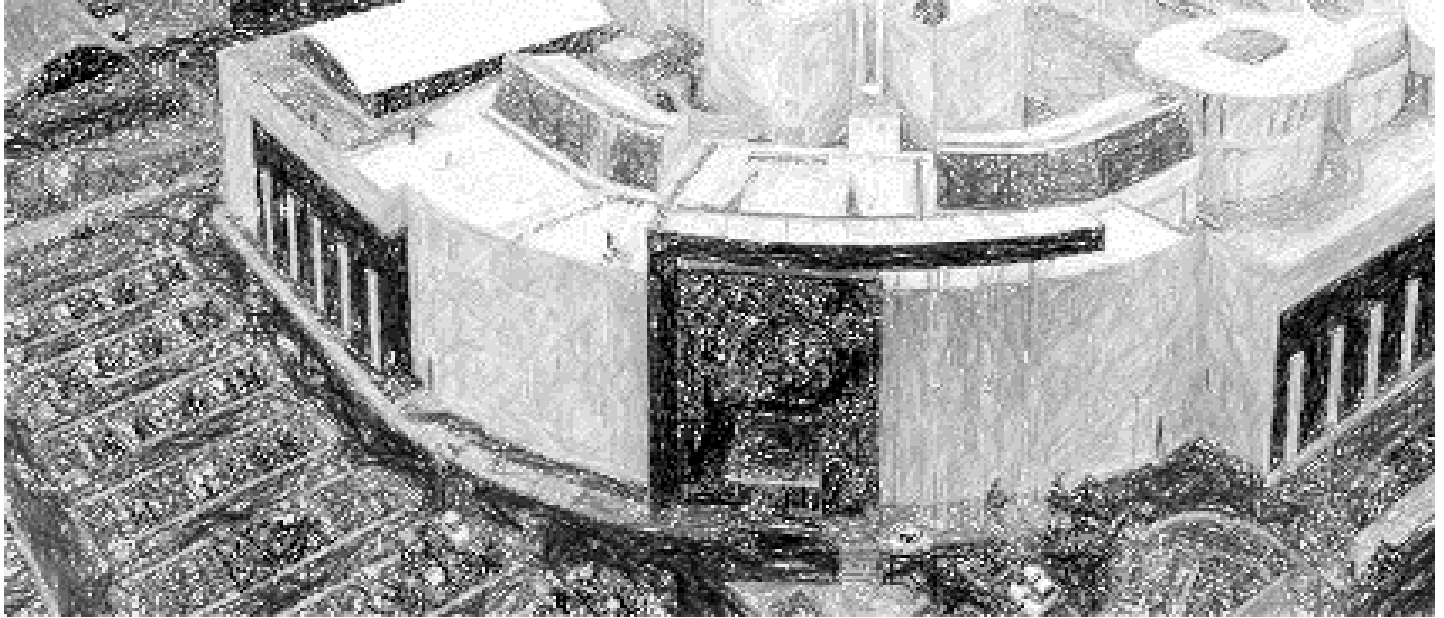




Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL

JULHO 2022

Legatus Shoppings

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46



IPO Abril – 2020

Gestor Legatus Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturado BTG Pactual

Custodiante BTG Pactual

Auditor EY Brasil

Taxa de Administração 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%

Benchmark IPCA + 6%

Tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Segmento Shopping Center

Ofertas Públicas Realizadas 1 (ICVM 476)

Cotas emitidas 2.518.192

Comentários do Gestor

As vendas do mês de junho mantiveram a tendência de crescimento em relação ao período pré pandemia, com o Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Campos apresentando respectivamente vendas 42%, 19% e 18% acima do mesmo mês de 2019.

No acumulado do primeiro semestre de 2022, os Shoppings apresentaram 39%, 22% e 2% acima do primeiro semestre de 2019.

Apesar dos indicadores positivos, tanto de vendas quanto de inadimplência líquida, entre os meses de abril e junho, a administradora dos shoppings passou pela substituição de seu sistema ERP, impactando a classificação e conciliação dos resultados dos empreendimentos. Por essa razão, optou de forma prudencial pela distribuição somente dos resultados já conciliados.

