



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

FEVEREIRO 2022

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (25/02)¹

R\$ 88,20

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (25/02)

R\$ 112,59

QUANTIDADE DE COTAS

2.518.195

**CÓDIGO DE
NEGOCIAÇÃO B3
LASC11**

IPO Abril - 2020

Gestor Legatus Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturador BTG Pactual

Custodiante BTG Pactual

Auditor Ernst & Young Brasil

**Taxa de Administração
(Inclui Administrador,
Escriturador, Custodiante
e Gestor)** Até R\$ 150 MM: 1,10% a.a.
Acima de R\$ 150 MM até R\$ 300 MM: 1,08% a.a.
Acima de R\$ 300 MM até R\$ 450 MM: 1,06% a.a.
Acima de R\$ 450 MM: 1,05% a.a.

Taxa de Performance 20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

Tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa - Segmento Shopping Centers

Ofertas Públicas Realizadas 1 (I-CVM 476)

1. Fechamento B3, ex-rendimentos

DESTAQUE DO MÊS

R\$ 0,73

Distribuição de R\$0,73/cota

Comentários do Gestor

Os Shoppings obtiveram bons resultados no mês de janeiro. Segundo dados da Abrasce, as vendas dos Shoppings cresceram 10% em janeiro, na comparação anual, tendo as regiões Sudeste e Norte, onde estão localizados os ativos do Legatus Shoppings FII, desempenho acima da média, com 11,7% e 27,1% respectivamente.

As vendas totais do portfólio do Legatus Shoppings FII em janeiro superaram o mesmo período de 2019 (pré-pandemia) em 10,4% e superaram o mesmo período de 2021 em 23,5%.

O Boulevard Shopping Campos, que foi o shopping mais impactado pelas restrições no ano anterior, apresentou resultado de vendas 45,2% acima de 2021, embora ainda apresente 8,6% abaixo do período pré-pandemia.

O Parque Shopping Belém e o Boulevard Vila Velha obtiveram resultados de vendas satisfatórios, com recorde mensal desde o início do fundo.

O resultado para o cotista foi o maior resultado observado em todo o histórico do Fundo, com R\$ 0,89 por cota, um resultado no mês acima de 1% sobre o valor da cota de mercado. Deste valor, R\$ 0,73 serão distribuídos aos cotistas.

O valor de mercado da cota permanece descontado em relação ao valor patrimonial em 27,6%.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de FEV/22 resultou na distribuição de R\$ 0,73 por cota.

Resultado LASC11	Fevereiro (R\$ mil)	Fevereiro (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 2.551.696,70	R\$ 1,01	R\$ 3.810.026,35	R\$ 1,51
Resultado Financeiro/Contabil	23.871,29	R\$ 0,01	R\$ 3.137.857,25	R\$ 1,25
Taxa de Administração	-R\$ 199.468,44	-R\$ 0,08	-R\$ 459.104,56	-R\$ 0,18
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 144.792,50	-R\$ 0,06	-R\$ 299.889,09	-R\$ 0,12
Resultado Total do Mês	R\$ 2.231.307,05	R\$ 0,89	R\$ 2.378.863,60	R\$ 0,90
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 393.024,70	R\$ 0,16		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Fevereiro 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	112,50	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	112,59	112,59	112,59
Valor de mercado da cota inicial	88,90	99,00	88,73
Valor de mercado da cota final	88,20	88,20	88,20
Varição da cota Patrimonial	0,08%	9,02%	15,11%
Varição da cota de mercado	-0,79%	-10,91%	-0,60%
Distribuição	0,73	6,67	9,16
Rentabilidade (patrimonial)	0,73%	15,48%	24,48%
Rentabilidade (mercado)	0,03%	-4,17%	9,73%
CDI ¹	0,83%	6,05%	7,57%
IFIX ²	-0,93%	-4,5%	5,28%
Ibovespa ³	0,47%	-4,9%	40,5%

1 - Medida do custo de oportunidade do mercado de taxas de juros.

