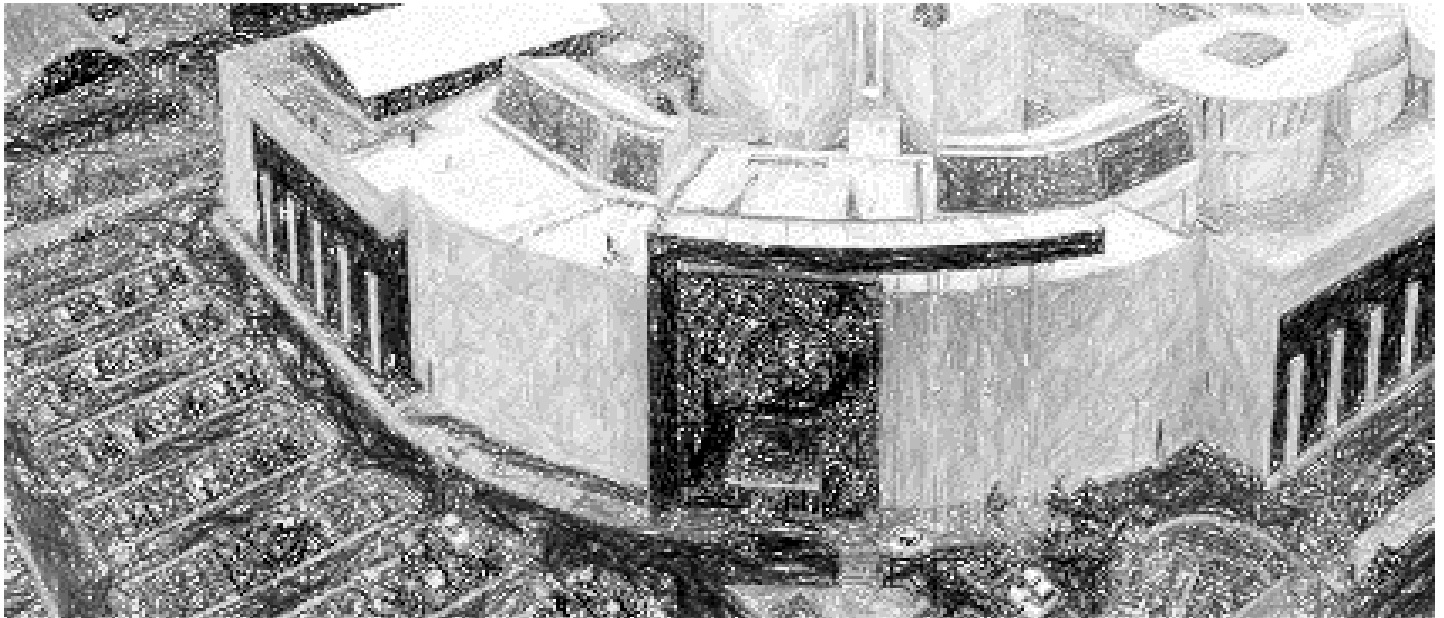




Legatus Shoppings FII LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
AGOSTO 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 julho foram muito positivas, superando o mesmo mês de 2019 em 47%, 27% e 7% para os shoppings de Belém, Vila Velha e Campos, respectivamente.

No acumulado até julho de 2022, os Shoppings apresentaram 40%, 23% e 3% acima do acumulado até julho de 2019.

As obras para abertura de novo acesso ao Parque Shopping Belém encontram-se em andamento, com expectativa de finalização em fevereiro de 2023. Obtivemos a informação de que a Prefeitura pretende implantar linhas de ônibus na nova via.

Ao redor do Parque Shopping Belém houve comercialização de terrenos destinados à construção de prédios residenciais.

O Boulevard Campos, por sua vez, será positivamente impactado com a inauguração de um empreendimento próximo que será ocupado por até 1300 profissionais que prestarão serviços de TI para a Petrobrás. A estimativa é de que a edificação seja concluída em até 45 dias.

Do lado negativo observamos novamente uma inadimplência corrente alta em razão de renegociações com lojistas que deve se normalizar nos próximos períodos. A Inadimplência líquida, no entanto, é negativa, com recuperações de inadimplência maiores que a inadimplência corrente.

