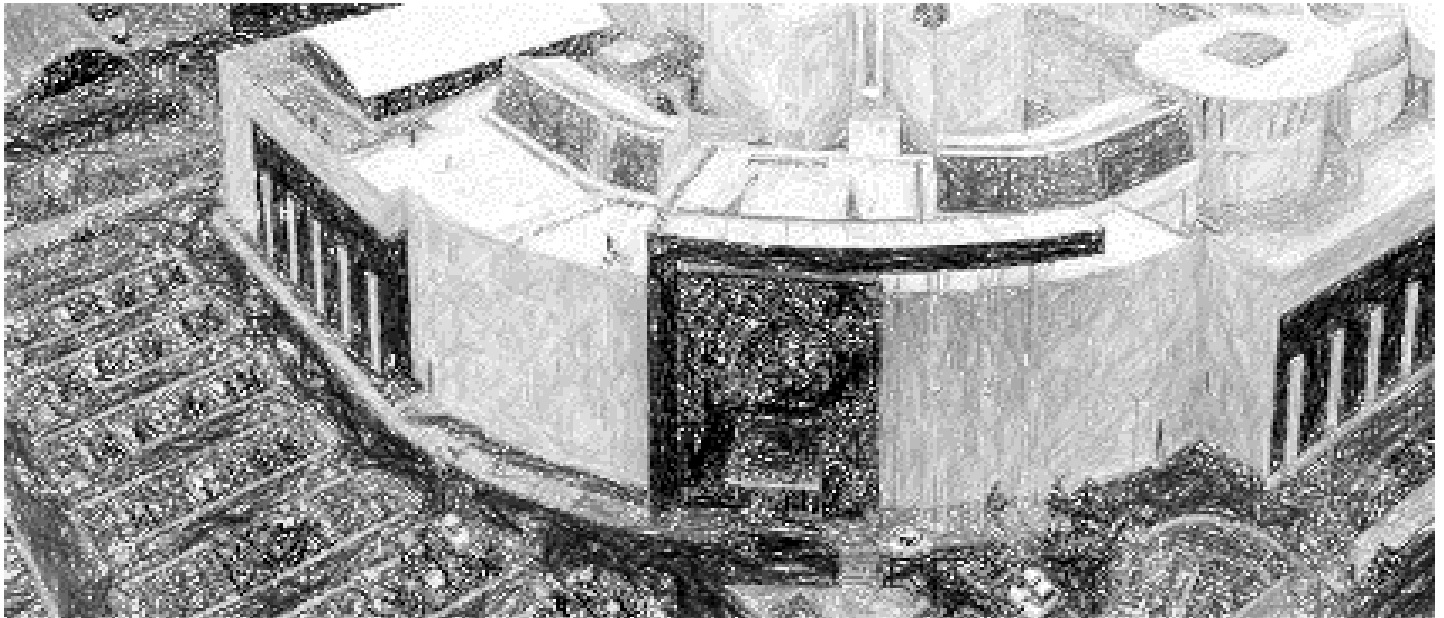




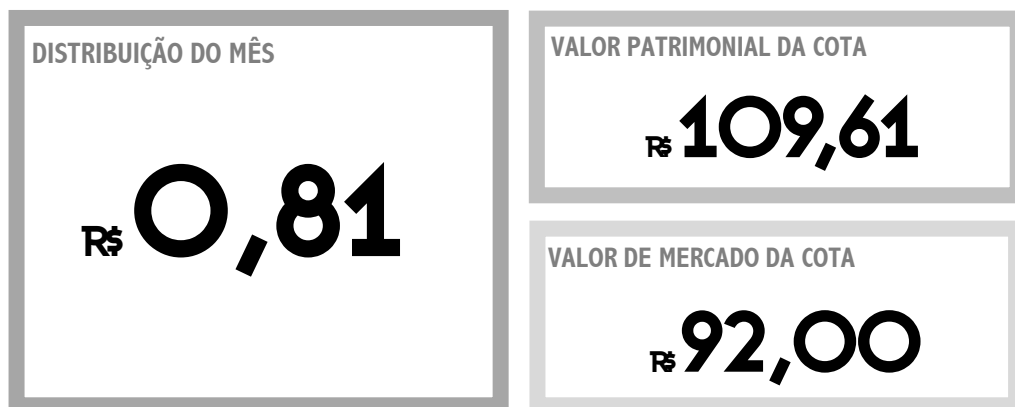
Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO 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 2.940.298

Comentários do Gestor

As vendas do mês de outubro continuam com crescimento expressivo em relação ao período pré-pandemia. com os Shoppings Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Campos entregando respectivamente números 46%, 19% e 12% acima do mesmo período de 2019. No acumulado do ano, os Shoppings do Portfolio somam vendas 28% acima do período pré-pandemia.

As obras de abertura de nova via de acesso ao Parque Shopping Belém estão em fase final, com a preparação da via para receber asfaltamento e iluminação. A expectativa de conclusão é na metade de dezembro, época de maior fluxo no Shopping.

O resultado do mês distribuído foi R\$ 0,81 por cota, representando um yield anualizado de 10,56%.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de nov/22 resultou na distribuição de R\$ 0,81 por cota.

Resultado LASC11	Novembro (R\$ mil)	Novembro (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	2.398.481,00	R\$ 0,82	R\$ 20.034.143,60	R\$ 6,81
Resultado Financeiro/Contabil	380.083,14	R\$ 0,13	R\$ 24.540.408,35	R\$ 8,35
Taxa de Administração	-R\$ 249.834,88	-R\$ 0,08	-R\$ 2.689.804,04	-R\$ 0,91
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 147.087,88	-R\$ 0,05	-R\$ 1.195.791,65	-R\$ 0,41
Resultado Total do Mês	R\$ 2.381.641,38	R\$ 0,81	R\$ 20.654.812,66	R\$ 6,98
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ -	R\$ 0,00		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Novembro 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	109,94	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	0,00	0,00	0,00
Valor de mercado da cota inicial	92,00	99,00	83,50
Valor de mercado da cota final	92,00	92,00	92,00
Variação da cota Patrimonial	-100,00%	-100,00%	-100,00%
Variação da cota de mercado	0,00%	-7,07%	10,18%
Distribuição	0,81	5,00	15,70
CDI¹	1,12%	11,44%	18,10%
IFIX²	-4,15%	2,2%	10,12%
Ibovespa³	-3,06%	7,3%	39,7%
YIELD ANUALIZADO			10,57%

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

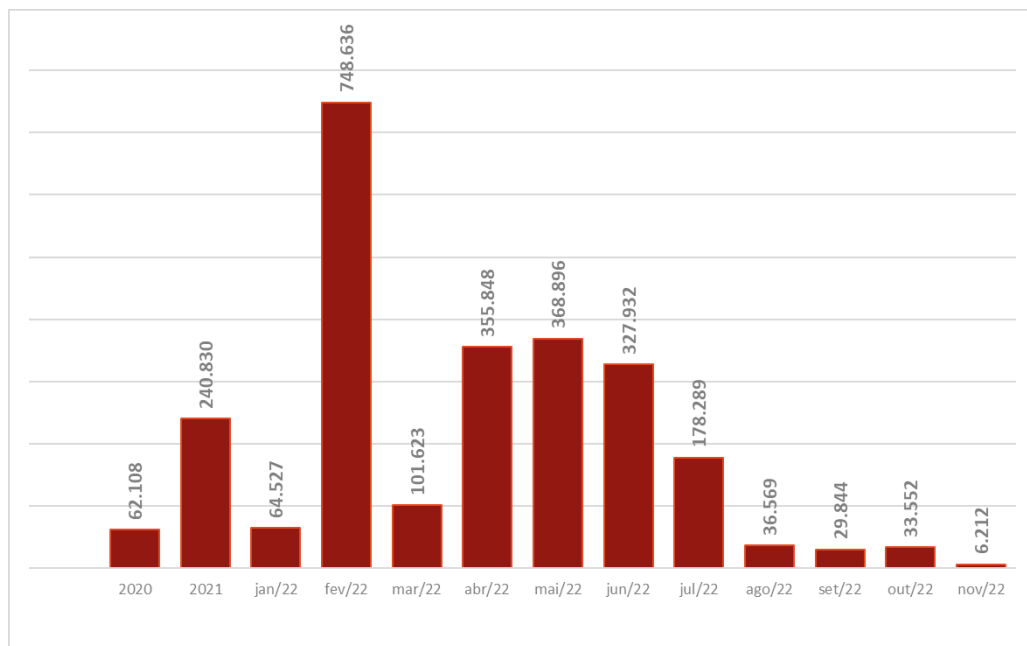
3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

** Cota B3 (28/04/2020)

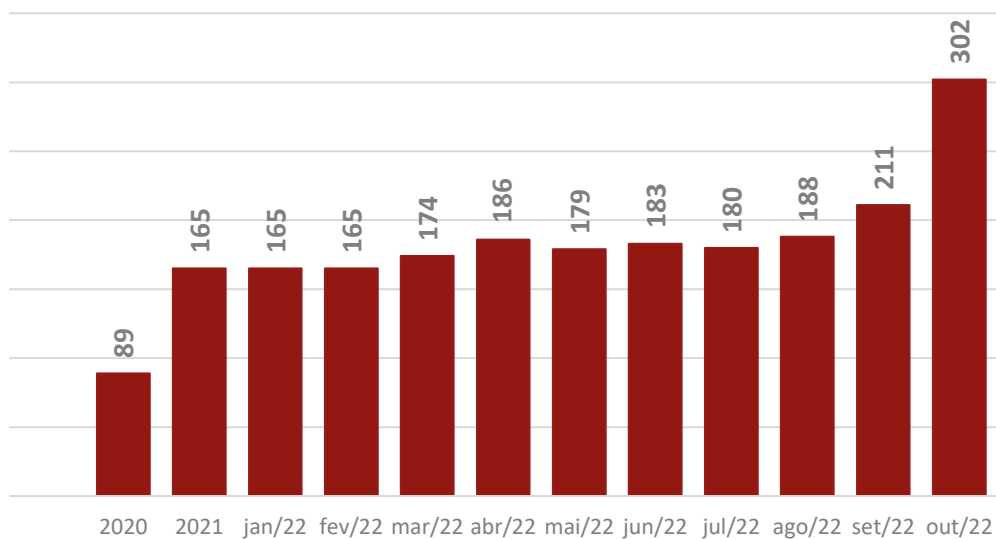
* Cálculo com cota Nov 22 ajustada (ex-dividendos)

Volume Negociações

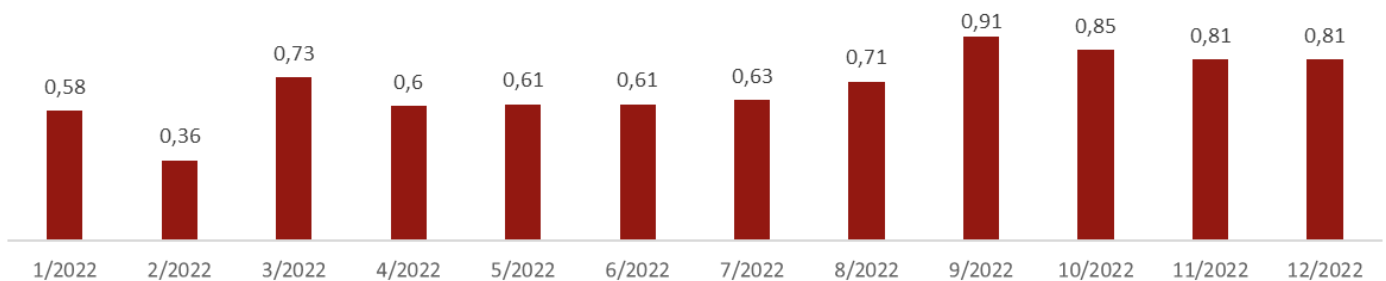
Volume total de negociações (em Reais) nos anos de 20/21 e nos meses do ano corrente.



Quantidade de Cotistas

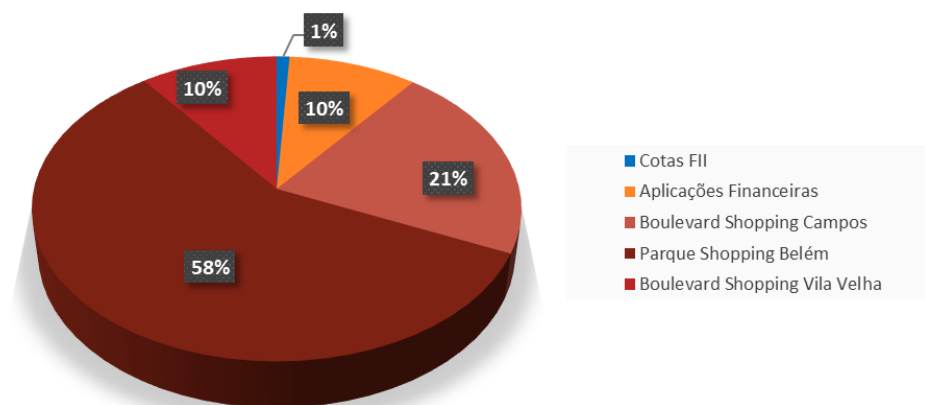


Fluxo de caixa para o cotista

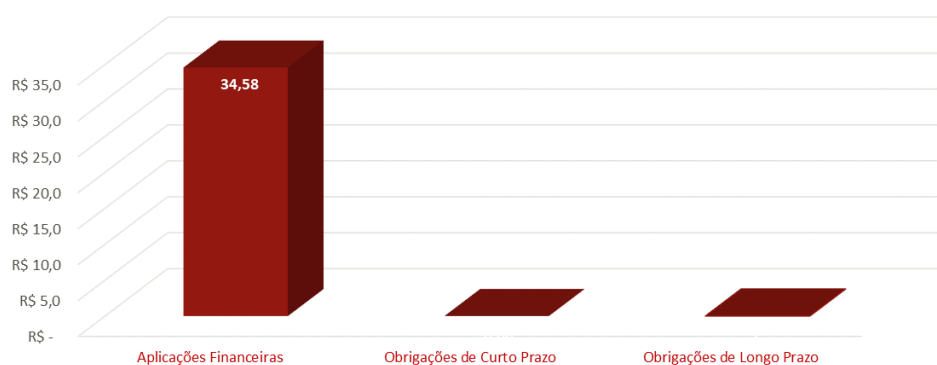


Composição da Carteira do Fundo

89% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 11% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



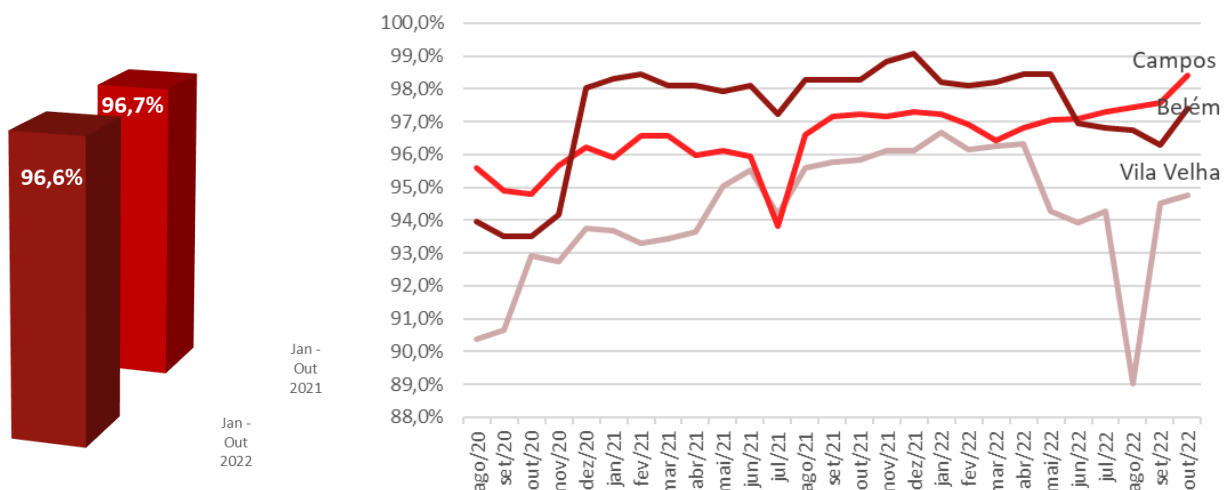
O Fundo baixou a obrigação de longo prazo apresentada nos relatórios anteriores em razão do não exercício da opção de compra do ativo-alvo. Entendemos que há outras oportunidades mais atrativas e aderentes à estratégia do Legatus Shoppings FII.

Indicadores Operacionais Shoppings

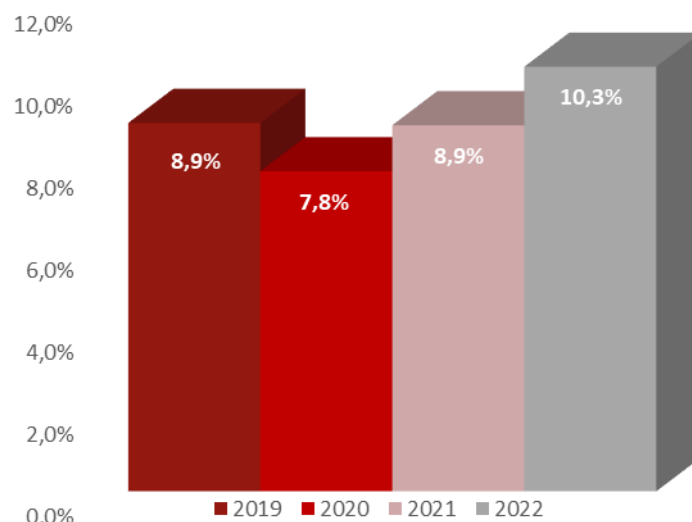
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2022)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	97,0
Parque Shopping Belém	49%	16.646	97,7
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	94,6
Total LASC11		32.965	96,7

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação / Vendas

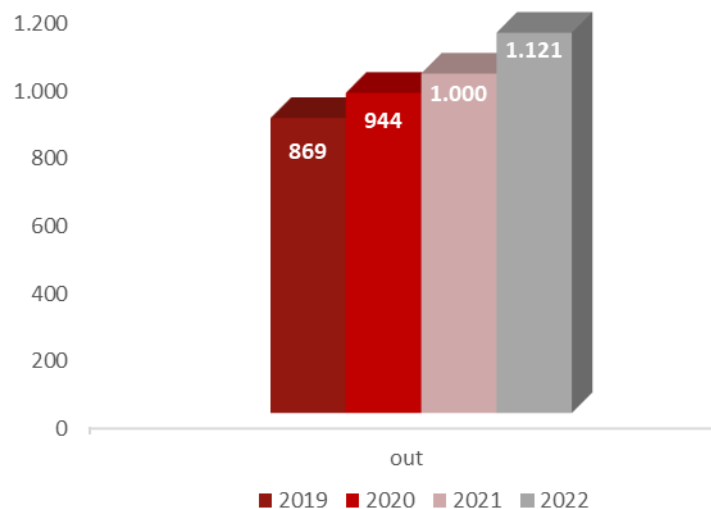


Indicadores Operacionais Shoppings

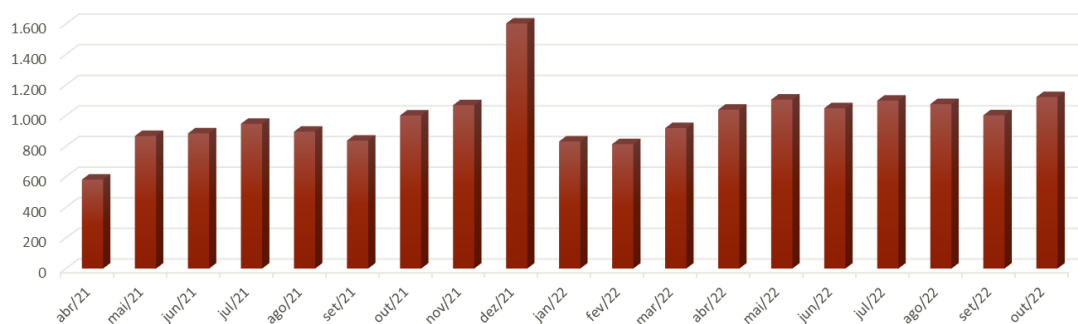
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
out/22	R\$ 32.132.577	R\$ 1.121
% (2022/2021)	9,34%	12,04%
Acumulado 2022	R\$ 292.289.249	R\$ 10.545
% (2022/2021)	29,50%	18,86%

Vendas por m² (mês)



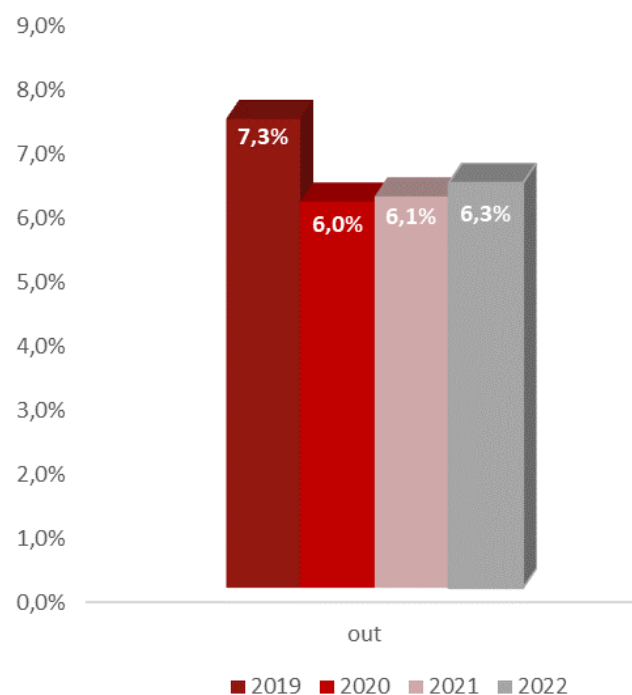
Evolução mensal das vendas/m²



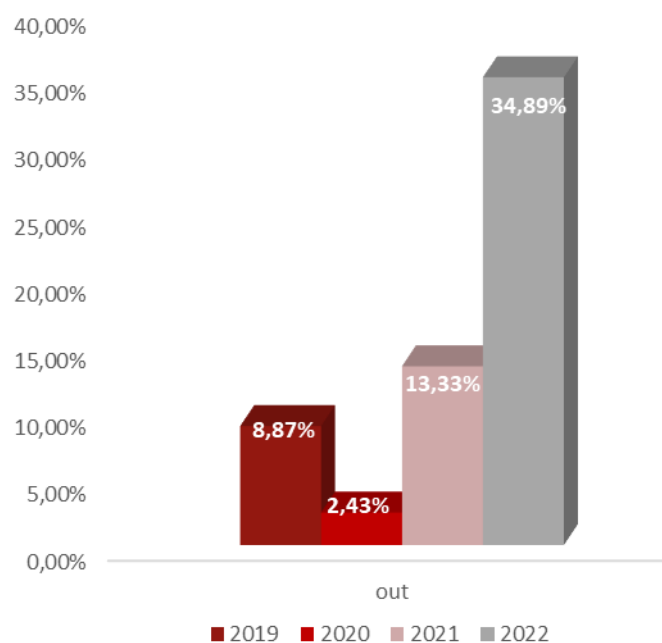
Indicadores Operacionais Shoppings

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.

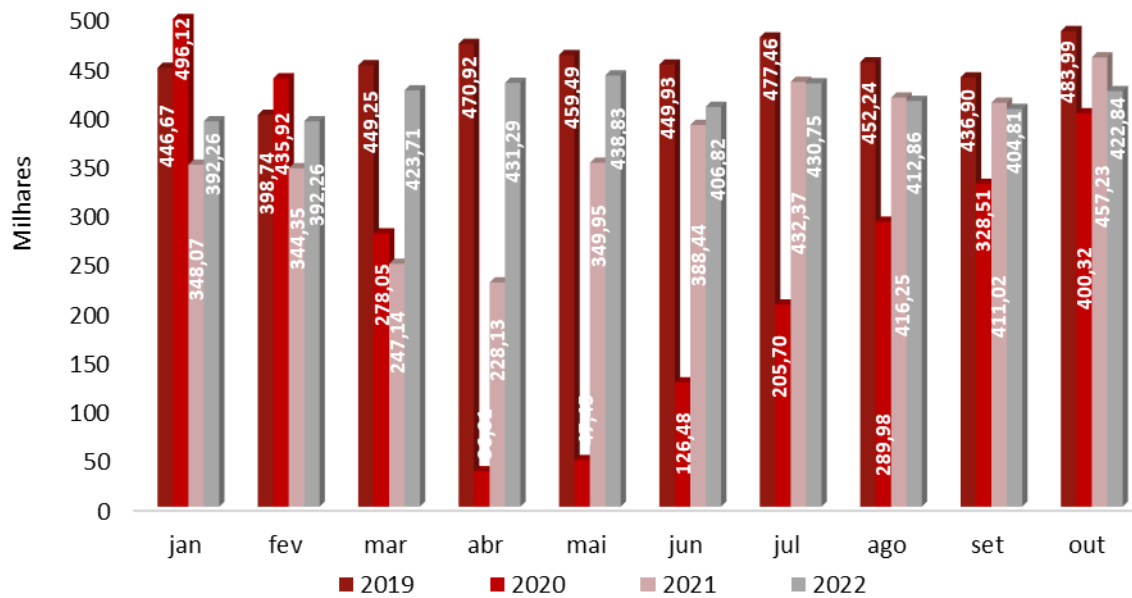
SSS – Vendas Mesmas Lojas



SSR – Aluguel Mesmas Lojas



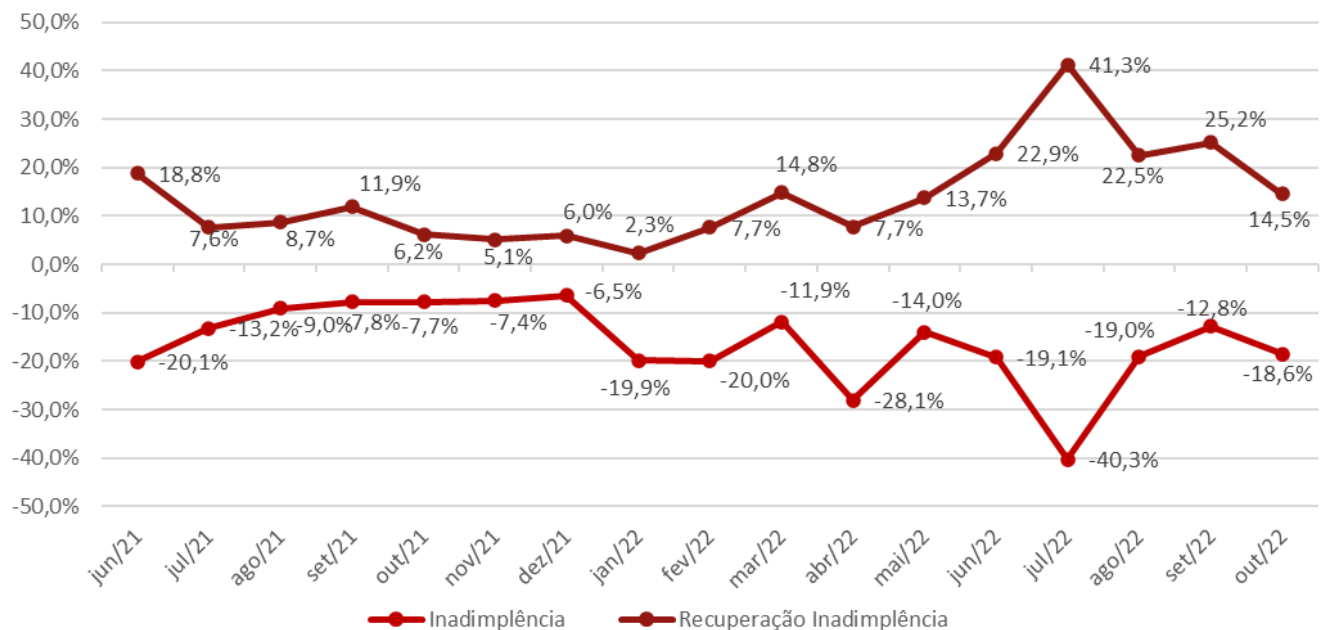
Indicadores Operacionais Shoppings



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida no mês de novembro ficou negativa em 4,1% percentuais devido a diminuição dos valores recuperados dentro deste mês.



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.



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