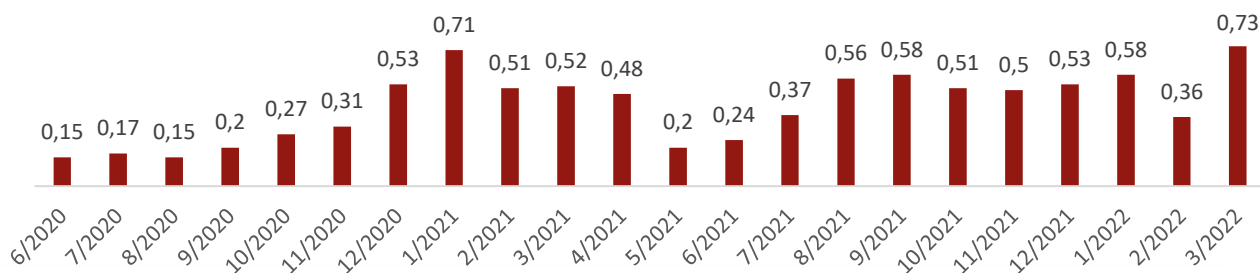
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

** Cota B3 (28/04/2020)

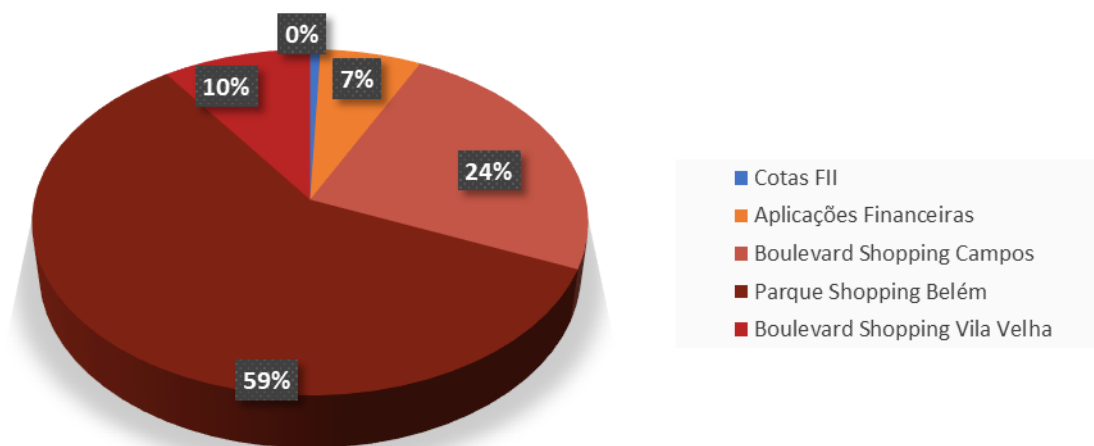
* Cálculo com cota Fev 22 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista

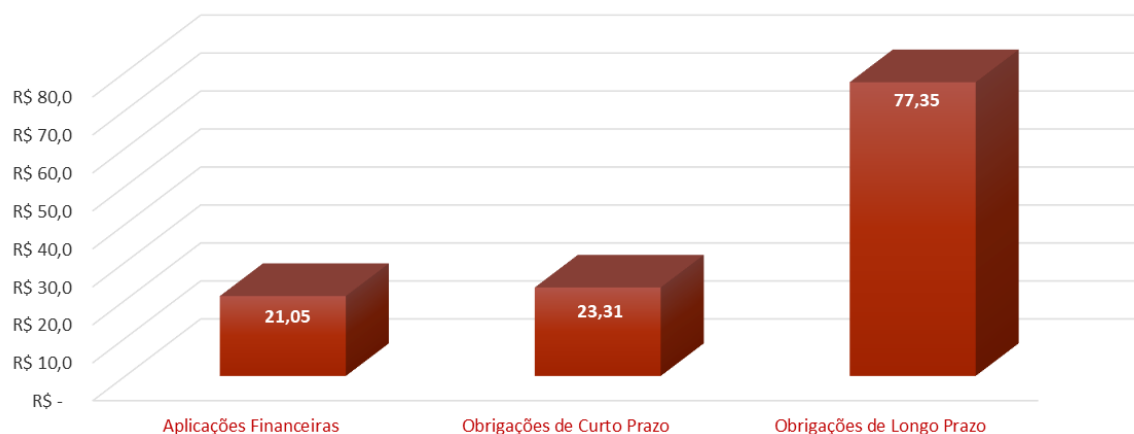


Composição da Carteira do Fundo

93% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 7% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



