



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

JANEIRO 2021

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (29/01)¹
R\$ 99,49

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (29/01)
R\$ 103,14

QUANTIDADE DE COTAS
2.518.195

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3
LASC11

IPO Agosto - 2019

Gestor Legatus Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturador VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Custodiante VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Auditor Ernst & Young Brasil

Taxa de Administração (Inclui Administrador, Escriturador, Custodiante e Gestor)
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% do que exceder IPCA + 6% a.a.

Tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa - Segmento Shopping Centers

Ofertas Públicas Realizadas 1 (I-CVM 476)

1. Fechamento B3, ex-rendimentos

DESTAQUE DO MÊS

R\$ 0,51

Distribuição de R\$0,51/cota

Comentários do Gestor

O ano de 2020 foi um ano de grande dificuldade para o setor de Shopping Centers. Nas operações investidas do Fundo, observamos queda nas métricas anuais, como redução do fluxo de veículos em 36%, diminuição dos alugueis de mesmas lojas em 27% e vendas 26% menores.

No quarto trimestre do ano observamos melhoria nos indicadores, atingindo níveis de vendas semelhantes às do período pré-pandemia, apesar de restrições em partes dos shoppings.

Como ponto positivo da nossa gestão, destacamos a aquisição de 25% adicionais no Parque Shopping Belém, uma operação que obteve bom desempenho relativo aos seus pares. Atribuímos um resultado adicional de vendas totais em dezembro 44% superior por conta dessa aquisição.

Restrições

Em dezembro, os shopping centers operaram com restrições nas áreas de alimentação, lazer e estacionamento. O uso das praças de alimentação foram reduzidos operando entre 30% a 67% da capacidade máxima conforme decretos locais. Os cinemas foram limitados a 50% da capacidade, com exceção do Boulevard Campos, cujo funcionamento está suspenso. O estacionamento de Belém foi limitado a 70% da capacidade e as demais operações operam com normalidade.

A ABL das áreas de lazer são significativas para os Shoppings e correspondem a 8,7% em Campos, 7,6% em Belém e 14,1% em Vila Velha.

É esperado que sejam mantidas restrições para o início de 2021 e abertura gradativa conforme forem sendo observados avanços nos índices de imunização da população.

Resultados do Fundo

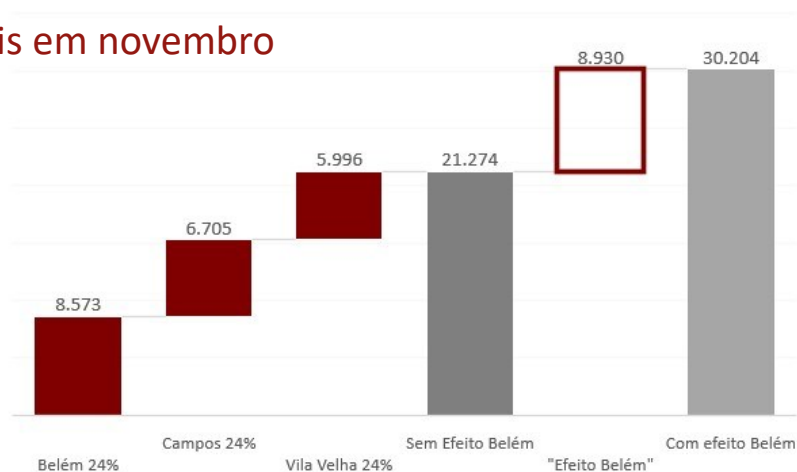
A distribuição no mês de janeiro foi de R\$ 0,51 (cinquenta e um centavos) por cota, correspondente a 0,49% sobre o valor patrimonial de R\$ 103,14.

Aquisição de Belém

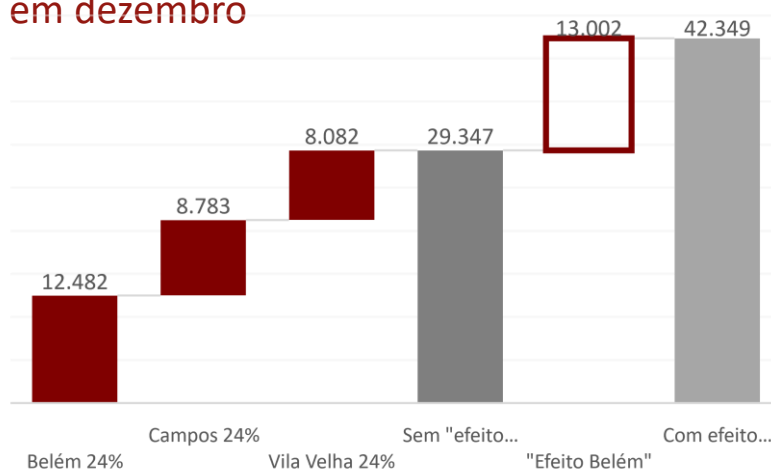
A aquisição de 25% adicionais do Parque Shopping Belém se mostrou muito positiva para o portfólio do fundo. O aumento de 35% na área bruta locável total do fundo trouxe aumento de vendas de 42% e 44% nos meses de novembro e dezembro, respectivamente.

