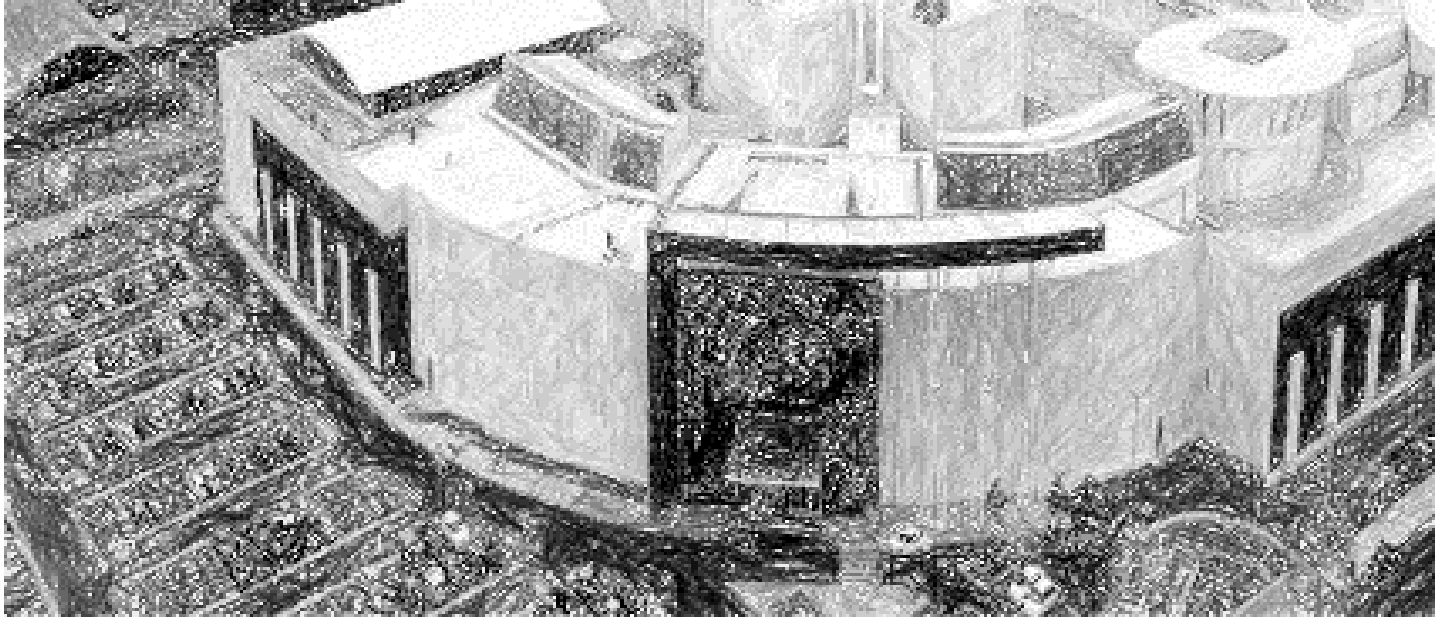




Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO 2023

Legatus Shoppings

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46



IPO Abril – 2020

Gestor Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturador BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Custodiante BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Auditor BDO

Taxa de Administração Até R\$ 150 MM: 1,07% a.a.
Acima de R\$ 150 MM até R\$ 300 MM: 1,05% a.a.
Acima de R\$ 300 MM até R\$ 450 MM: 1,03% a.a.
Acima de R\$ 450 MM: 1,00% 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**

No mês de setembro, o resultado de vendas dos Shoppings que compõem o portfólio do Fundo foi superior ao ano anterior, em 5,6%.

Os três empreendimentos apresentaram performance maior, sendo o Parque Shopping Belém +6,8%, Boulevard Campos +6,6% e o Boulevard Vila Velha +5,6%. As vendas acumuladas até encerramento do 3T23 superam o acumulado em 3T22 em 7,1%

As taxas de vacância permanecem em patamares baixos, inferior a 5% e os Shoppings possuem potencial para expansão com de baixo uso de capex, trazendo valor implícito para os empreendimentos, não refletido nos laudos de avaliação. Aliado à redução das taxas de juros previstas, estimamos um potencial de valorização dos ativos entre 20% e 30% acima do valor de book registrado hoje no fundo, não contemplado nas propostas para aquisição recebidas.