Caixa Livre e Obrigações a Prazo (R\$ milhões)



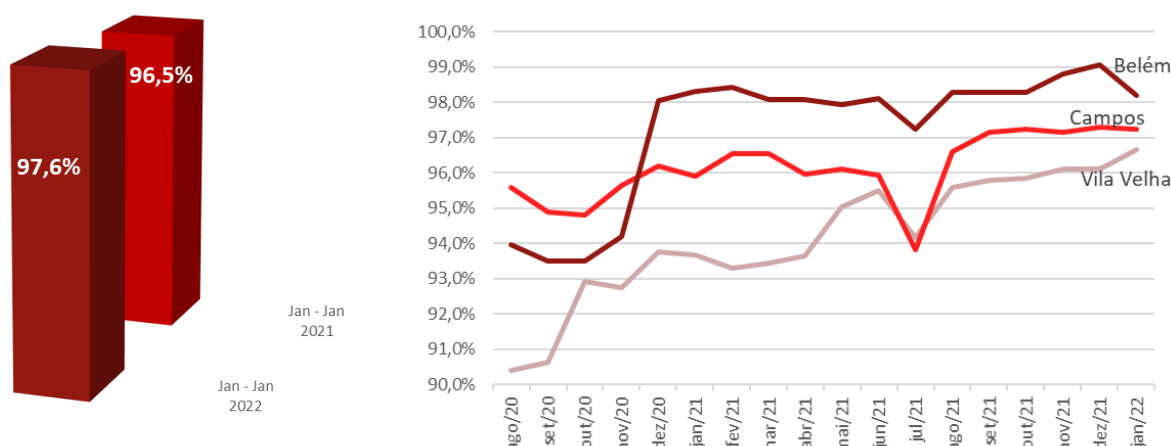
Nas obrigações de longo prazo está incluída uma opção de compra de ativo para o Fundo. Esta opção de compra pode ou não ser exercida.

Indicadores Operacionais Shoppings

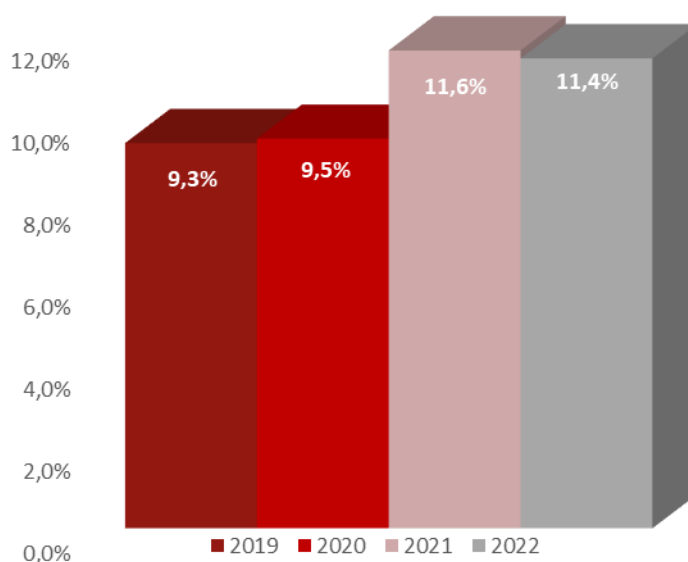
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2022)			
	Participação	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	97,2
Parque Shopping Belém	49%	16.646	98,2
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	96,7
Total LASC11		32.965	97,6