O resultado do mês foi o maior já distribuído pelo Legatus Shoppings FII, de R\$ 0,91 por cota, representando um yield anualizado de 11,86%.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de AGO/22 resultou na distribuição de R\$ 0,91* por cota.

Resultado LASC11	Agosto (R\$ mil)	Agosto (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.844.231,08	R\$ 0,73	R\$ 13.475.461,71	R\$ 5,35
Resultado Financeiro/Contabil	796.446,62	R\$ 0,32	R\$ 14.382.249,68	R\$ 5,71
Taxa de Administração	-R\$ 245.800,87	-R\$ 0,10	-R\$ 1.922.340,88	-R\$ 0,76
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 103.319,38	-R\$ 0,04	-R\$ 679.319,88	-R\$ 0,27
Resultado Total do Mês	R\$ 2.291.557,45	R\$ 0,91	R\$ 11.780.588,92	R\$ 4,64
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ -	R\$ 0,00		

Conforme informamos no último relatório, havia valores pendentes de conciliação para posterior distribuição aos cotistas. Os valores foram conciliados e foram distribuídos R\$ 0,36 por cota, somando um total de R\$ 0,71 no mês anterior.

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Agosto 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	111,68	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	112,98	112,98	112,98
Valor de mercado da cota inicial	90,38	99,00	85,03
Valor de mercado da cota final	91,09	91,09	91,09
Variação da cota Patrimonial	1,17%	9,40%	15,51%
Variação da cota de mercado	0,79%	-7,99%	7,13%
Distribuição	0,91	3,46	13,23
Rentabilidade (patrimonial)	1,98%	12,75%	29,04%
Rentabilidade (mercado)	1,79%	-4,49%	22,69%
CDI ¹	1,17%	7,84%	14,21%
IFIX ²	5,76%	6,1%	14,31%
Ibovespa ³	6,16%	4,5%	36,0%

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

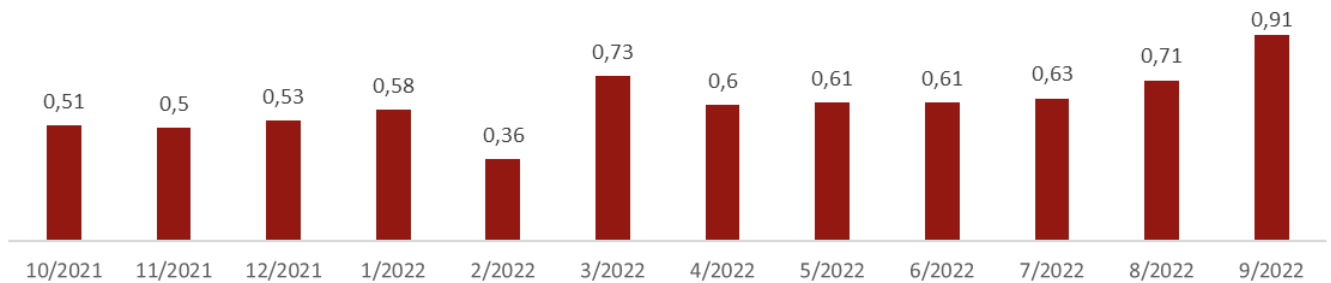
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

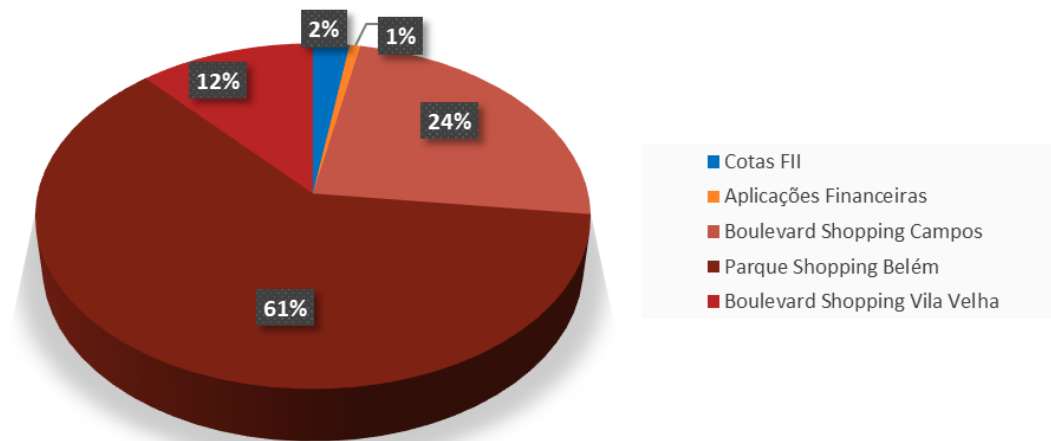
* Cálculo com cota Ago 22 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista

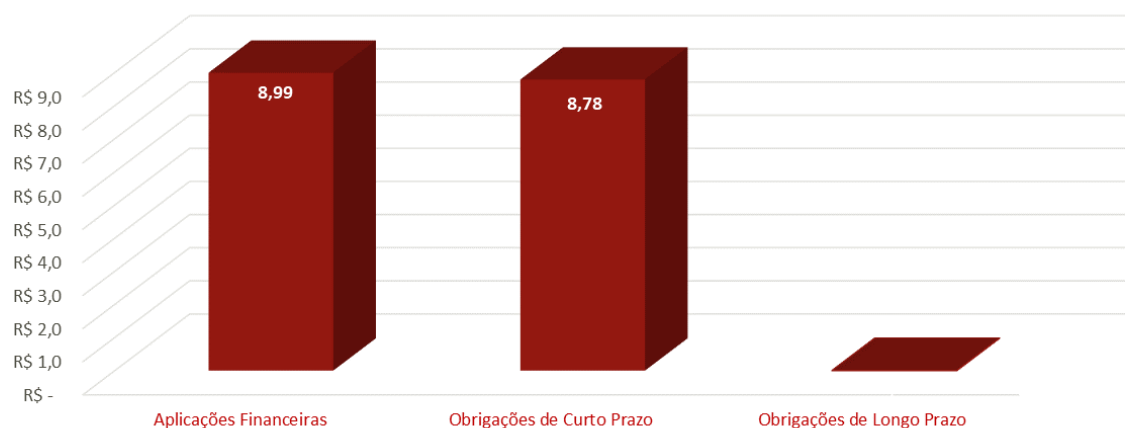


Composição da Carteira do Fundo

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)

