



Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

DEZEMBRO 2020

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/12)¹
R\$ 99,00

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (31/12)
R\$ 103,27

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\$ 0,71

Distribuição de R\$0,71/cota

Comentários do Gestor

Atividade dos Shoppings

A atividade dos Shopping Centers continua apresentando melhora nos indicadores operacionais, com destaque para o aumento de 12,1% no volume de vendas das operações investidas em relação ao mês anterior.

Devido a pandemia, o ativo Boulevard Campos no mês de Novembro continuou cumprindo com as exigências do poder publico de restrição de entrada para maiores de 60 anos e restrição das operações de lazer e cinema.

Reavaliação dos ativos

No mês de dezembro, o fundo realizou a reavaliação anual dos ativos sob gestão, através da qual teve seu valor patrimonial acrescido em 8,44%. A atualização do valor contábil dos ativos foi refletida no valor da cota de 31/12/2020.

O Shopping Parque Belém teve seu valor majorado em 12,47%, Boulevard Shopping Vila Velha em 15,43% e o Shopping Boulevard Campos em 14,40%.

Resultados do Fundo

Fechamos o mês de dezembro de 2020 com distribuição de R\$ 0,71 (setenta e um centavos) por cota, correspondente a 0,69% sobre o valor patrimonial da cota de R\$ 103,27.

Este valor contempla o resultado da participação adicional de 25% no Shopping Parque Belém, adquirida em outubro.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de dezembro/20 resultou na distribuição de R\$ 0,71 por cota.

Resultado LASC11	Dezembro (R\$ mil)	Dezembro (R\$/cota)	Acumul. 2020 (R\$ mil)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.100.810,38	R\$ 0,44	R\$ 2.775.850,24	R\$ 1,10
Resultado Financeiro/Contabil	-R\$ 58.104,00	-R\$ 0,02	R\$ 5.254.037,40	R\$ 2,09
Taxa de Administração	-R\$ 226.514,41	-R\$ 0,09	-R\$ 2.855.069,54	-R\$ 1,13
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 72.751,57	-R\$ 0,03	-R\$ 257.145,28	-R\$ 0,10
Resultado Total do Mês	R\$ 743.440,40	R\$ 0,30	R\$ 2.141.822,58	R\$ 0,81
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 1.296.297,55	R\$ 0,51	251.819,50	R\$ 0,10

Rentabilidade

	Rentabilidade	
	Dezembro 2020	Acumulado 2020
LASC11*	-3,62%	0,70% **
CDI¹	0,16%	2,80%
IFIX²	2,19%	-10,2%
Ibovespa³	9,30%	2,9%

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

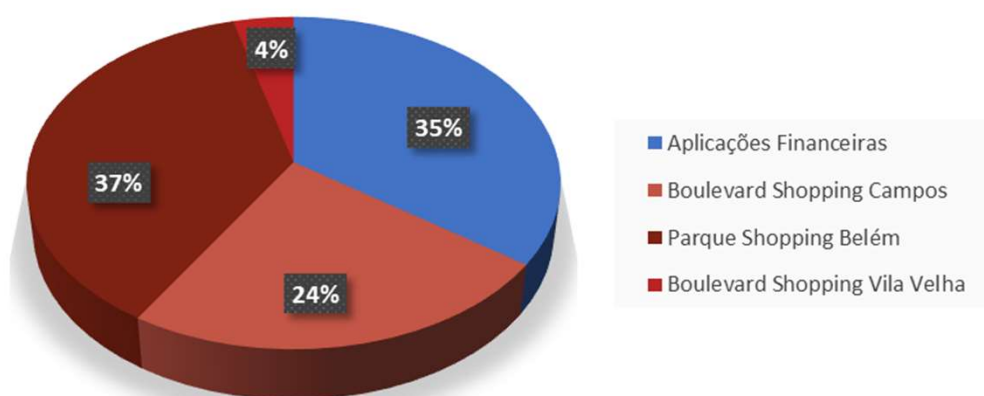
3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

** Rentabilidade 8 meses

* Cálculo com cota Dez 20 ajustada (ex-dividendos)