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação / Vendas

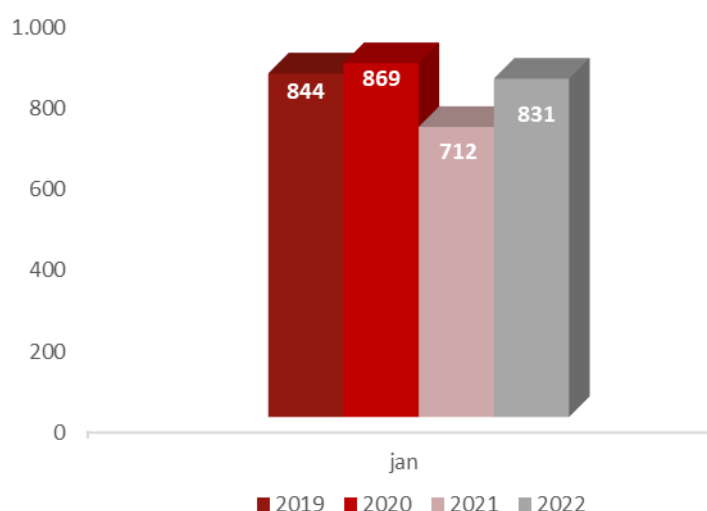


Indicadores Operacionais Shoppings

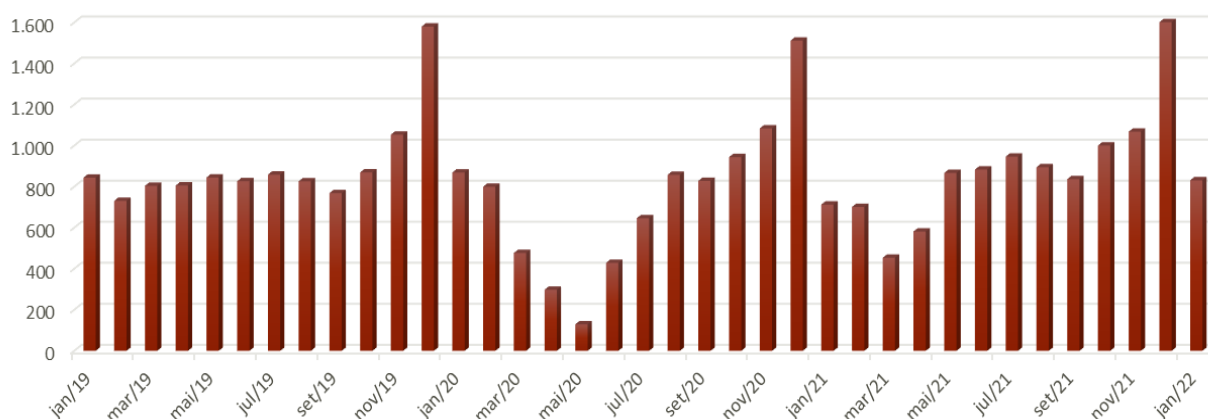
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
jan/22	R\$ 25.027.597	R\$ 831
% (2021/2021)	23,52%	16,61%
Acumulado 2022	R\$ 25.027.597	R\$ 10.545
% (2022/2021)	23,52%	18,86%

Vendas por m² (mês)