Diante dessa ocorrência, houve represamento de recursos até a total conciliação dos recebimentos, impactando a linearidade da distribuição dos dividendos do Fundo. Estamos envidando os melhores esforços junto à administradora por uma rápida solução e pela efetiva distribuição dos recursos retidos.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de JUN/22 resultou na distribuição de R\$ 0,35* por cota.

Resultado LASC11	Junho (R\$ mil)	Junho (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.077.025,66	R\$ 0,43	R\$ 11.631.230,63	R\$ 4,62
Resultado Financeiro/Contabil	56.939,05	R\$ 0,02	R\$ 10.759.975,13	R\$ 4,27
Taxa de Administração	-R\$ 245.888,91	-R\$ 0,10	-R\$ 1.676.540,01	-R\$ 0,67
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 6.707,54	-R\$ 0,00	-R\$ 576.000,50	-R\$ 0,23
Resultado Total do Mês	R\$ 881.368,26	R\$ 0,35*	R\$ 8.507.434,62	R\$ 3,34
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 0,01	R\$ 0,00		

* Extraordinariamente, os valores acima informados como “Remessa Shoppings” são parciais, pendentes de conciliação pelo administrador em razão da troca de sistema ERP. O Legatus Shoppings FII realizará distribuições extemporâneas dos resultados dos Shoppings nos próximos períodos.

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Julho 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	112,08	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	111,68	111,68	111,68
Valor de mercado da cota inicial	91,36	99,00	86,22
Valor de mercado da cota final	91,64	91,64	91,64
Variação da cota Patrimonial	-0,36%	8,14%	14,18%
Variação da cota de mercado	0,31%	-7,43%	6,29%
Distribuição	0,35	2,88	11,96
Rentabilidade (patrimonial)	-0,05%	10,93%	26,41%
Rentabilidade (mercado)	0,69%	-4,53%	20,16%
CDI ¹	1,03%	6,63%	12,98%
IFIX ²	0,66%	0,3%	8,08%
Ibovespa ³	4,69%	-1,6%	28,1%

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

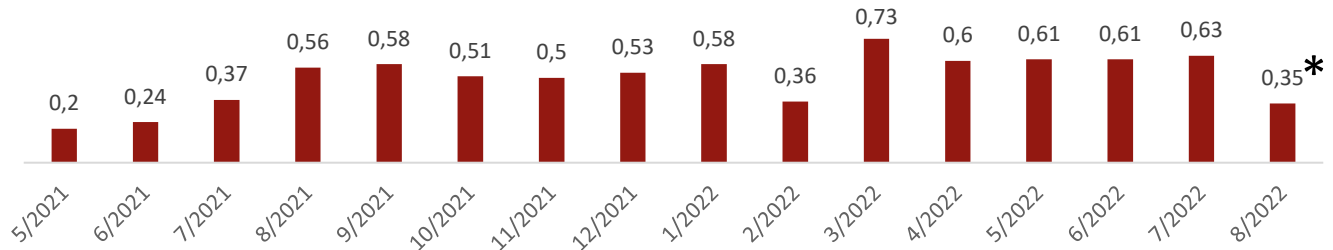
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

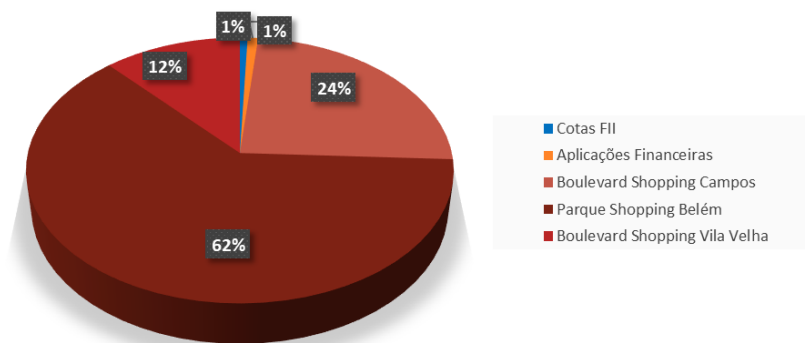
* Cálculo com cota Jul 22 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista

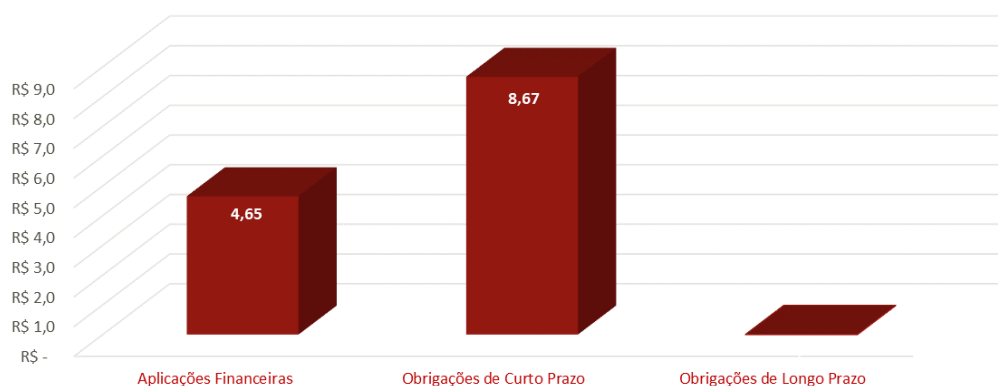


Composição da Carteira do Fundo

98% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 2% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



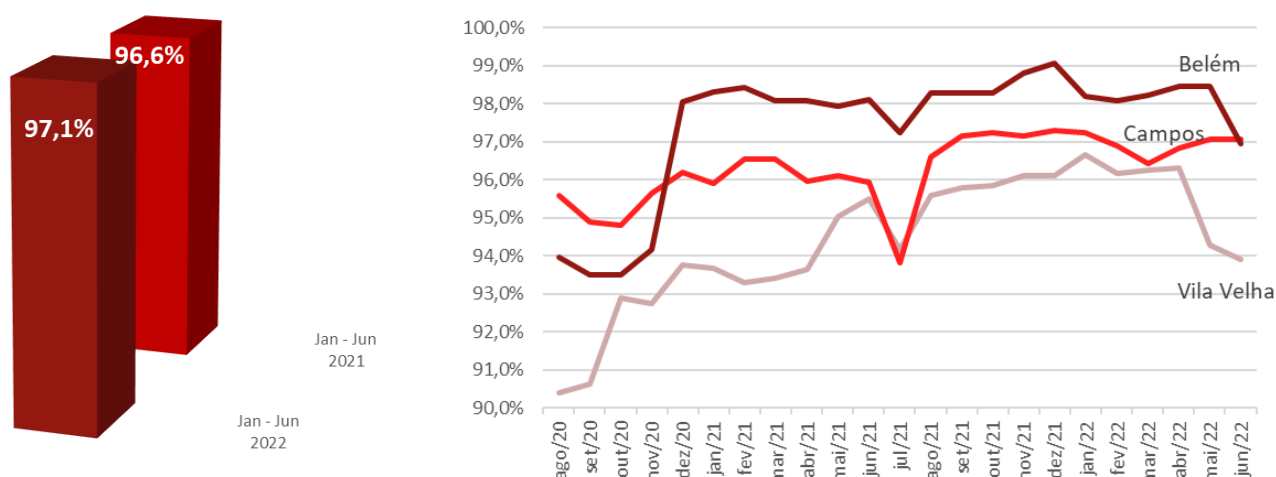
O Fundo baixou a obrigação de longo prazo apresentada nos relatórios anteriores em razão do não exercício da opção de compra do ativo-alvo. Entendemos que há outras oportunidades mais atrativas e aderentes à estratégia do Legatus Shoppings FII.