O resultado distribuído aos cotistas foi de R\$ 0,50 por cota, representando um *yield* anualizado de R\$ 5,94%. O rendimento do mês está abaixo da média do fundo em razão de inadimplência pontual em Belém e Campos (recuperáveis nos períodos futuros) e do aumento de despesas não recorrentes.

No acumulado dos 10 meses do ano, o fundo distribuiu R\$ 6,5 por cota, representando um *yield* anualizado de 7,72%

➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de set/23 resultou na distribuição de R\$ 0,50 por cota.

Resultado LASC11	Outubro (R\$ mil)	Outubro (R\$/cota)	Acumul. 2023 (R\$ mil)	Acumul. 2023 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	1.919.522,03	R\$ 0,65	R\$ 21.459.403,43	R\$ 7,30
Resultado Financeiro/Contabil	28.681,13	R\$ 0,01	R\$ 2.388.091,37	R\$ 0,81
Taxa de Administração	-R\$ 257.753,06	-R\$ 0,09	-R\$ 2.606.534,64	-R\$ 0,89
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 205.944,21	-R\$ 0,07	-R\$ 1.374.813,15	-R\$ 0,47
Resultado Total do Mês	R\$ 1.484.505,89	R\$ 0,50	R\$ 19.866.147,01	R\$ 6,76
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 14.356,89	R\$ 0,005		

➤ Rentabilidade

Rentabilidade			
	Outubro 2023	Ano 2023	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	102,98	110,17	97,81
Valor patrimonial da cota final	102,13	102,13	102,13
Valor de mercado da cota inicial	101,90	99,02	74,57
Valor de mercado da cota final	100,92	100,92	101,00
Variação da cota Patrimonial	-0,83%	-7,30%	4,42%
Variação da cota de mercado	-0,96%	1,92%	35,44%
Distribuição	0,50	6,59	22,41
CDI¹	1,00%	11,36%	32,67%
IFIX²	10,06%	10,1%	21,20%
Ibovespa³	3,11%	3,1%	40,5%
YIELD ANUALIZADO			5,94%

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

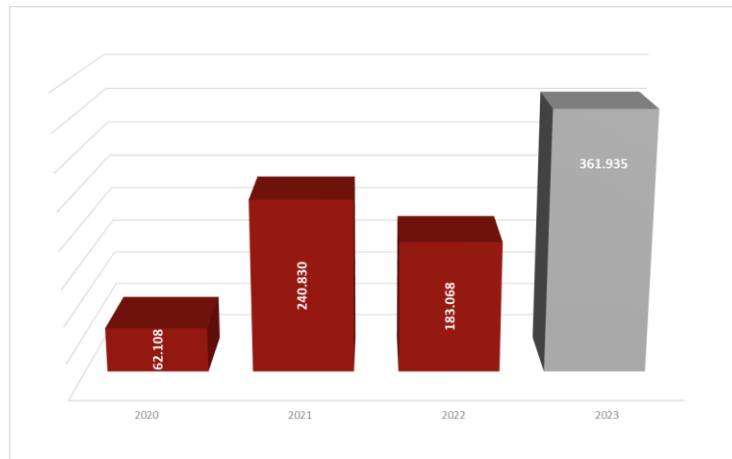
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

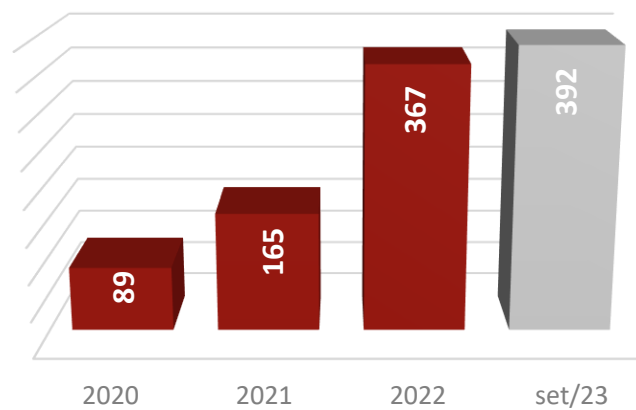
➤ Volume Negociações

Volume total de negociações diárias (em Reais) nos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023 (jan a set)