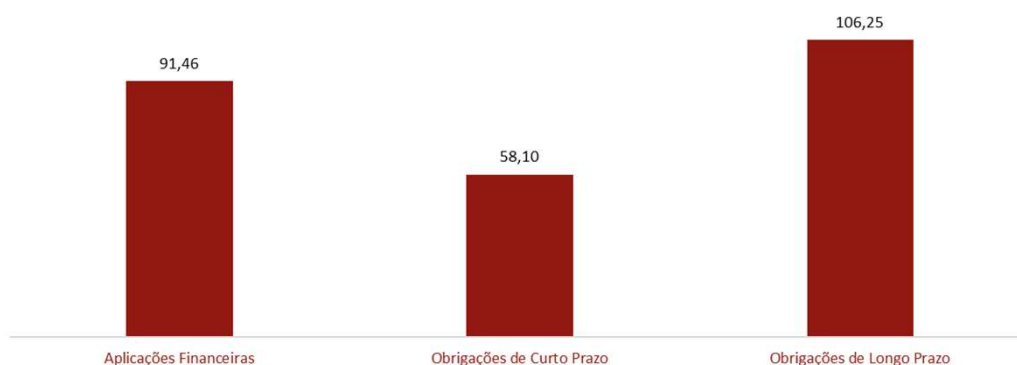
Composição da Carteira do Fundo

65% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 35% em Aplicações Financeiras.



As obrigações de curto e longo prazo foram alteradas com a aquisição de maior participação no Parque Shopping Belém. Foram antecipados alguns pagamentos referentes à compra desses ativos que estavam programados para ocorrer no mês de dezembro.

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



Indicadores Operacionais Shoppings

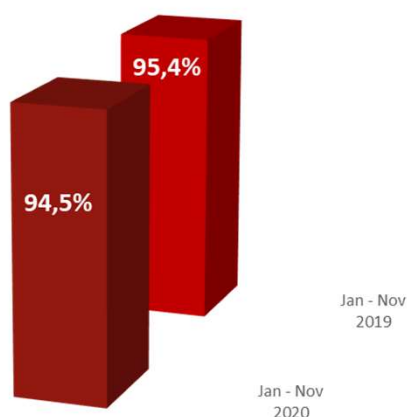
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,6
Parque Shopping Belém	49%	16.701	95,8
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	91,3
Total LASC11		32.782	94,5

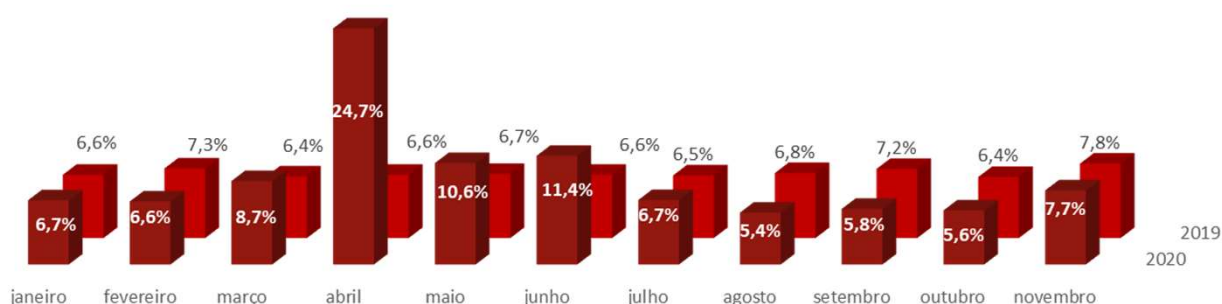
A partir deste relatório (Nov/20) os índices divulgados já levam em consideração os 25% de participação adquiridos pelo fundo do Parque Belém Shopping.

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação dos ativos detidos pelo fundo vem se mantendo estáveis.



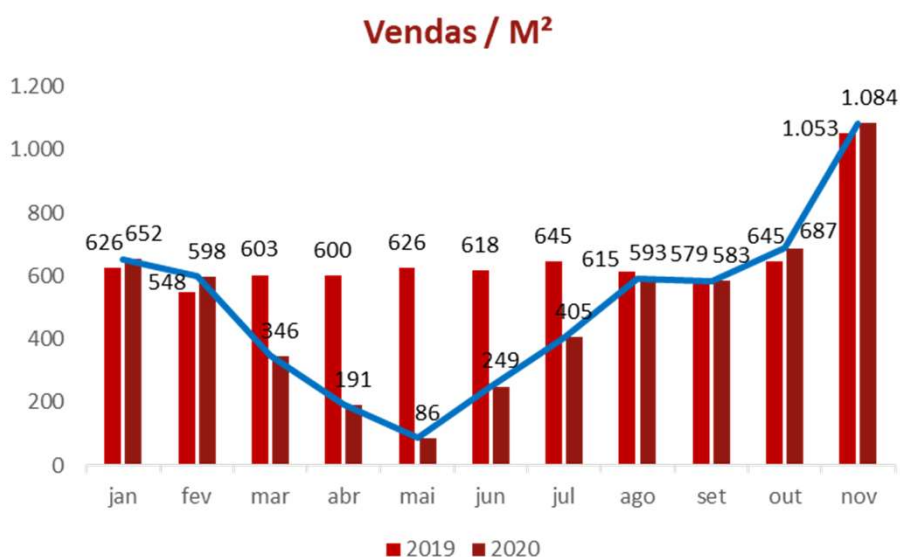
Custo de Ocupação / Vendas



Indicadores Operacionais Shoppings

As vendas totais ainda continuam numa crescente, as vendas por m² já superaram o valor de 2019 em quase 3%.

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
nov/20	R\$ 30.204.396	R\$ 1.084
% (2020/2019)	0,27%	2,89%
Acumulado 2020	R\$ 143.486.062	R\$ 5.474
% (2020/2019)	-28,09%	-23,53%



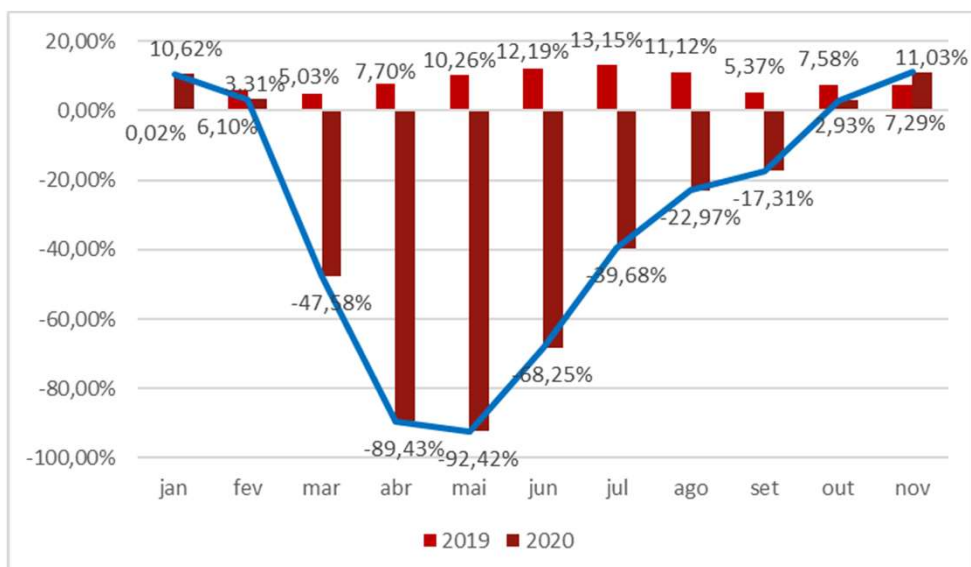
Indicadores Operacionais Shoppings

Podemos verificar a normalização dos indicadores de vendas das mesmas lojas (SSS) e aluguel das mesmas lojas (SSR). Ambos apresentam boa recuperação da fase mais crítica da pandemia.

SSS – Vendas Mesmas Lojas



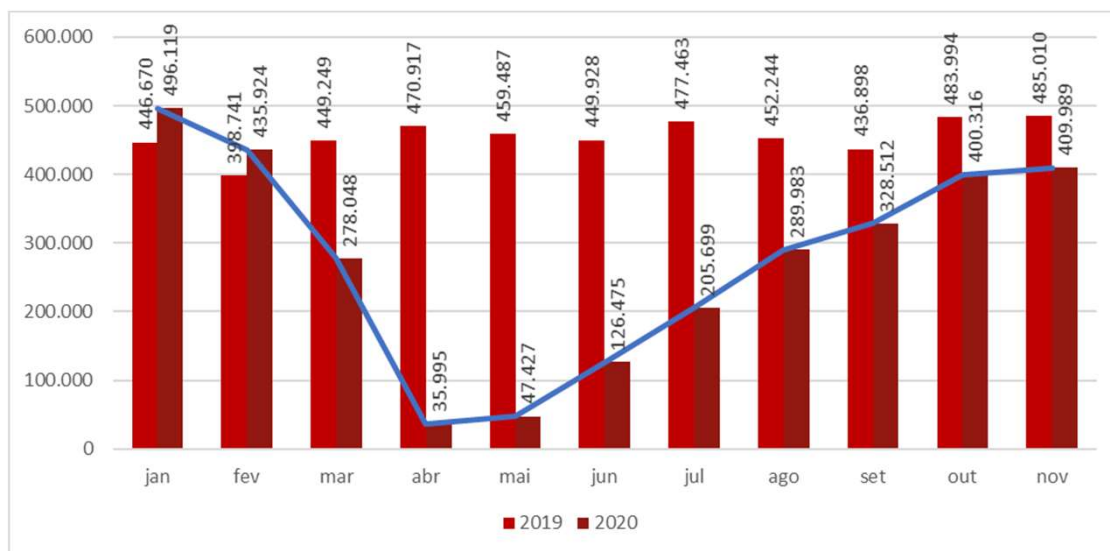
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

Fluxo total de veículos no mês de novembro superou mais uma vez o fluxo do mês anterior apesar de estar abaixo no comparativo anual.

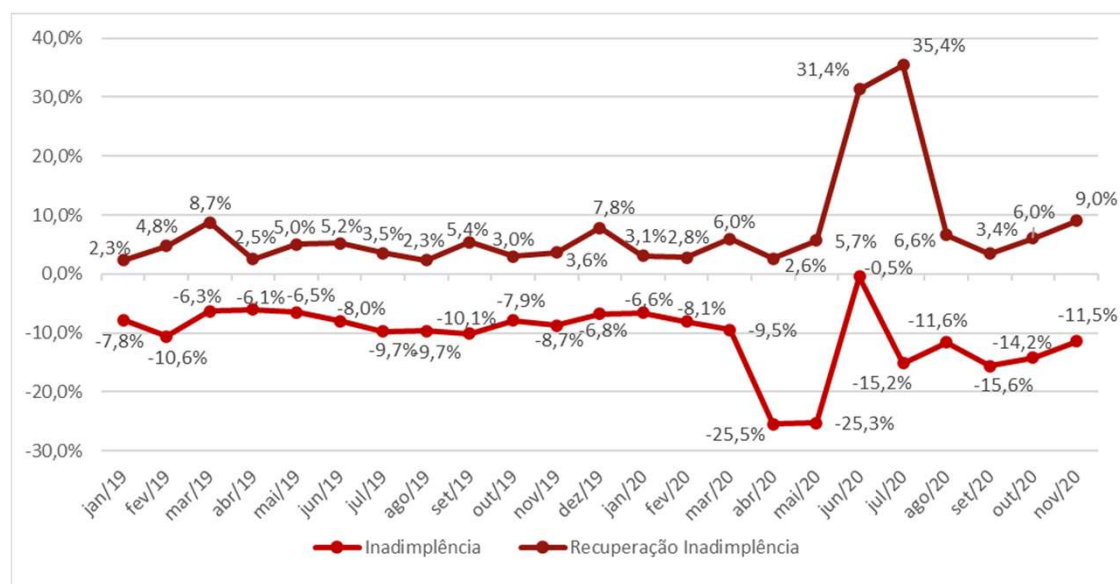
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

Os índices de inadimplência permanecem nos patamares normais da atividade.



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