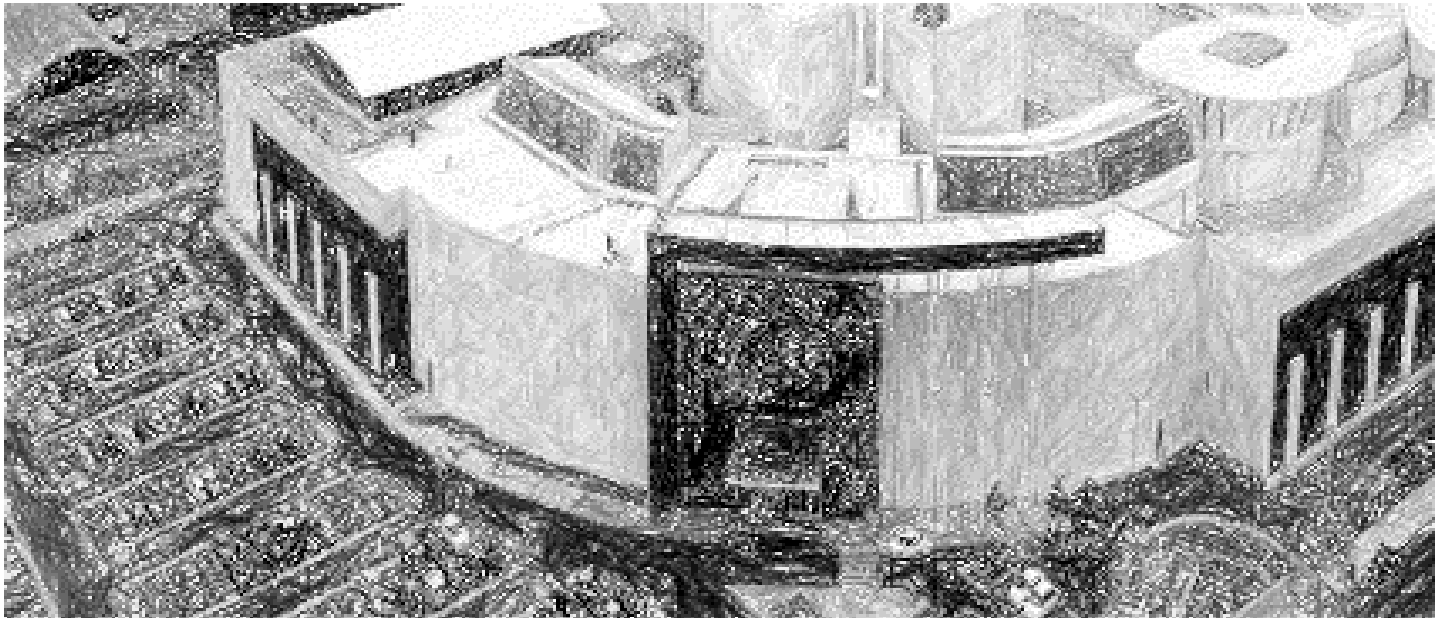




Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
DEZEMBRO 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 novembro do Parque Shopping Belém, Boulevard Vila Velha e Boulevard Campos superaram 2019 em 24%, 13% e 4% respectivamente. No acumulado do ano, os Shoppings do Portfolio somam vendas 27% acima do período pré-pandemia.

As obras de abertura de nova via de acesso ao Parque Shopping Belém estão sendo finalizadas e o tráfego já foi liberado para o público na metade do mês de dezembro. A nova via reduz o trajeto para os visitantes provenientes do centro de Belém e promete gerar aumento de fluxo para o Shopping. Nesta via está prevista a inauguração de mais um acesso ao Shopping em 2023 juntamente com a adequação da fachada, valorizando mais o imóvel.

Assim como o Parque Shopping Belém, os demais ativos seguem em melhorias constantes. O Shopping Boulevard Campos realiza obras para melhoria de acessibilidade e o Boulevard Velha Velha segue com a modernização dos equipamentos de estacionamento.

Em novembro-dezembro ocorreu a aprovação dos orçamentos de 2023 dos Shoppings que projetam de forma conservadora crescimentos entre 10% e 15% no resultado das operações.

Vemos os Shoppings do Portfolio com valor a ser destravado nos próximos anos com a melhoria do entorno dos Shoppings, realização das obras de revitalização e expansão, além das melhorias operacionais que temos conseguido junto com a administração dos empreendimentos.

Temos recebido oportunidades de aquisição cujas condições são aderentes à nossa política de investimentos e retorno desejado e reforçamos que o cenário atual é para aquisição de novos ativos e não para a venda de posições estratégicas do LASC11.

O resultado do mês distribuído foi R\$ 0,71 por cota, representando um yield anualizado de 8,48%.

➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de dez/22 resultou na distribuição de R\$ 0,71 por cota.

Resultado LASC11	Dezembro (R\$ mil)	Dezembro (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	2.200.034,85	R\$ 0,75	R\$ 24.428.031,72	R\$ 8,31
Resultado Financeiro/Contabil	369.757,93	R\$ 0,13	R\$ 33.723.092,35	R\$ 11,47
Taxa de Administração	-R\$ 263.602,93	-R\$ 0,09	-R\$ 2.492.445,69	-R\$ 0,85
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 210.261,92	-R\$ 0,07	-R\$ 1.200.341,31	-R\$ 0,41
Resultado Total do Mês	R\$ 2.095.927,93	R\$ 0,71	R\$ 30.030.305,35	R\$ 10,17
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 8.316,35	R\$ 0,00		

➤ Rentabilidade

Rentabilidade			
	Dezembro 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	110,49	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	110,17	110,17	110,17
Valor de mercado da cota inicial	92,00	99,00	82,18
Valor de mercado da cota final	99,79	99,79	99,79
Variação da cota Patrimonial	-0,29%	6,68%	12,64%
Variação da cota de mercado	8,47%	0,80%	21,43%
Distribuição	0,71	5,58	16,41
CDI¹	1,07%	12,42%	19,14%
IFIX²	0,00%	2,2%	10,12%
Ibovespa³	-2,45%	4,7%	36,3%
YIELD ANUALIZADO			8,54%

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

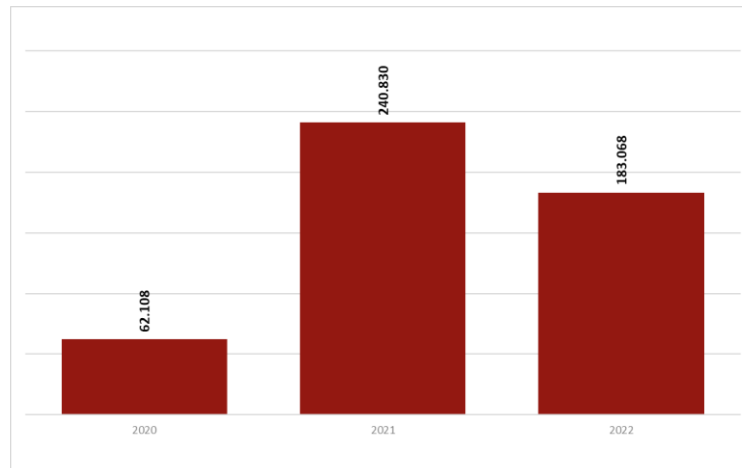
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

* Cota B3 (28/04/2020)

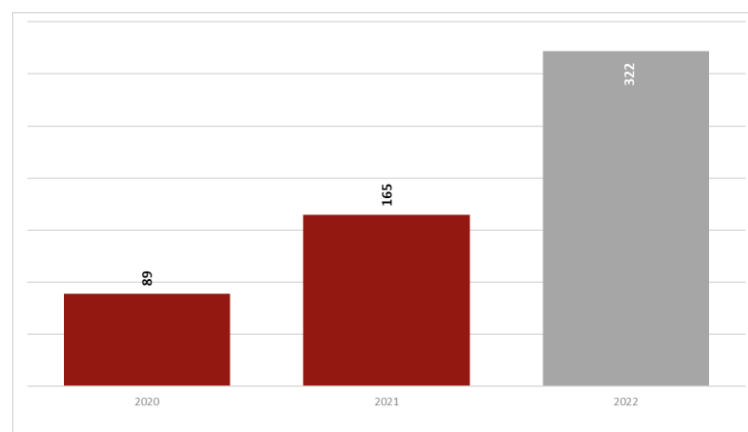
➤ Volume Negociações

Volume total de negociações diárias (em Reais) nos anos de 20/21/22.



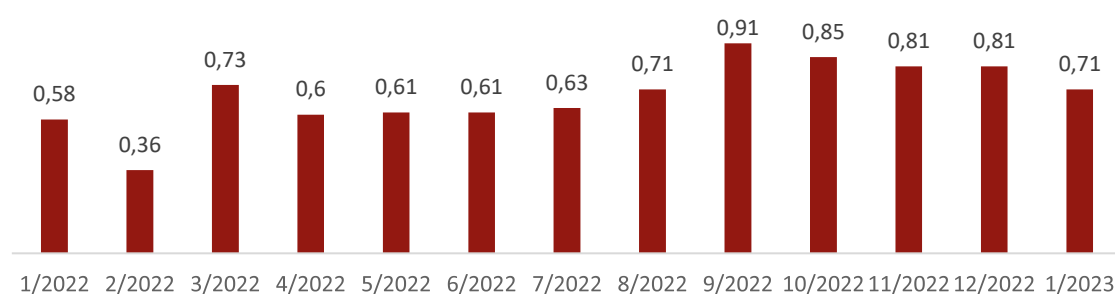
➤ Quantidade de Cotistas

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2022*



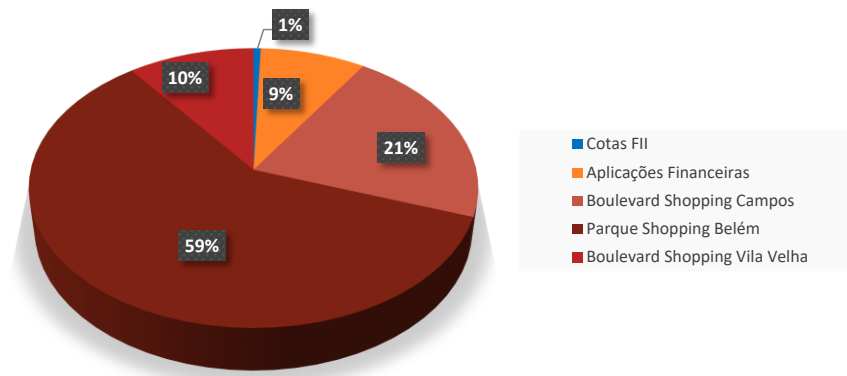
*2022 dados até 30/nov

➤ Distribuição Dividendos por Cota (R\$)

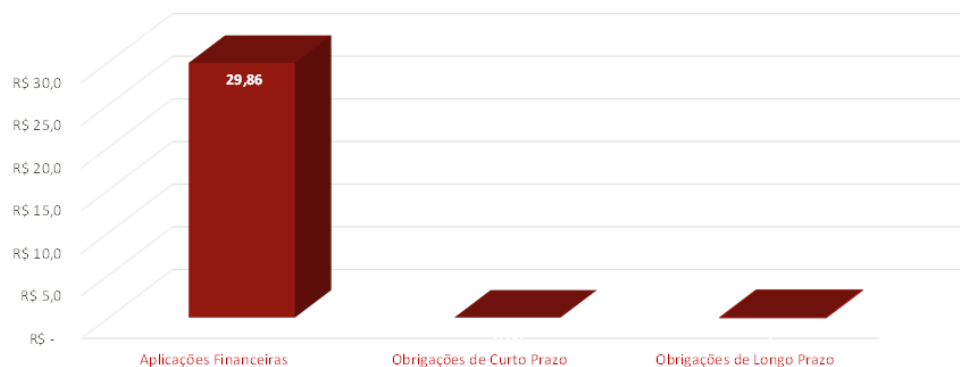


➤ Composição da Carteira do Fundo

90% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 10% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



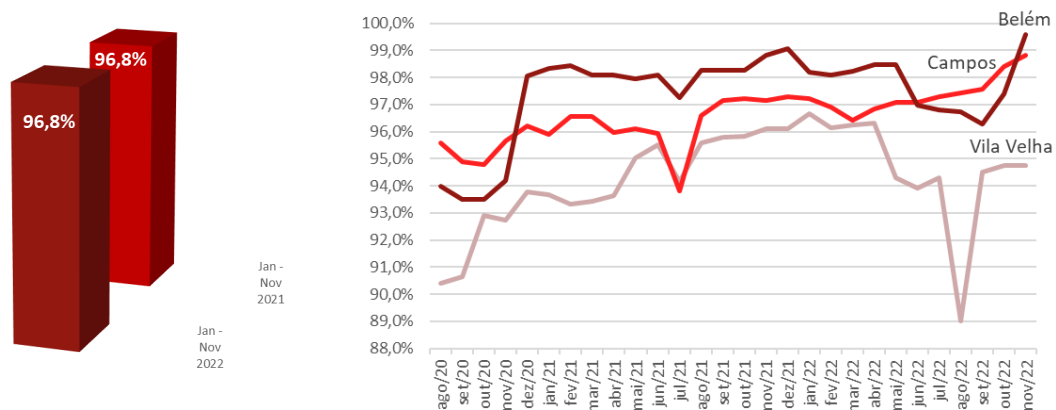
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2022)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	97,4
Parque Shopping Belém	49%	16.646	97,7
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	94,6
Total LASC11		32.965	96,8

Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Taxa de Ocupação

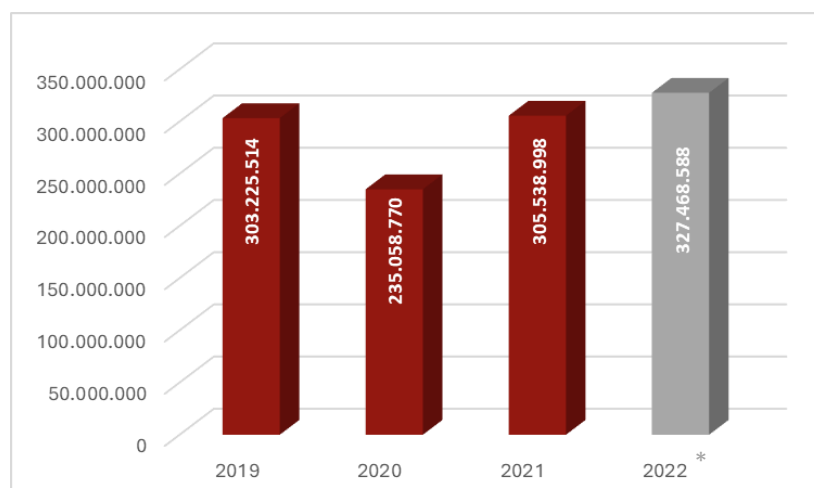
Comparativo mensal dos anos 21/22 e evolução da taxa de ocupação mensal.



➤ Vendas Totais (mês)

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
nov/22	R\$ 35.179.339	R\$ 1.212
% (2022/2021)	9,98%	13,55%
Acumulado 2022	R\$ 327.468.588	R\$ 10.545
% (2022/2021)	27,08%	18,86%

➤ Evolução anual vendas totais (R\$) *

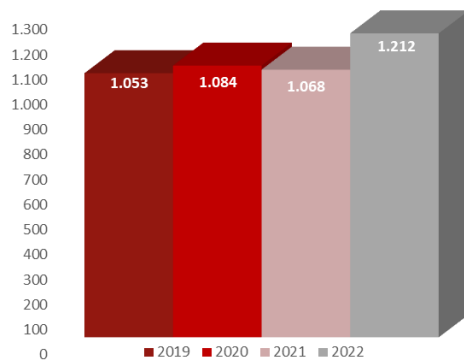


* ano de 2022 vendas até mês de novembro

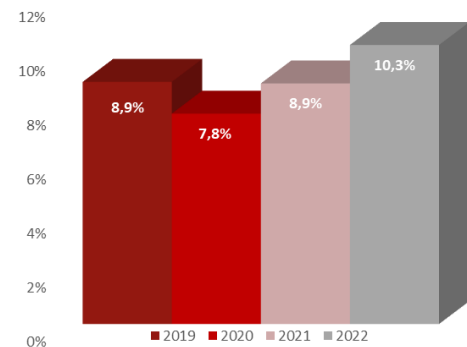
Indicadores Operacionais Shoppings

Comparativo entre os indicadores dos meses de novembro de cada um dos anos.

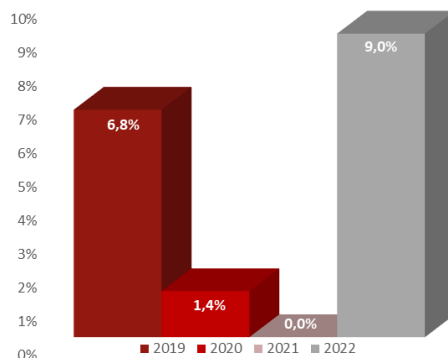
➤ Vendas por m² (mês)



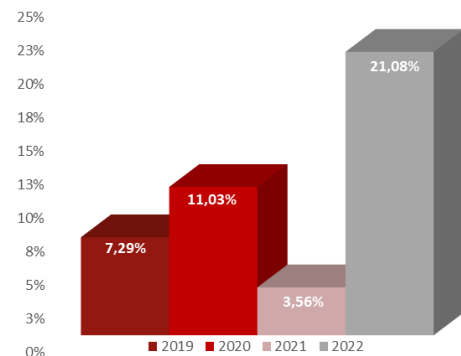
➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



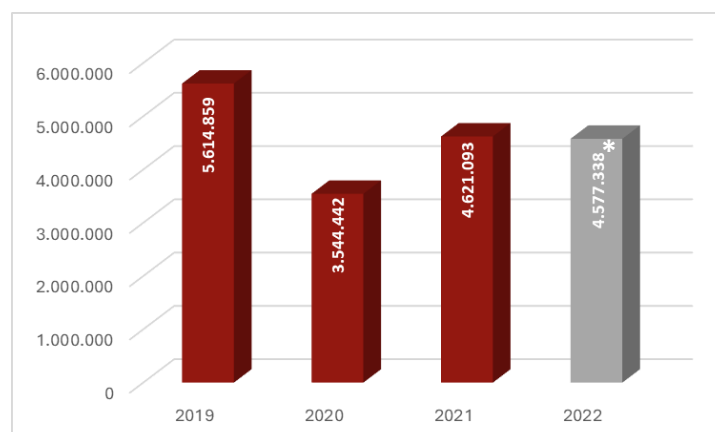
➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



➤ SSR – Aluguel Mesmas Lojas (mês)



➤ Fluxo de Veículos Total *

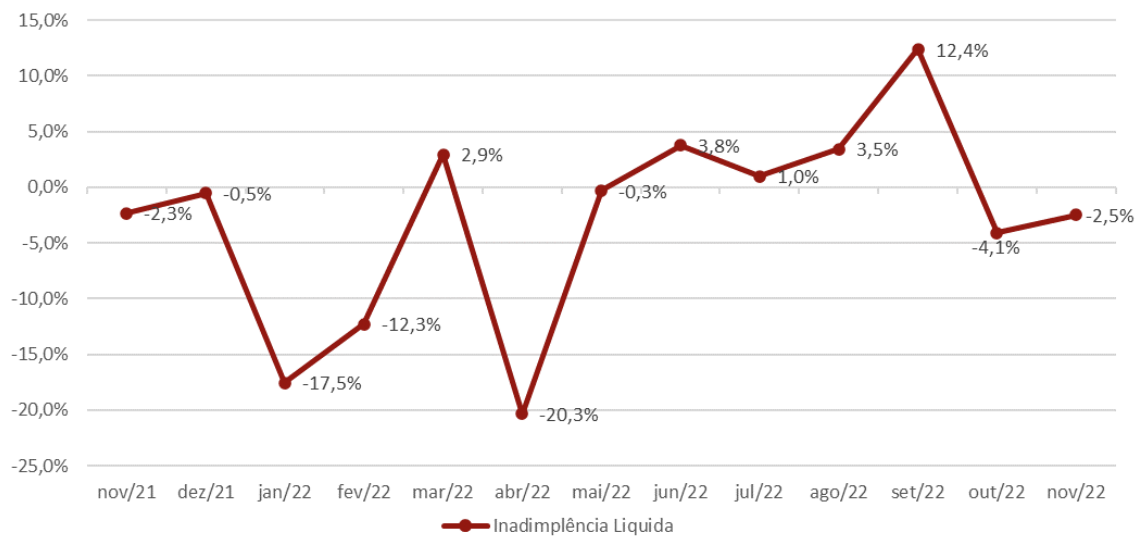


*Fluxo total de 100% dos ativos | 2022 somente até novembro

Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida do mês foi de -2,5%, indicando uma recuperação de inadimplência passada maior que a inadimplência corrente.



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