A melhoria de performance medida em vendas/m² relativa à participação do fundo foi de 5,8%.

Vendas totais em novembro



Vendas totais em dezembro



Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de janeiro/21 resultou na distribuição de R\$ 0,51 por cota.

Resultado LASC11	Janeiro (R\$ mil)	Janeiro (R\$/cota)	Acumul. 2020 (R\$ mil)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.414.517,76	R\$ 0,56	R\$ 1.414.517,76	R\$ 0,56
Resultado Financeiro/Contabil	R\$ 303.326,12	R\$ 0,12	R\$ 1.982.091,23	R\$ 0,79
Taxa de Administração	-R\$ 226.764,91	-R\$ 0,09	-R\$ 226.764,91	-R\$ 0,09
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 89.619,06	-R\$ 0,04	-R\$ 89.619,06	-R\$ 0,04
Resultado Total do Mês	R\$ 1.401.459,91	R\$ 0,56	R\$ 1.665.707,26	R\$ 0,62
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 117.180,46	R\$ 0,05	R\$ 117.180,46	R\$ 0,05

Rentabilidade

Rentabilidade			
	JAN/21	ANO	DO INÍCIO
Valor inicial da cota jan/21	103,27	103,27	100,00
Valor final da cota jan/21*	103,14	103,14	103,14
Varição nominal da cota	-0,13%	-0,13%	3,14%
Distribuição	0,51	0,51	3,00
Rentabilidade	0,37%	0,37%	6,14%
CDI ¹	0,16%	0,16%	1,60%
IFIX ²	0,32%	0,32%	10,59%
Ibovespa ³	-3,32%	-3,32%	42,9%

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

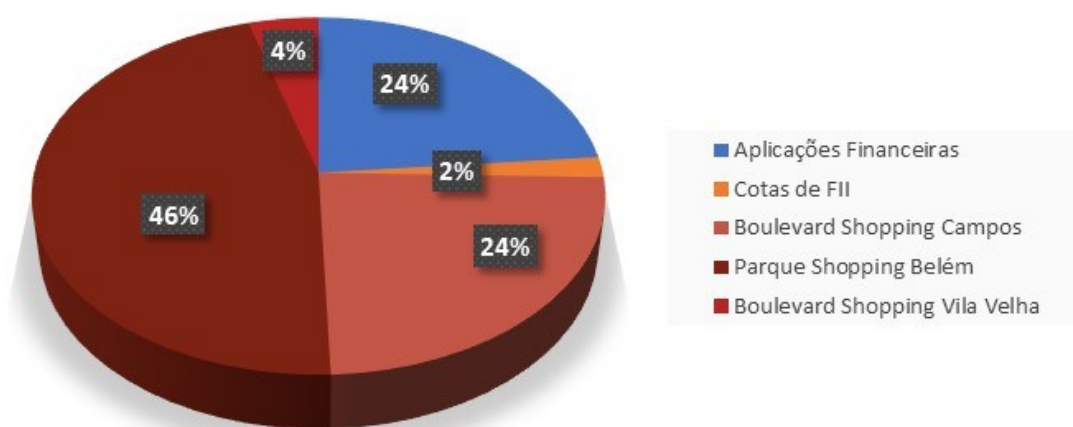
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

*Valor da cota ex-dividendos

Composição da Carteira do Fundo

74% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários, 24% em aplicações financeiras e 2% em cotas de FII líquidos.



As obrigações de curto e longo prazo foram alteradas no mês de janeiro com a antecipação das obrigações referentes à corretagem para aquisição de Vila Velha e com a amortização do principal de Belém.

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



Obs: As obrigações de longo prazo incluem obrigações referentes a uma opção de compra de ativo, avaliado aproximadamente em R\$ 80 milhões, passível de exercício.

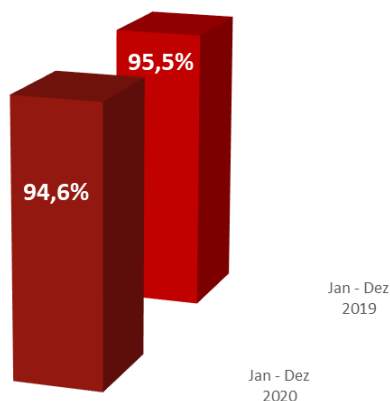
Indicadores Operacionais Shoppings

Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,6
Parque Shopping Belém	49%	16.701	96,0
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	91,5
Total LASC11		32.782	94,6

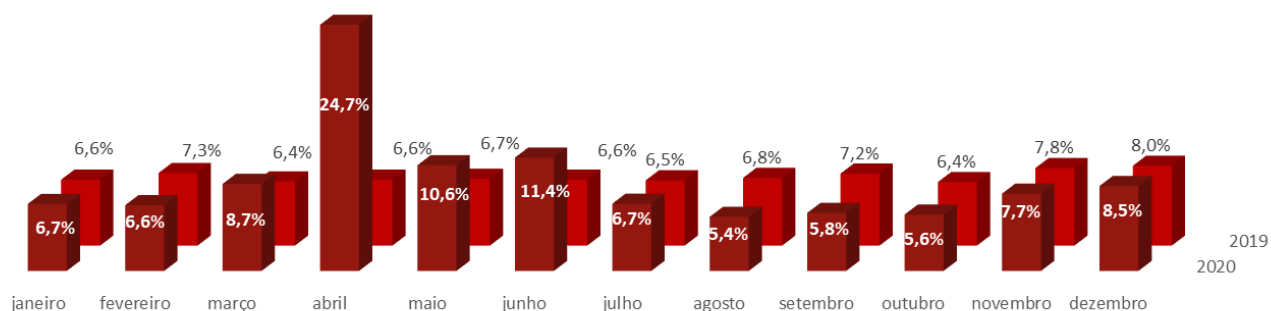
Obs.: A partir do relatório Dez/20 (referente aos resultados dos Shoppings em nov/20), os índices divulgados consideram 49% de participação do fundo no Parque Shopping Belém.

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação dos ativos detidos pelo fundo apresentam estabilidade.



Custo de Ocupação / Vendas

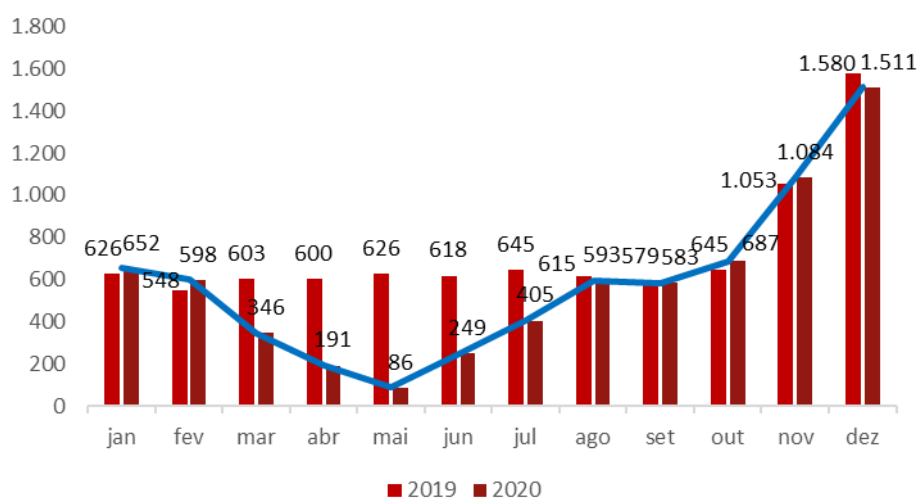


Indicadores Operacionais Shoppings

As vendas totais ficaram 6,6% abaixo comparado ao mesmo período do ano anterior (2019).

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
dez/20	R\$ 42.348.765	R\$ 1.511
% (2020/2019)	-6,62%	-4,34%
Acumulado 2020	R\$ 185.834.827	R\$ 6.985
% (2020/2019)	-24,11%	-20,06%

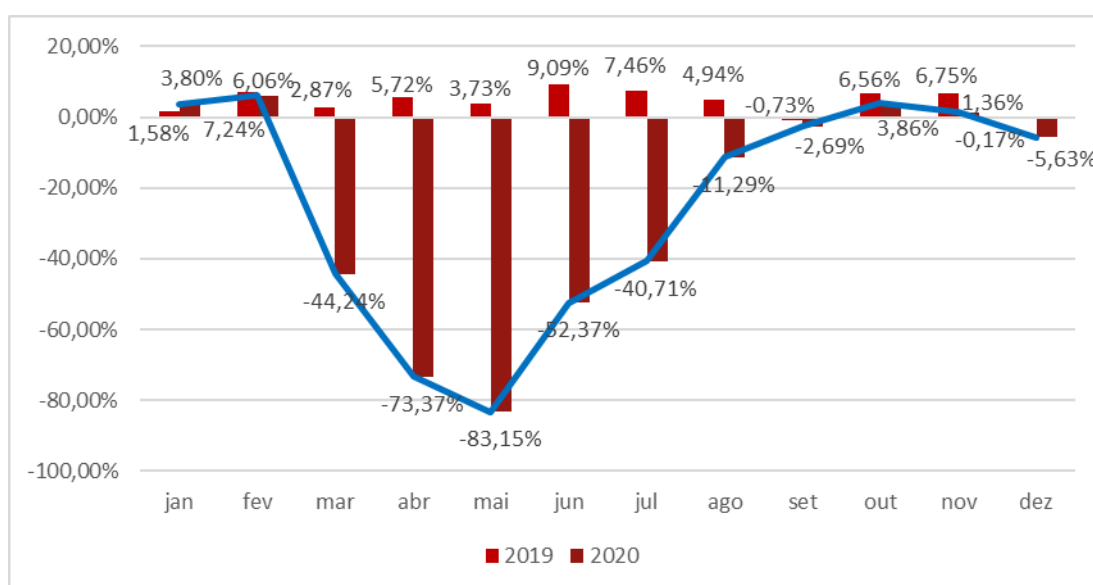
Vendas / M²



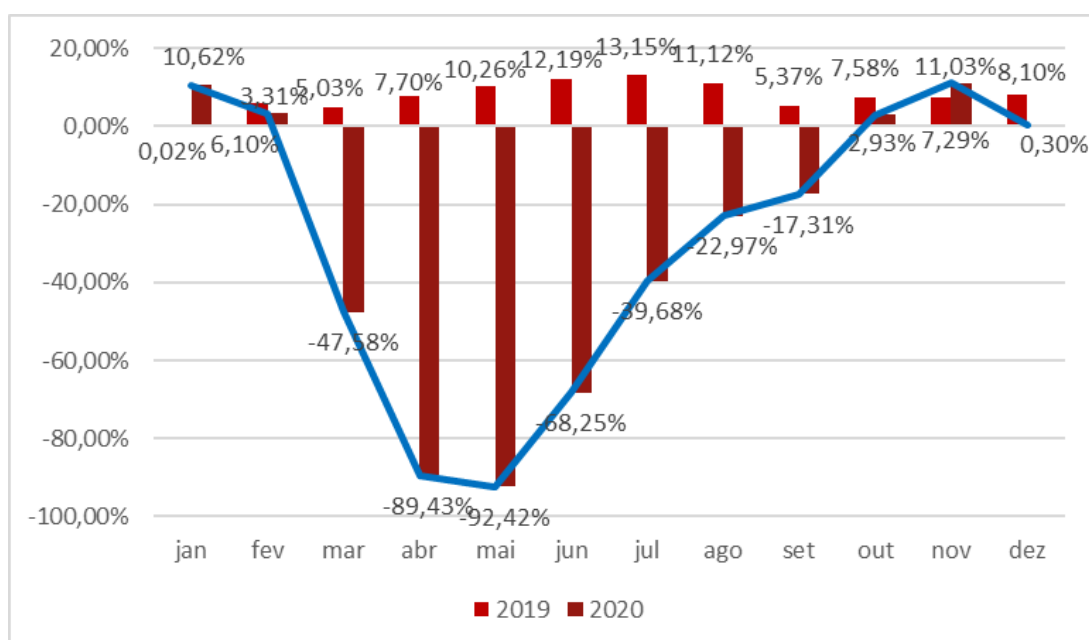
Indicadores Operacionais Shoppings

Em dezembro observamos uma inflexão na recuperação dos níveis de SSS e SSR. O mês de dezembro é um mês significativo para as operações e potencializa

SSS – Vendas Mesmas Lojas



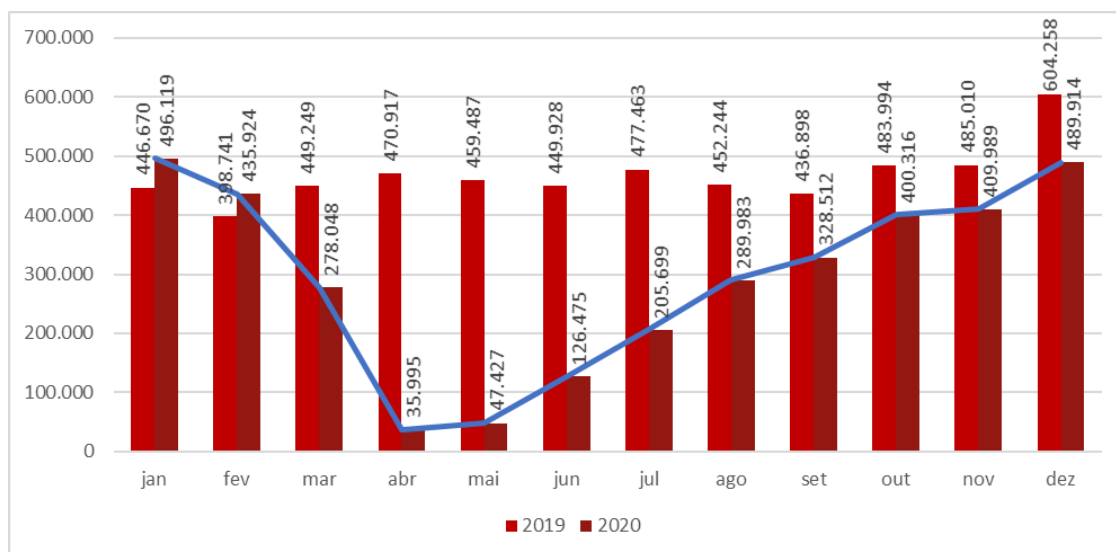
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

Fluxo total de veículos no mês de dezembro de 2020 foi em linha com a média observada em 2019 e início de 2020, mas inferior em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

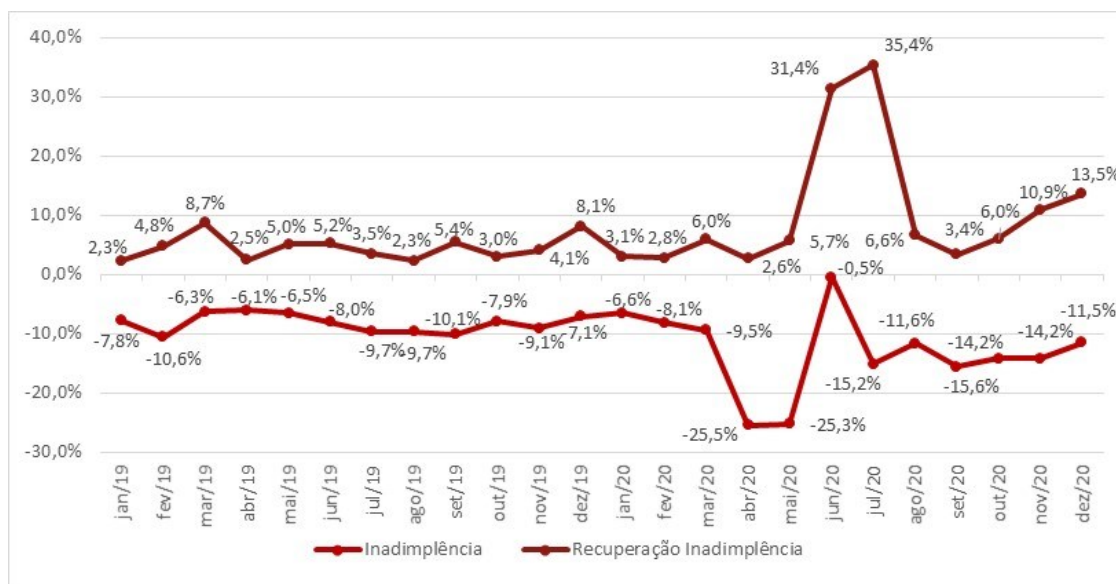
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

Os índices de inadimplência ainda estão acima da normalidade mas apresentam leve melhora em direção aos níveis pré-pandemia.



Os Shoppings

PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 34.084
Ano de Inauguração: 2012

BOULEVARD VILA VELHA



Localização: Vila Velha/ES
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 37.359
Ano de Inauguração: 2012

BOULEVARD CAMPOS



Localização: Campos dos
Goytacazes/RJ
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 27.066
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:



Avenida Juscelino Kubistcheck, n. 1327 – 4º andar
Vila Nova Conceição, São Paulo – SP



+55 11 3259-0701



contato@legatusasset.com.br



Documentos Regulatórios
www.legatusasset.com.br



Link para Página do Fundo no Administrador
[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.



Av. Juscelino Kubistchek, 1.327
4º andar - Edifício International Plaza II
Vila Nova Conceição - São Paulo - Brasil
CEP 04543-011