Indicadores Operacionais Shoppings

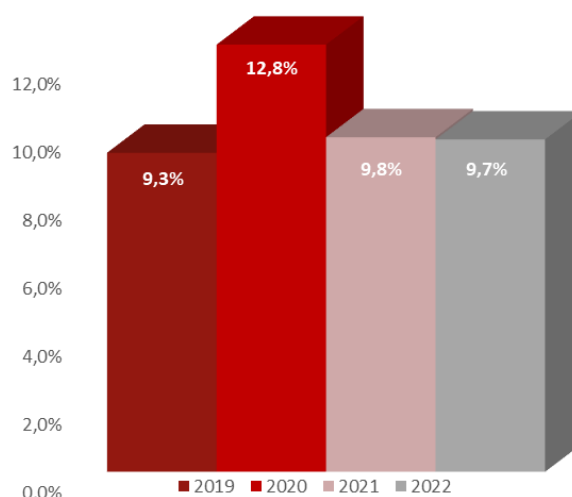
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2022)			
	Participação	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	96,9
Parque Shopping Belém	49%	16.646	98,1
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	95,6
Total LASC11		32.965	97,1

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação / Vendas

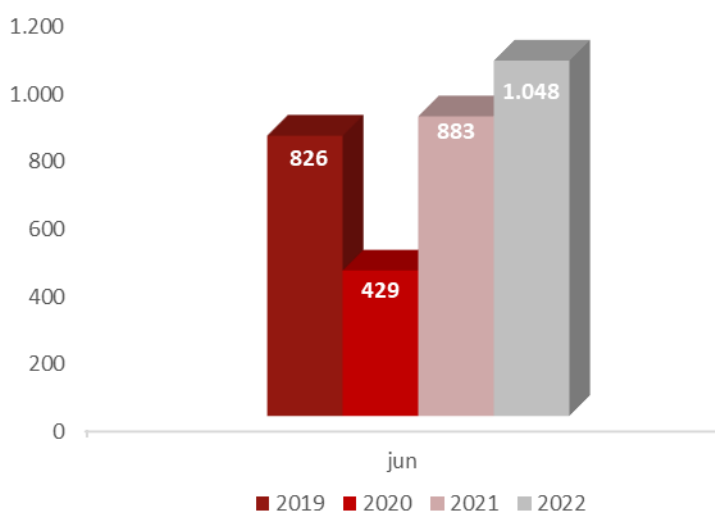


Indicadores Operacionais Shoppings

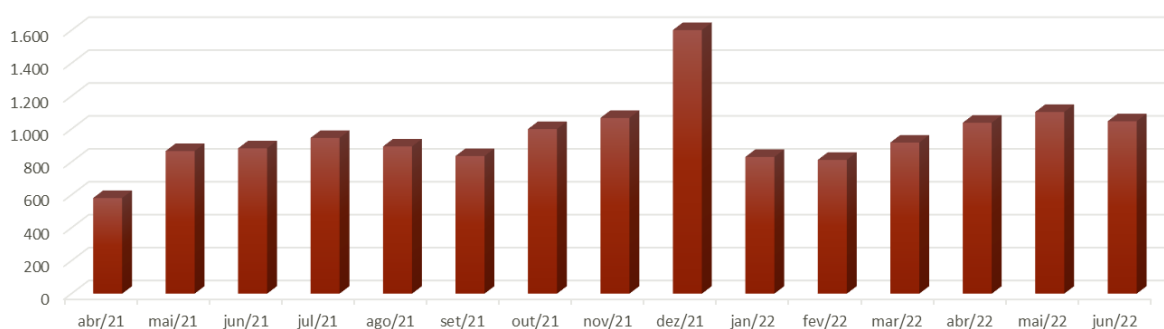
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
jun/22	R\$ 30.486.333	R\$ 1.048
% (2022/2021)	20,38%	18,62%
Acumulado 2022	R\$ 168.934.862	R\$ 10.545
% (2022/2021)	42,64%	18,86%

