

Legatus Shoppings Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII  
CNPJ: 30.248.158/0001-46  
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no  
período de 29 de agosto (data de  
início das operações) a  
31 de dezembro de 2019

# Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanco Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, 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 2019, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do período de 29 de agosto a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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, 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 o 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.

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

### Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 61,71% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu o assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aplicação de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades 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 Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Companhia 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.



# EY

Building a better  
working world

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

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, 23 de abril de 2020.

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

Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	<u>2019</u>	<u>% PL</u>
Ativo circulante		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Títulos e valores imobiliários		
Cotas de fundos de investimento		
Fundo de investimento renda fixa	<u>63.874</u>	<u>61,70</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Títulos e valores imobiliários		
Letras de crédito imobiliário	<u>20.077</u>	<u>19,39</u>
Ativo não circulante		
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	<u>20.000</u>	<u>19,32</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>103.951</u></b>	<b><u>100,41</u></b>
<b>PASSIVO</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>% PL</u></b>
Circulante	<u>425</u>	<u>0,41</u>
Taxa de administração	375	0,36
Outros valores a pagar	50	0,05
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>103.526</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
Cotas integralizadas	103.579	100,05
Prejuízos acumulados	(53)	(0,05)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>103.951</u></b>	<b><u>100,41</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2019
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Resultado de cotas de fundos	694
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Resultado com letras de crédito imobiliário	(123)
Outras receitas / ( despesas )	<u>(624)</u>
Taxa fiscalização CVM	(4)
Taxa de administração	(427)
Auditoria e custódia	(48)
Consultoria	(130)
Outras despesas / receitas	(15)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u><u>(53)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período	103.579	-	103.579
Resultado líquido do período	-	(53)	(53)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>103.579</u>	<u>(53)</u>	<u>103.526</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Saldos em milhares de reais)

	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	(53)
Variação de ativos	
Cotas de fundos de investimento	(63.874)
Letras de crédito imobiliário	(20.077)
Variação de passivos	
Taxa de administração	375
Outros valores a pagar	50
Caixa Líquido das atividades operacionais	<u>(83.579)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras	(20.000)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(20.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	103.579
Caixa Líquido das atividades de financiamento	<u>103.579</u>
Variação Líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>-</u>
Variação Líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## **1 Contexto operacional**

O Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), foi constituído em 29 de março de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

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.

O Fundo é destinado ao público em geral.

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

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

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

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

## **3 Descrição das principais práticas contábeis**

### **a. Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **c. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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

## Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas e os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado na nota explicativa nº 5, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

## d. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Títulos e valores mobiliários

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

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## Cotas de fundos de investimento

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

### e. Investimentos

#### Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras

Compreende o valor desembolsado pelo Fundo a título adiantamentos para futuras aquisições de investimentos e são registrados pelo valor de custo.

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

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

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

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

#### Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Bradesco FICFI RF Referenciado DI Supremo	31.551.133	35.047	Sem vencimento
Bradesco Empresas FICFI RF Referenciado DI Federal	5.144.891	28.824	Sem vencimento
		<hr/>	
		63.871	

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

O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Supremo, foi constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento cuja rentabilidade esteja, direta ou indiretamente, atrelada à variação do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica, índices de preço e derivativos, sendo vedada exposição de renda variável e alavancagem.

O Bradesco Empresas Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio aberto, destinado à aplicação em ativos financeiros, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## **5 Outros créditos - Adiantamento para aquisições futuras**

Conforme contrato de compra e venda de ações e outras avenças firmado em 18 de outubro de 2019, o Fundo desembolsou a título de sinal de princípio de pagamento ("Down Payment") para a aquisição de participação dos seguintes ativos da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.: (i) Boulevard Shopping Brasília - DF, (ii) Boulevard Shopping Campos dos Goytacazes - RJ e (iii) Parque Shopping Belém - PA.

O Down Payment assegura o Fundo o direito de aquisição das participações, cujo percentual a ser efetivamente adquirido poderá variar, de forma proporcional, no caso das demais partes exercerem seus direitos de aquisição dos ativos.

## **6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Mercado

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



# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## Crédito

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

## Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

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

## Risco de sinistro

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## b. Controles relacionados aos riscos

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

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

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

## **7 Custódia e tesouraria**

### a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

## 8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

<u>Período</u>	<u>Valor da cota patrimonial</u>	<u>Rentabilidade cota (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 29.08 a 31.12.2019	99,5672	(0,43)	58.250

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

## 9 Encargos do fundo

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

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

- (ii) R\$ 1,2 mensais referentes à contratação de Banco Liquidante, quando
- (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		0,4

No período a despesa com taxa de administração foi de R\$ 427.

A título de taxa de performance, será devido ao gestor do Fundo o equivalente a 20% da rentabilidade que exceder a variação do IPCA + 6% a.a.. A taxa de performance será calculada semestralmente e seu pagamento ocorrerá no final dos meses de julho e janeiro. No período não houve cobrança de taxa de performance.

## **10 Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### a. Emissões e integralizações de cotas

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

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

No período foram integralizadas 1.039.731 cotas no montante total de R\$ 103.579

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## b. Amortizações e resgates de cotas

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

## c. Liquidação das cotas no mercado secundário

Não serão admitidas a negociação em mercado organizado de valores mobiliários. A negociação de cotas deverá respeitar o acordo de cotistas. Fica vedado a negociação de fração das cotas.

## **11 Legislação Tributária**

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

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

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

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

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

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

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

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

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

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

## **12 Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## **13 Distribuição de rendimentos**

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.

No período o Fundo não auferiu lucro caixa e portanto não houve distribuição de dividendos.

## **14 Divulgação de informações**

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

## **15 Política de divulgação de informações**

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

## **16 Demandas judiciais**

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

## **17 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

# LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 29 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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

## **18 Evento subsequente**

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo; entretanto, tal fato aplicado ao caso em tela, poderá desencadear em não pagamento de earn-out previsto no contrato de aquisição dos ativos, e assim reduzir o preço final de aquisição.

## **19 Diretor e Contador**

Marcos Wanderley Pereira  
Diretor

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

\* \* \*