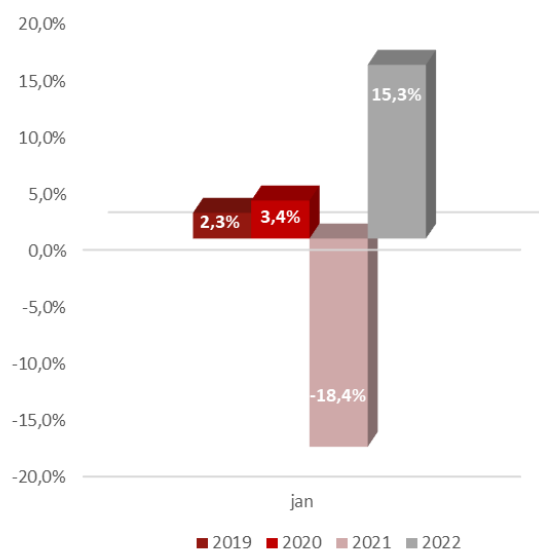
Evolução mensal das vendas/m²



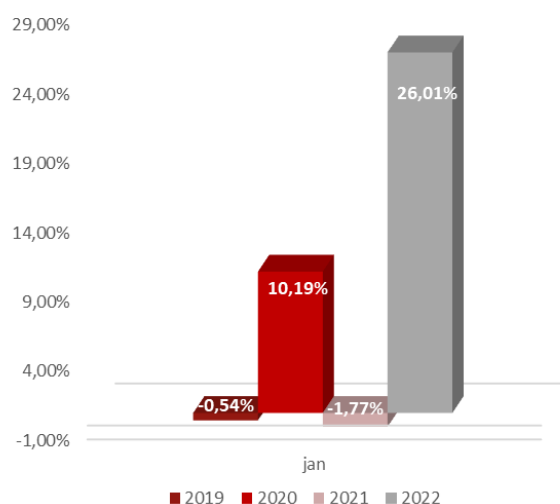
Indicadores Operacionais Shoppings

As vendas do Shoppings tiveram crescimento significativo em relação aos mesmos períodos dos anos anteriores. Em comparação a 2021, houve aumento de 23,52% e, em relação a 2019 (pré-pandemia), houve aumento de 10,4%. As distorções observadas em 2020 e 2021 prejudicam a análise dos indicadores de Same Store Sales (SSS) e Same Store Rent (SSR).

SSS – Vendas Mesmas Lojas

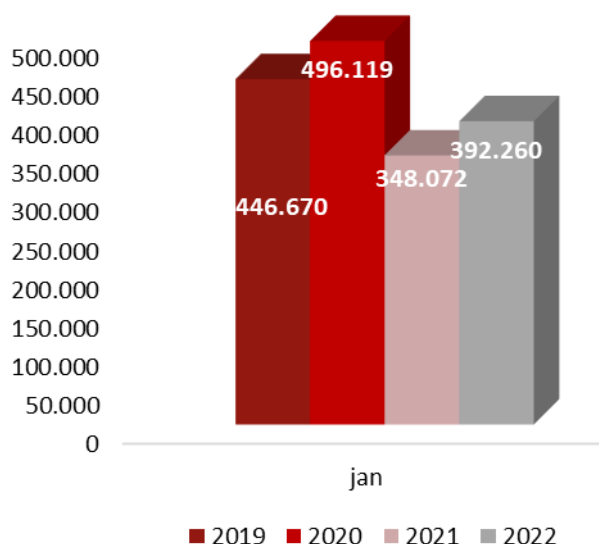


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

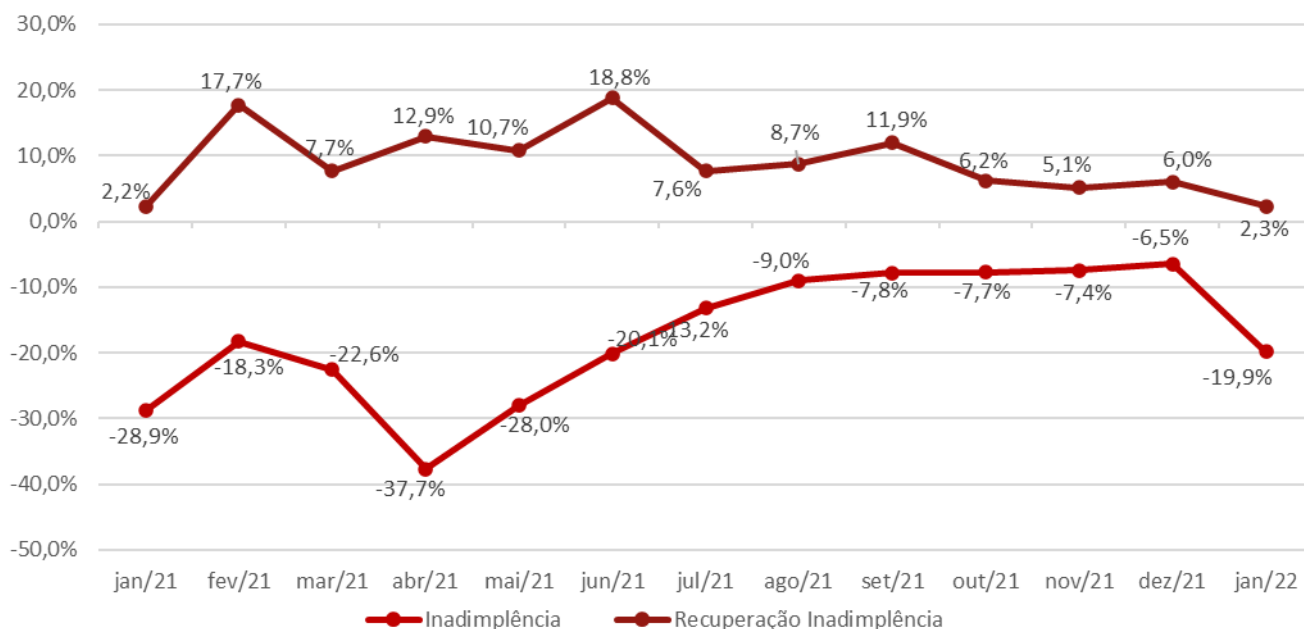
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