Vendas por m² (mês)



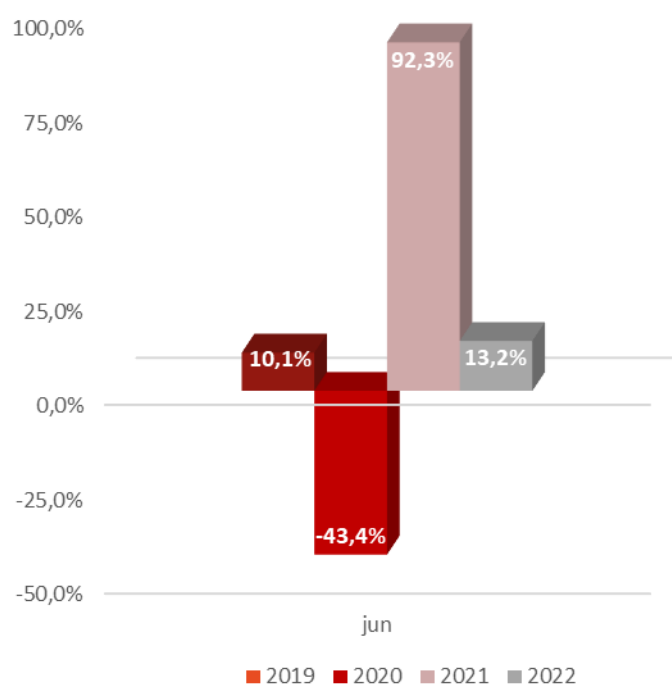
Evolução mensal das vendas/m²



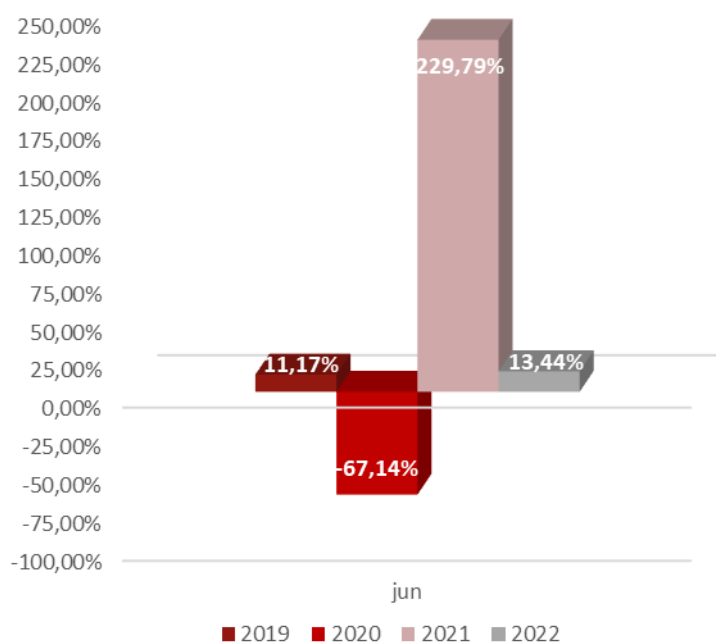
Indicadores Operacionais Shoppings

Os indicadores de SSS e SSR tiveram grande incremento, parte em razão do fim das restrições e condições especiais de aluguel e parte em razão do crescimento de vendas e reajustes de aluguel.

SSS – Vendas Mesmas Lojas

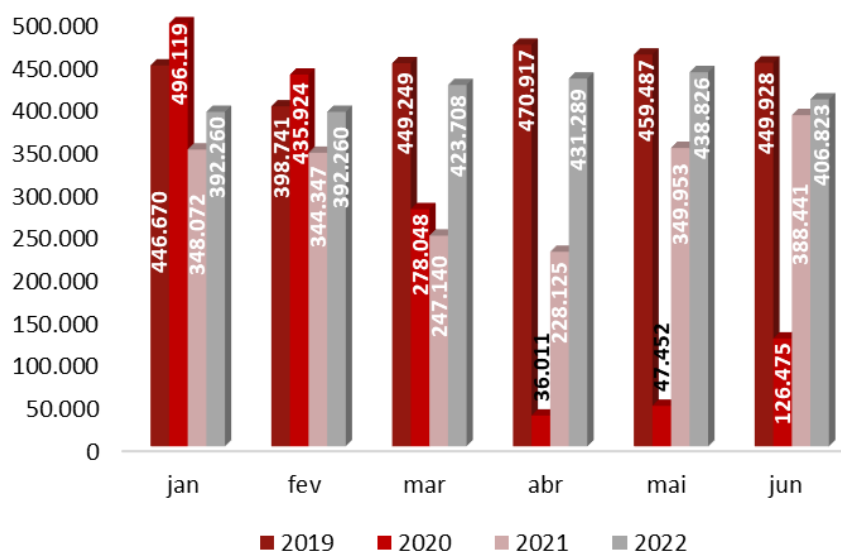


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

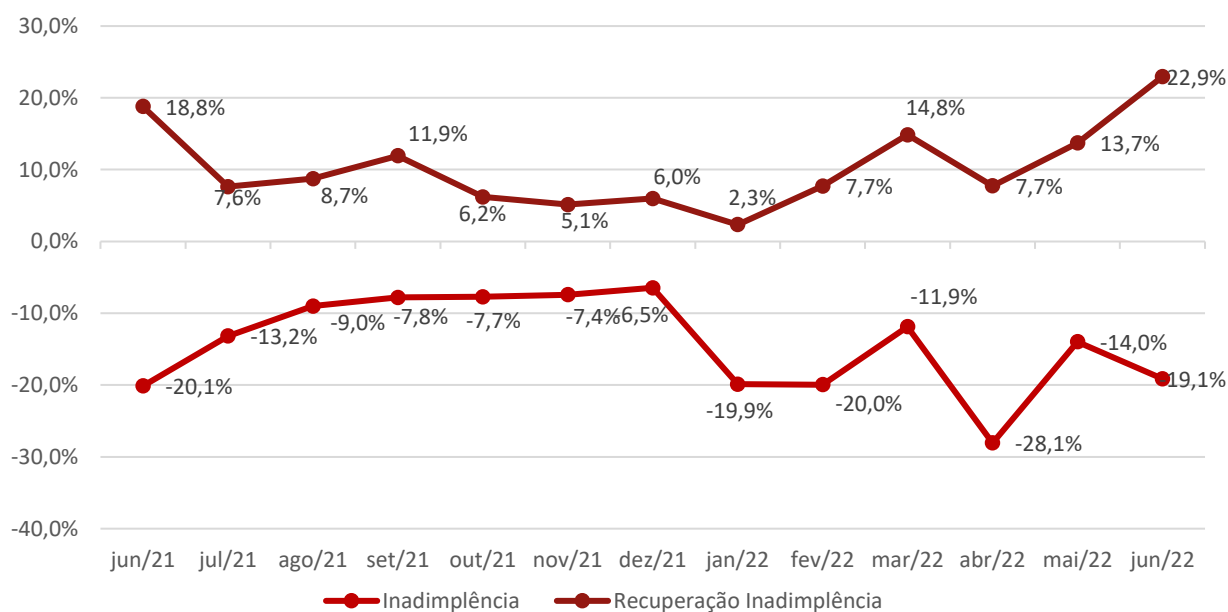
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

Em junho obtivemos significativa recuperação de inadimplência passada que superou a inadimplência corrente em 3,8%



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:



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



+55 11 3259-0701



contato@legatusasset.com.br



www.legatusasset.com.br



Documentos do Legatus Shoppings FII (Fundosnet)
[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. Presidente Juscelino Kubitschek, 1327 - 4º andar – Ed. International Plaza II
Vila Nova Conceição – São Paulo – Brasil CEP 04543-011
Fone: +55 11 3259-0701 e-mail: contato@legatusasset.com.br

legatusasset.com.br