.500 (2022 - R\$0).

10.4 Gastos colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	6.796	6.796
	6.796	6.796

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2022 - R\$ 53), registrado em conta redutora do patrimônio.

10.5 Reserva de contingência

Para arcar com as eventuais despesas extraordinárias do imóvel integrante do patrimônio do Fundo, pode ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, por meio da retenção, de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	96.509	13.026
Patrimônio líquido inicial	314.493	283.276
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	40.226
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(12.500)	-
Gastos com colocação de cotas	-	(53)
Total das adições/deduções	(12.500)	40.173
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	31,96%	4,03%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	162	0,05%	1.371	0,47%
Despesa de consultoria	879	0,29%	1.229	0,42%
Taxa de administração	3.118	1,02%	3.021	1,03%
Outras receitas/(despesas) operacionais	356	0,12%	(100)	-0,03%
	4.515	1,48%	5.521	1,89%
Patrimônio líquido médio do exercício		306.452		292.468

13. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nsº 5, 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.

. 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2023			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.473	-	14.473
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's	2.357	-	-	2.357
Propriedades para investimento	-	-	324.390	324.390
Total do ativo	2.357	14.473	324.390	341.220

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário -
CNPJ: 30.248.158/0001-46
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	31/12/2022			
	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 fundos de investimento imobiliário - FIIs	1.914	-	-	1.914
Propriedades para investimento	-	-	284.925	284.925
Total do ativo	1.914	27.964	284.925	314.803

As demonstrações das mudanças das cotas de fundos de renda fixa, cotas de fundos imobiliários, no valor justo das propriedades para investimento e participação em coligadas e controladas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

18. Outras informações

- 18.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes LTDA. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 18.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 18.3** É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.
- 18.4** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 18.5** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de março de 2023 foi aprovada a contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, CEP nº 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569 ("CBRE"), como consultora especializada do Fundo, para a busca de possíveis compradores para os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.
- 18.6** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de agosto de 2023 foi aprovada a alteração da forma de gestão, pelo Gestor, de ativa para passiva, de modo que o regulamento do Fundo sofreu as seguintes alterações: (i) a alteração nos capítulos II, IV, V, VI; (ii) a alteração no inciso (i) do Item 9.1 Do Regulamento do Fundo; (iii) a alteração no item 14.9 do Regulamento do Fundo; (iv) a inclusão do inciso (xiv) ao item 22.9 do Regulamento do Fundo; (v) a inclusão do inciso (xiv) ao item 23.2.1 do Regulamento do Fundo; (vi) a alteração das seguintes definições do Regulamento, que passam a vigorar com novas redações: (a) Ativos imobiliários; (b) Despesas extraordinárias; (c) Taxa de distribuição primária.
- 18.7** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de novembro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a aprovação de uma das Propostas Boulevard Shopping Campos, pelo Fundo; (ii) a aprovação de uma das Propostas Shopping Belém, pelo Fundo; e (iii) a aprovação do exercício de preferência para Aquisição, pelo Fundo, de 75% (setenta e cinco por cento) do Imóvel Boulevard Shopping Campos, atualmente detido pela ALLOS, no valor total de R\$ 199.329, pagos à vista.
- 19. Eventos subsequentes**
- Foi publicada em 1 de março de 2024 a convocação para a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação da amortização de cotas do Fundo, no valor bruto total de R\$ 8.000 em data a ser oportunamente informada quando da publicação do termo de apuração desta Consulta Formal e/ou por Fato Relevante.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *