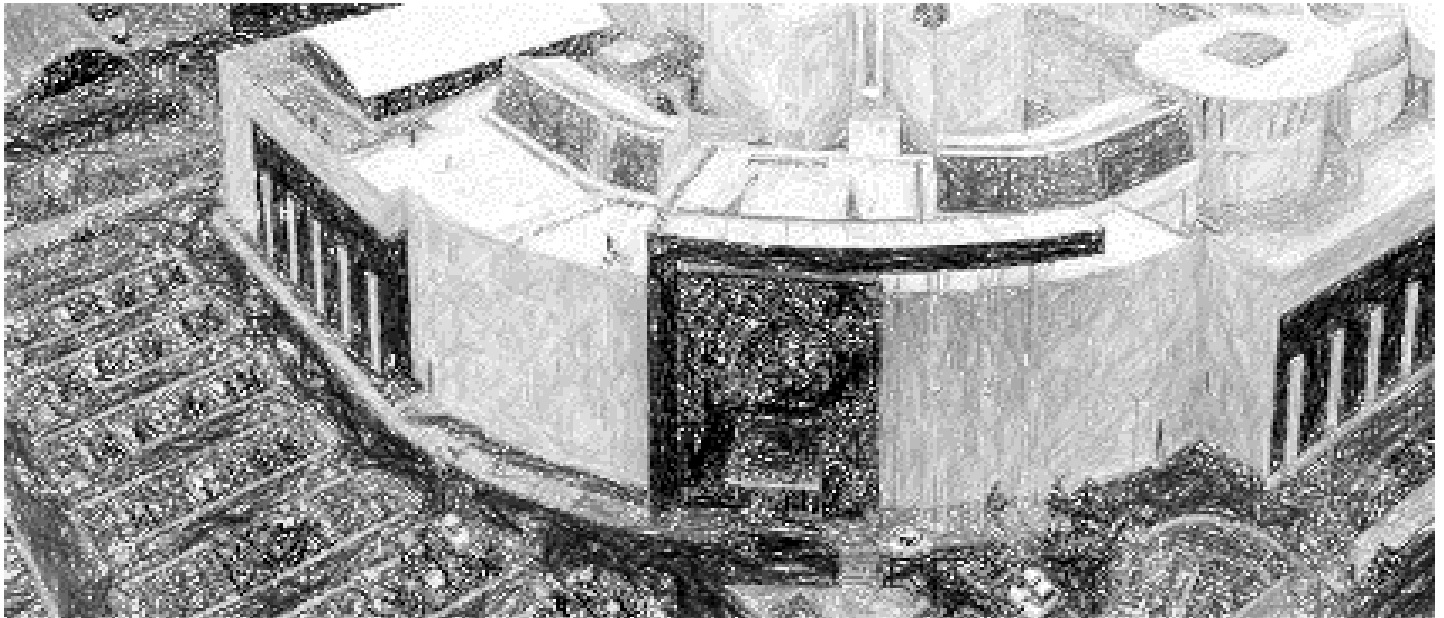




Legatus Shoppings FII **LASC11**

Posicionamento da LEGATUS CAPITAL sobre Fato Relevante publicado em 21/12/2022 e matéria a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas

Em razão da publicação do Fato Relevante de 21 de dezembro de 2022 e da convocação para deliberar sobre a venda de ativos detidos pelo Fundo, a Legatus vêm por meio desse comunicado apresentar as razões pela qual entende que a venda dos ativos é inoportuna e contrária ao melhor interesse dos cotistas.

Em contexto geral, os Shopping Centers ainda estão em processo de retomada das atividades após o término da pandemia, iniciada em 2020 com o fechamento total ou parcial dos Shoppings por aproximadamente 2 anos. Durante a pandemia, era prevista a redução do faturamento dos lojistas e, conseqüentemente, a redução do aluguel variável, aumento da inadimplência e taxas de vacância. Como forma de reter lojistas e manter a atratividade dos Shoppings, lhes foram concedidos incentivos como descontos e abatimentos e, ainda assim foi observado um crescimento da inadimplência acima das expectativas.

O funcionamento dos Shoppings foram normalizados e temos observado bons números de vendas, superiores ao período pré-pandemia. Apesar dos bons números, algumas concessões feitas aos lojistas ainda estão em vigor e aos poucos sendo retiradas, trazendo os indicadores operacionais para a normalidade. O momento ainda é de recuperação de valor dos ativos.

Além da recuperação do setor, os ativos do Fundo ainda possuem valor para ser destravado, o que é uma característica dos Shoppings que a gestão do LASC11 busca para o seu portfólio. Em linha com a estratégia gestão ativa, estamos em constante busca de oportunidades de investimento e desinvestimento com retornos potenciais acima da média e para que isso aconteça, o mercado precisa se mostrar favorável.

Hoje vemos o mercado favorável para compradores de ativos e a única hipótese na qual uma venda de um ativo do LASC faria sentido seria apenas para levantar recursos para uma nova aquisição, mais vantajosa para o Fundo.

Em nossa experiência como desenvolvedores e operadores de Shopping há mais de 20 anos, avaliamos que os Shoppings detidos pelo LASC11 estão em fase intermediária da curva de maturação, com previsão de taxas de crescimento de 2 dígitos para os próximos anos, além de valor intrínseco em razão das capacidades de expansão.

Sob aspecto mais técnico da avaliação de ativos, o momento da economia atual, em que se fala em possível recessão global e incertezas sobre a política fiscal local trazem para os modelos de avaliação taxas de desconto maiores e crescimentos projetados menores. Tais variáveis são muito sensíveis, impactam negativamente no valor calculado para os ativos e fatalmente ocasionariam na venda dos ativos por valor aquém do ideal.

Uma eventual venda dos ativos hoje seria entregar para o comprador todo o potencial de valorização que está para ser destravado nas operações. A visão de curtíssimo prazo que se coloca ao usar métricas como um *gap* entre o preço de mercado e o valor patrimonial da cota do Fundo ignoram toda a essência da atividade de investimento em ativos imobiliários, sobretudo em um setor dinâmico como o de Shopping Centers.

Os ativos detidos pelo Legatus Shoppings FII possuem características distintas. A saber:

Parque Shopping Belém

O Parque Shopping Belém é um ativo em fase de maturação mais adiantada do que os demais Shoppings do portfólio e passa por um momento importante de “virada de chave”.

O Shopping passa por um estágio médio-avançado de maturação, no qual ele já opera de forma razoável e requer um trabalho mais refinado de qualificação do mix de lojas para a área atual. Este trabalho foi iniciado e já conta com as primeiras propostas de novos lojistas para a operação.

Além da área atual, o Shopping se encontra com taxas de vacância abaixo do que se considera como vacância estratégica. Em razão disso, está em fase de elaboração um projeto para expansão para início de execução em 2024.

Nos arredores do Shopping, foi realizada a abertura de uma nova via de acesso que encurta em cerca de 2 quilômetros o acesso ao Parque Shopping Belém para uma parte significativa de potenciais consumidores. Ainda, vizinho ao Shopping, foi inaugurada a sede do Grupo Mateus, que traz um potencial de mais de mil frequentadores diariamente no mall e na praça de alimentação.

Boulevard Vila Velha

O Shopping Boulevard Vila Velha encontra-se em fase inicial de maturação.

Observando a operação do Shopping, temos a participação significativa de lojistas regionais e a gradativa entrada de operações maiores e de amplitude nacional. Outro fato que coloca o Shopping em estágio inicial de maturação é o início da cobrança de estacionamento recente, em maio de 2022.

O Shopping possui capacidade de expansão, sendo que um parte dessa expansão já está pronta para ser ocupada. A administração do Shopping têm incluído essas áreas nas apresentações comerciais e já tem recebido propostas para instalação de novas lojas.

Um fator muito positivo que sempre destacamos em nossas apresentações é a localização do Shopping. Ele se encontra na área para a qual a cidade se expande, onde estão sendo inaugurados edifícios e condomínios de alto padrão e hotéis. Além do potencial de aumento qualificado do fluxo de pessoas, existe um potencial aumento do valor do imóvel sob uma tese mais pura de avaliação de Real Estate, por meio da comparação de preços por m² transacionados na região.

Boulevard Campos

O Shopping Boulevard Campos é o Shopping dominante em Campos dos Goytacazes, cidade com população de 514 mil habitantes.

As taxas de ocupação encontram-se em nível bastante elevado, colaborando com o início de estudos para uso do seu potencial de expansão. O Shopping Boulevard Campos encontra-se também em estágio inicial de maturação e para 2023 está orçado um crescimento também de 2 dígitos em seu resultado operacional.

Conclusão

Através do nosso conhecimento dos ativos, em nossos exercícios, simulações e conversas com demais especialistas do setor, não identificamos oportunidade tampouco momento favorável para dispor dos ativos do portfólio do LASC11, com exceção da hipótese citada anteriormente, de reutilizar os recursos para aquisição de outros ativos mais vantajosos.

As transações que têm ocorrido com ativos de Shopping não estão sendo realizadas por oportunidade para os vendedores, mas por necessidade de adequações a exigências legais – como é o caso dos Fundos de Pensão ou por restrições impostas pelos órgãos de defesa econômica pelo risco de concentração na fusão de dois operadores.

Dessa forma, orientamos aos cotistas pela **reprovação o item i**, da a contratação de intermediário para a venda dos ativos pela falta de oportunidade e pelo desconhecimento das condições de contratação e da relação deste com o cotista solicitante;

Orientamos pela **reprovação do item ii**, uma vez que haverá grande assimetria e insuficiência de informações aos cotistas em geral a respeito da correta precificação dos ativos e se o valor ofertado é correto e justo;

Orientamos pela **reprovação do item iii**, pois entendemos que não deve ser imposto para todos os cotistas o dever de custear a defesa dos interesses de apenas um grupo.

Ficamos à disposição dos cotistas para sanar eventuais questionamentos.

Cordialmente,

Equipe Legatus



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