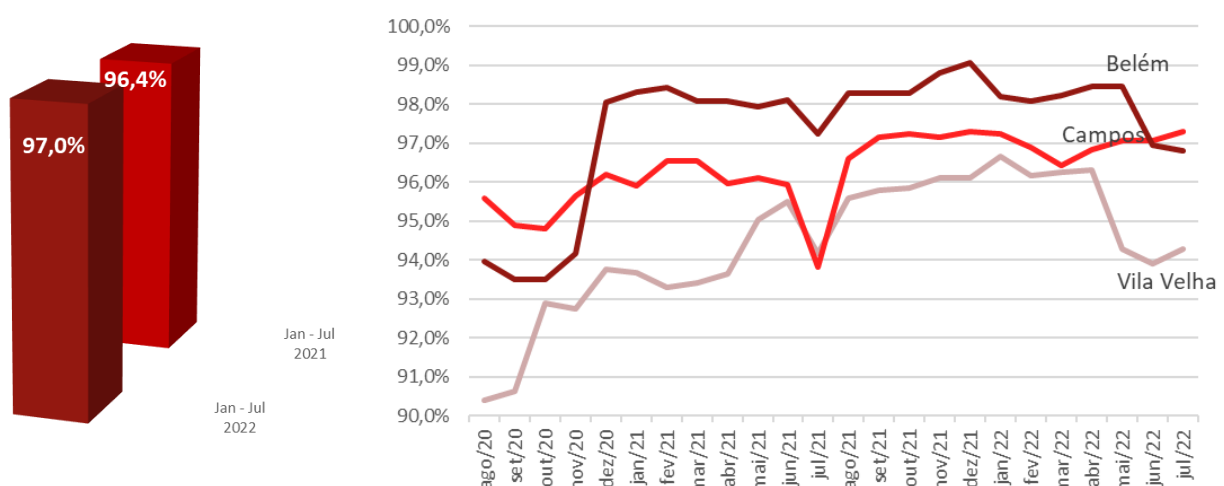


Indicadores Operacionais Shoppings

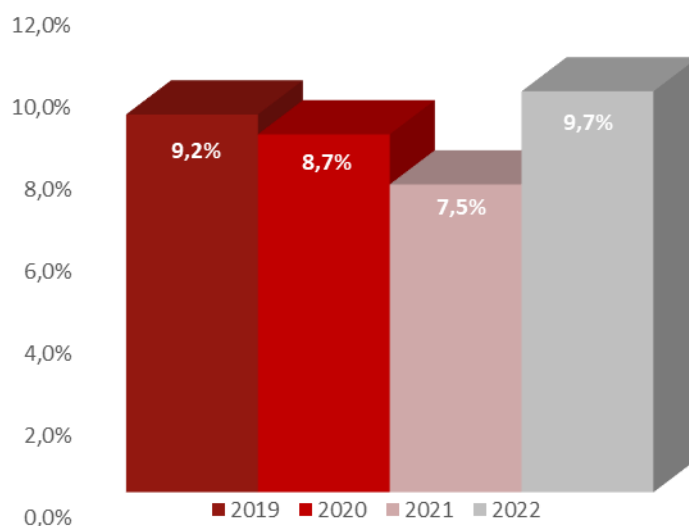
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2022)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	97,0
Parque Shopping Belém	49%	16.646	97,9
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	95,4
Total LASC11		32.965	97,0

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação / Vendas

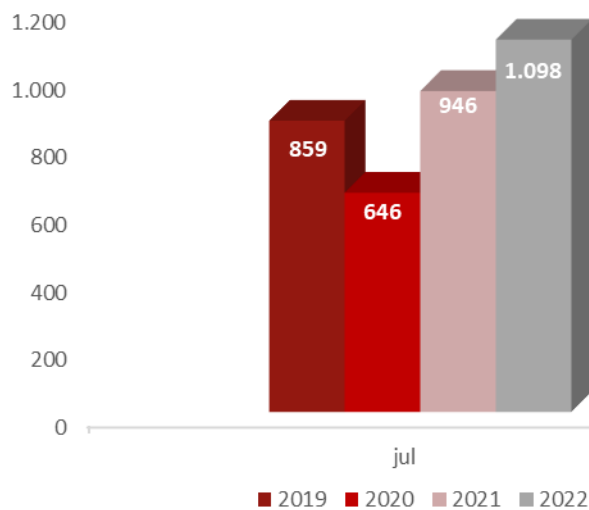


Indicadores Operacionais Shoppings

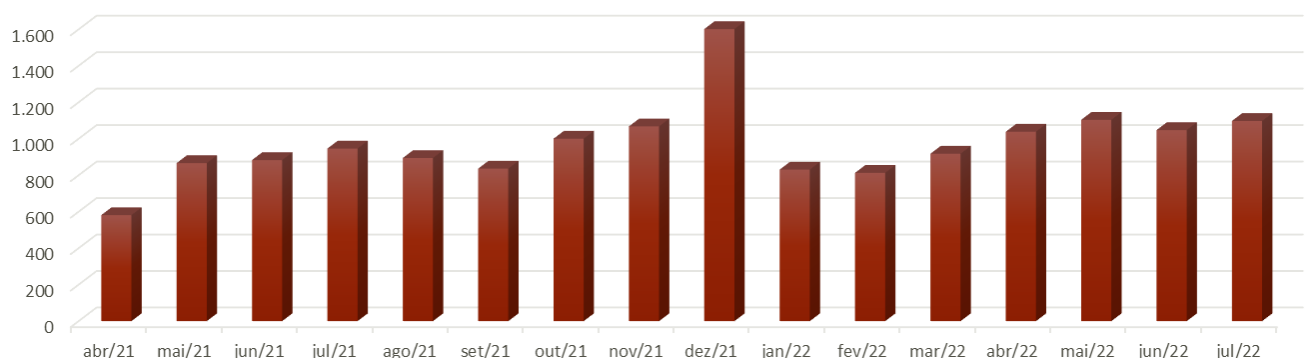
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
jul/22	R\$ 31.612.974	R\$ 1.098
% (2022/2021)	15,28%	16,01%
Acumulado 2022	R\$ 200.547.837	R\$ 10.545
% (2022/2021)	37,49%	18,86%

Vendas por m² (mês)



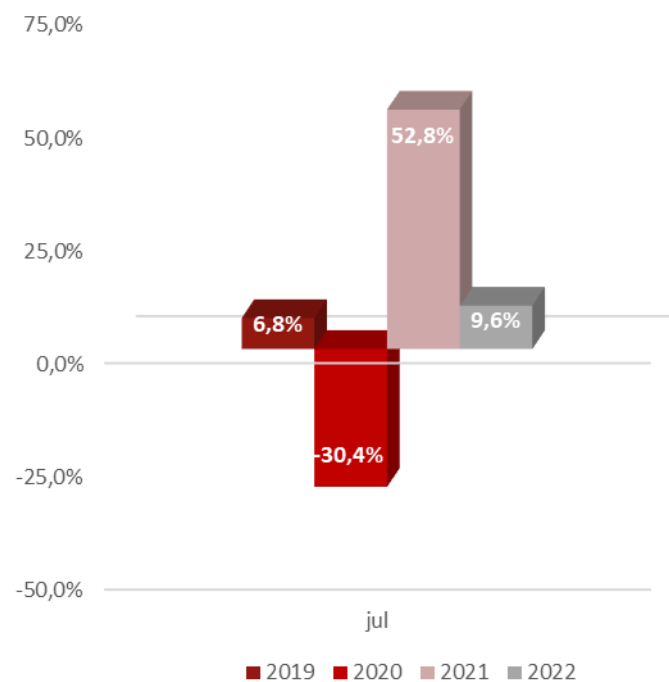
Evolução mensal das vendas/m²



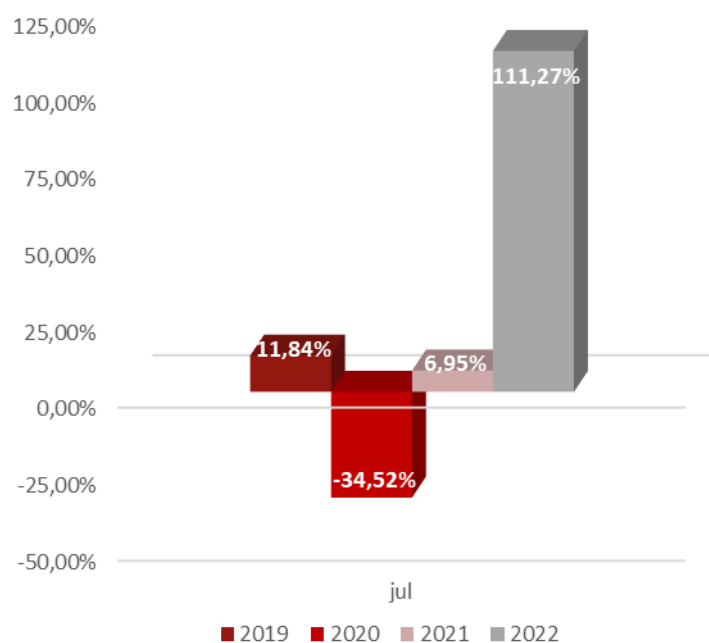
Indicadores Operacionais Shoppings

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

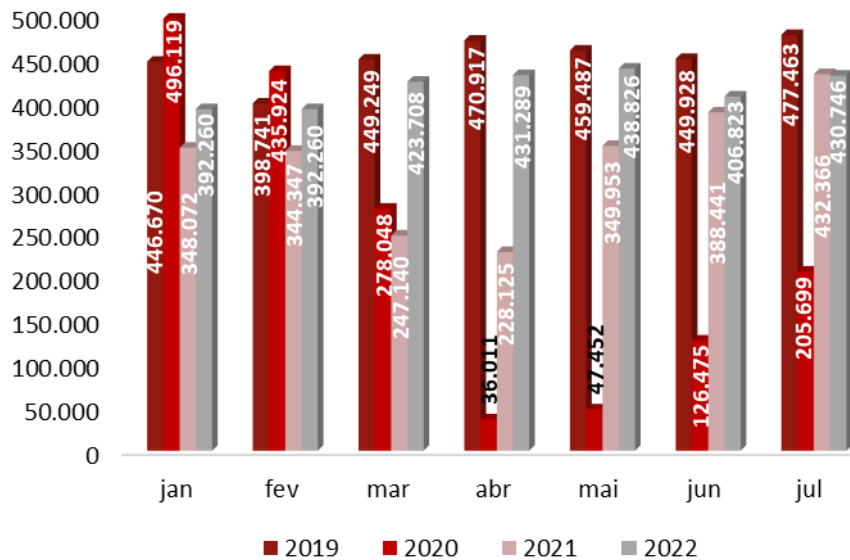


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



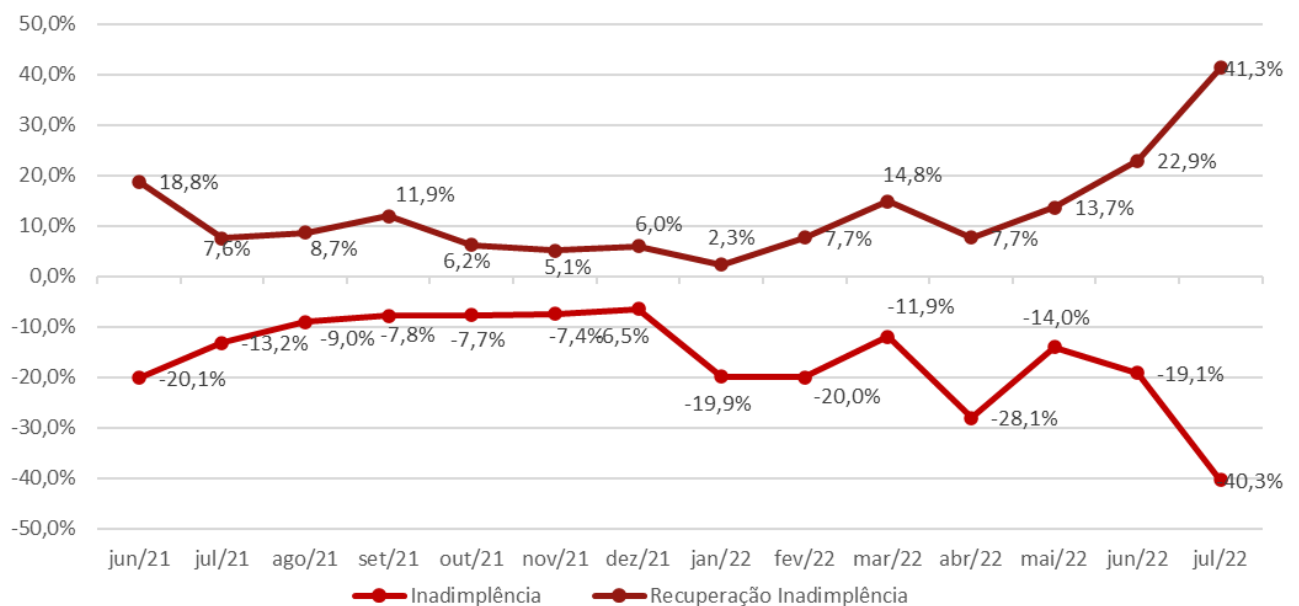
Indicadores Operacionais Shoppings

Fluxo de Veículos*



Inadimplência & Recuperação Mensal

Em julho obtivemos significativa recuperação de inadimplência passada que superou a inadimplência corrente em 1,3%



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:

Rua Campos Bicudo, n. 98 – 3º andar, conjunto 32
Itaim Bibi, São Paulo – SP



+55 11 3259-0701



contato@legatus.capital



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.



Rua Campos Bicudo, 98 - 3º andar – sala 32
Jardim Europa – São Paulo – Brasil CEP 04536-010
Fone: +55 11 3259-0701 e-mail: contato@legatus.capital

legatusasset.com.br