Os índices de inadimplência apresentam variação em relação aos períodos anteriores em razão da cobrança dobrada do aluguel mensal da competência dezembro (caixa em janeiro) e em razão da retenção de valores pelos lojistas nas tratativas para renegociação de garantias anuais de aluguel, recuperáveis em períodos seguintes.



Os Shoppings

PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 33.972
Ano de Inauguração: 2012

BOULEVARD VILA VELHA



Localização: Vila Velha/ES
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 37.828
Ano de Inauguração: 2012

BOULEVARD CAMPOS



Localização: Campos dos
Goytacazes/RJ
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 27.447
Ano de Inauguração: 2011

Glossário

ABL Total: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com exceção dos quiosques.

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Custo de Ocupação com % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista.

FPP: Fundo Promoção e Propaganda

IFIX: Índice de Fundos Imobiliários

Inadimplência: Medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês.

Inadimplência líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido mensalmente, considerando o recebimento de outros períodos.

NOI (Net Operation Income): Receita bruta shopping + Receita bruta do estacionamento menos os custos do shopping e custo do estacionamento.

Same Store Rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Same Store Sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação: ABL Total alugado dividido por ABL Total

Vacância: Percentual não locado em relação a área bruta locável

Contatos:



Avenida Juscelino Kubistcheck, n. 1327 – 4º andar
Vila Nova Conceição, São Paulo – SP



+55 11 3259-0701



contato@legatusasset.com.br



Documentos Regulatórios

www.legatusasset.com.br



Link para Página do Fundo no Administrador

[LASC11](#)



Antes de investir leia atentamente o [prospecto](#) do fundo.

Este material foi elaborado pela Legatus Gestora de Recursos Ltda. (“Legatus”), e tem caráter meramente informativo, não tendo sido objeto de auditoria específica. Sua preparação teve base em informações pertencentes à Legatus e em outras informações disponíveis ao público em geral. As informações aqui contidas são precisas até a data de referência do documento e a Legatus utiliza-se de fontes confiáveis e de boa fé, sem que isso endosse precisão ou confiabilidade das mesmas, não sendo a Legatus responsável por seu teor. Estimativas ou projeções de eventos que podem ocorrer no futuro (incluem receitas, despesas, lucro líquido e desempenho de ativos) não contam com garantias da Legatus, e seus resultados reais podem diferir significativamente das projeções. Nenhuma das informações aqui contidas deve ser entendida como promessa de ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Legatus se exime expressamente de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste relatório. Este material não deve ser interpretado como uma oferta ou solicitação de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros aqui relacionados. Nenhum investimento ou desinvestimento ou qualquer outra decisão financeira devem se basear nas informações contidas neste material.



Av. Juscelino Kubistchek, 1.327
4º andar - Edifício International Plaza II
Vila Nova Conceição - São Paulo - Brasil
CEP 04543-011