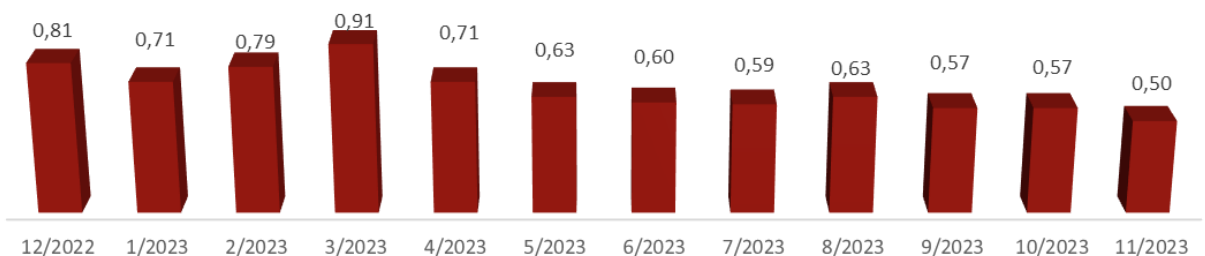


➤ Quantidade de Cotistas

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2023.

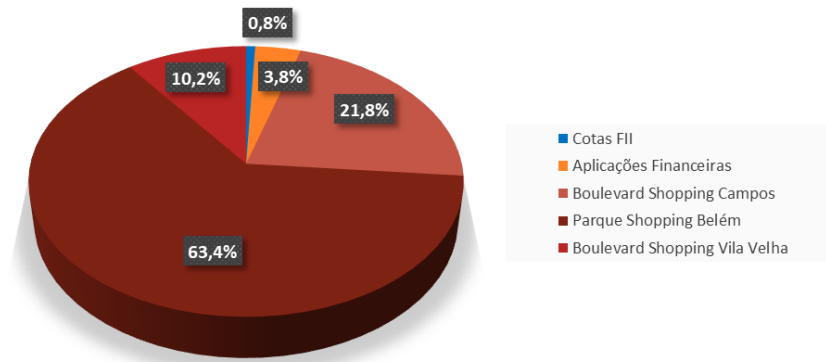


➤ Distribuição Dividendos por Cota (R\$)



➤ Composição da Carteira do Fundo

95% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 5,00% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



As obrigações não contemplam os orçamentos de capex e outras despesas.

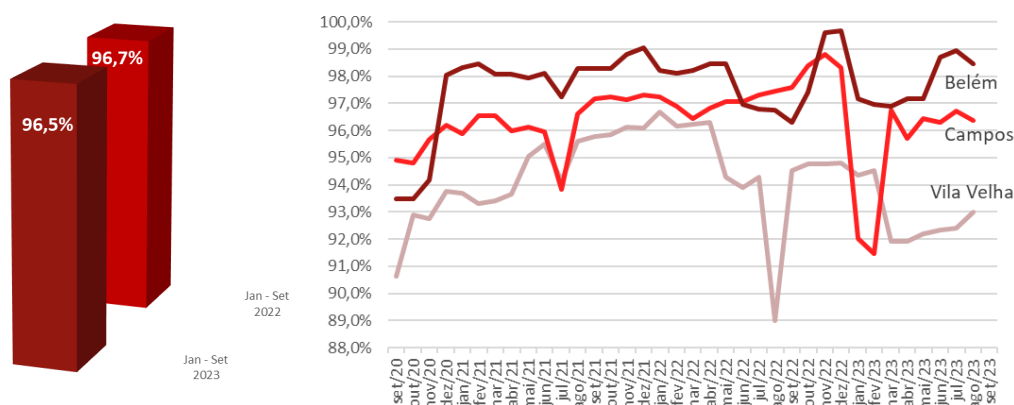
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2023)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação Média(%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	95,4
Parque Shopping Belém	49%	16.646	97,8
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	8.207	94,6
Total LASC11		31.715	96,5

Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Taxa de Ocupação

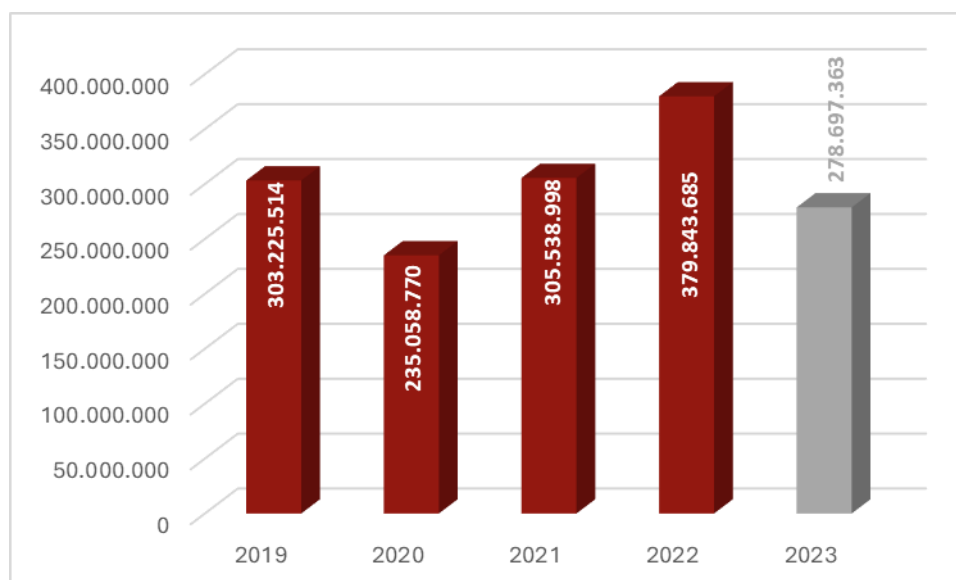
Comparativo mensal dos anos 22/23 e evolução da taxa de ocupação mensal.



➤ Vendas Totais (mês)

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
set/23	R\$ 30.295.183	R\$ 1.040
% (2023/2022)	5,60%	3,85%
Acumulado 2023	R\$ 278.697.363	R\$ 10.545
% (2023/2022)	7,13%	18,86%

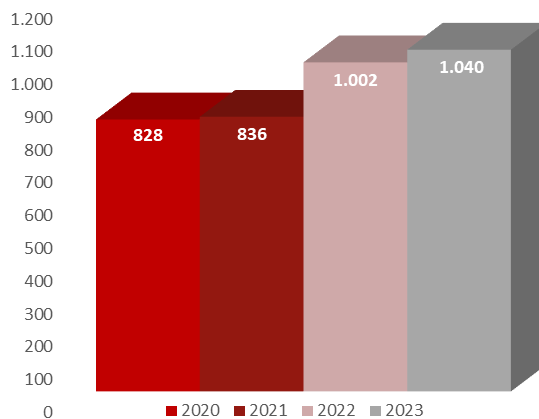
➤ Evolução anual vendas totais (R\$)



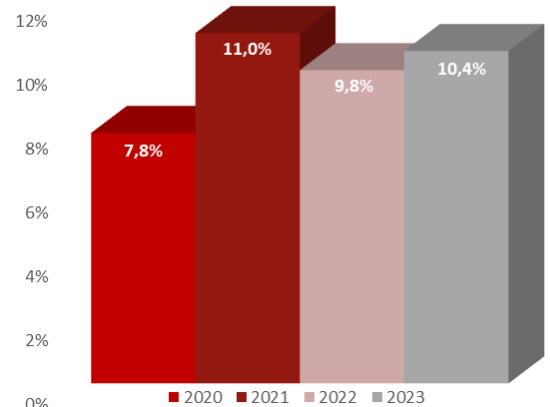
Indicadores Operacionais Shoppings

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

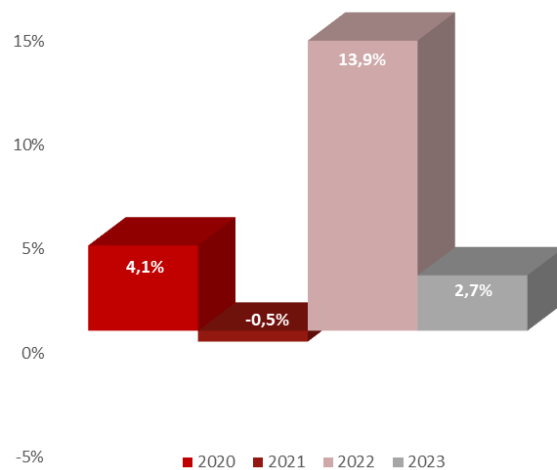
➤ Vendas por m² (mês)



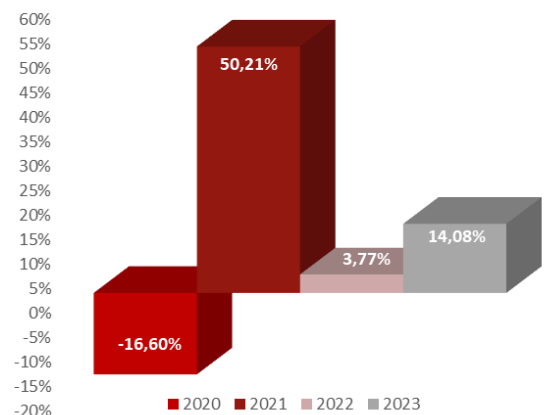
➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



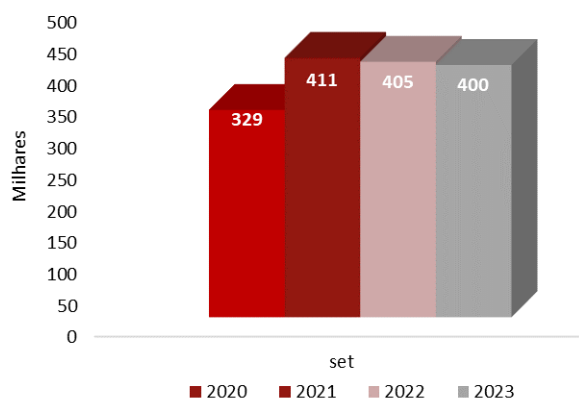
➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



➤ SSR – Aluguel Mesmas Lojas (mês)



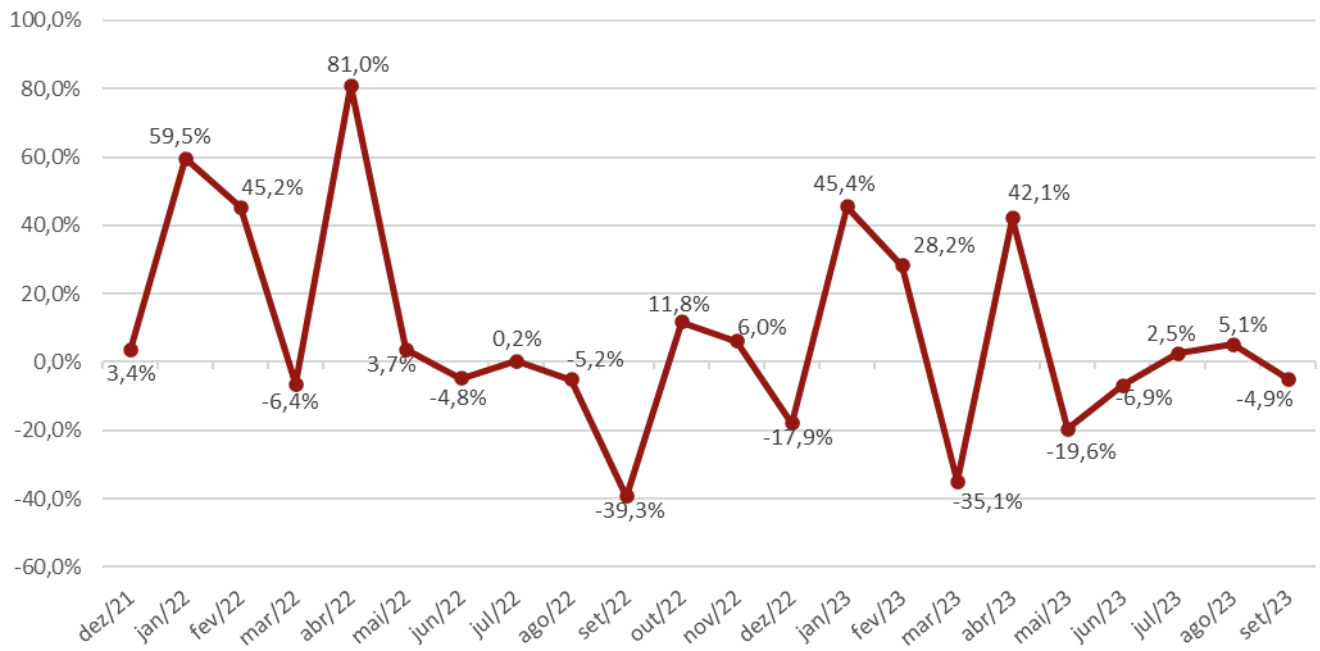
➤ Fluxo de Veículos Total



Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida do mês foi de -4,9%



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. Campos Bicudo, n. 98 – 3º andar, sala 32
Jardim Europa, São Paulo – SP



+55 11 4979-3080



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 4979-3080 e-mail: contato@legatus.capital

legatusasset.com.br