



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

FEVEREIRO 2021

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (26/02)¹
R\$ 94,99

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (26/02)
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\$ 0,52

Distribuição de R\$0,52/cota

Comentários do Gestor

Atividades dos Shoppings

O mês de janeiro continuou desafiador para os Shopping Centers devido as restrições de funcionamento impostas pelos municípios para controle da pandemia.

Permaneceram as restrições nas áreas de lazer, praça de alimentação, estacionamento e horário de funcionamento. Em Campos de Goytacazes-RJ, um decreto municipal determinou o fechamento do Shopping Boulevard Campos por uma semana, entre os dias 19 e 25 de janeiro.

Como previsto, em comparação a janeiro de 2020 (período anterior à pandemia), observamos novamente uma retração dos indicadores de circulação, vendas e arrecadação de aluguéis.

Apesar do cenário ainda negativo, os ativos têm demonstrado melhoria gradual em relação ao início da pandemia e das restrições.

Resultados do Fundo

Em fevereiro, o fundo distribuiu R\$ 0,52 por cota.

Para os próximos meses, esperamos um índice de atividade um pouco enfraquecido pelo efeito da sazonalidade, parcialmente compensado pelo aumento da imunização da população de risco.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de fevereiro/21 resultou na distribuição de R\$ 0,52 por cota.

Resultado LASC11	Fevereiro (R\$ mil)	Fevereiro (R\$/cota)	Acumul. 2021 (R\$ mil)	Acumul. 2021 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.588.492,15	R\$ 0,63	R\$ 3.003.009,91	R\$ 1,19
Resultado Financeiro/Contabil	R\$ 169.299,10	R\$ 0,07	R\$ 3.957.674,94	R\$ 1,57
Taxa de Administração	-R\$ 226.764,91	-R\$ 0,09	-R\$ 455.917,11	-R\$ 0,18
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 90.298,38	-R\$ 0,04	-R\$ 118.513,67	-R\$ 0,05
Resultado Total do Mês	R\$ 1.440.727,96	R\$ 0,57	R\$ 3.383.244,16	R\$ 1,30
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 128.879,27	R\$ 0,05		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	FEV/21	ANO	DO INÍCIO*
Valor patrimonial da cota inicial	103,14	103,27	97,28
Valor patrimonial da cota final	103,14	103,14	103,14
Varição nominal da cota	0,00%	-0,13%	6,02%
Distribuição	0,52	1,03	3,52
Rentabilidade	0,50%	0,87%	9,64%
CDI ¹	0,14%	0,28%	1,77%
IFIX ²	0,25%	0,66%	12,19%
Ibovespa ³	-4,37%	-7,42%	35,3%

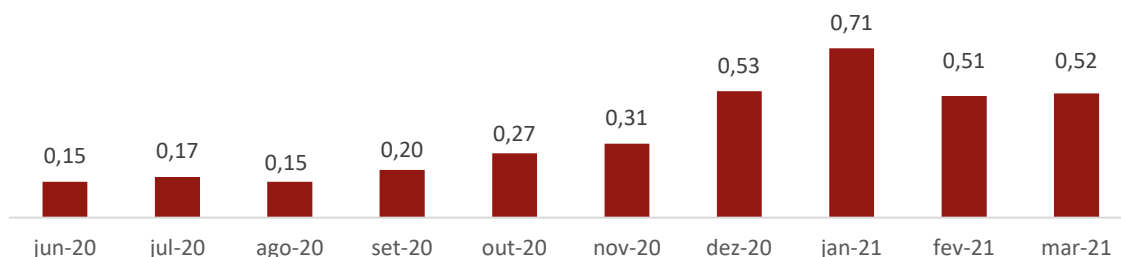
* Início da negociação na B3 (28/04/2020)

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

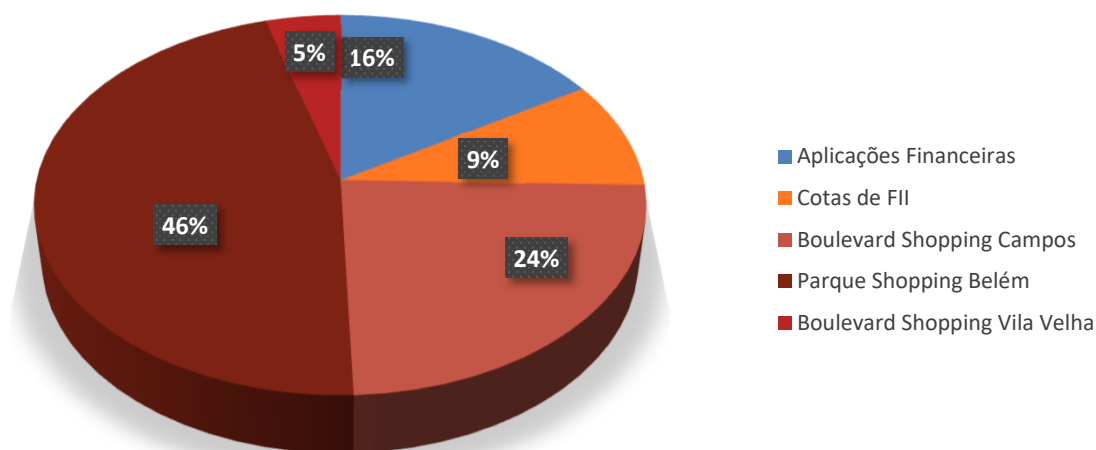
3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

Fluxo de Caixa Distribuições LASC11 (R\$/cota)



Composição da Carteira do Fundo

75% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 25% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



As obrigações de curto e longo prazo representam as parcelas restantes da compra da participação de 25% do Parque Shopping Belém e parcelas restantes da aquisição do Boulevard Vila Velha

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

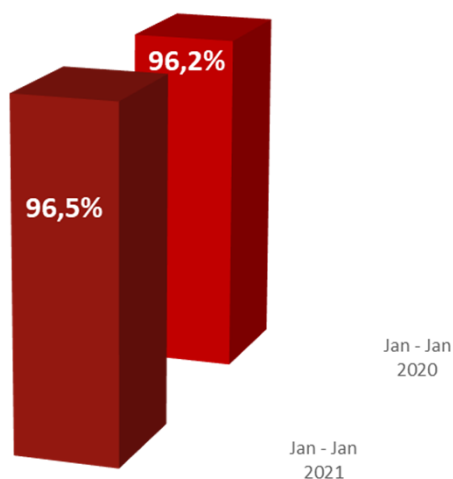
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2021)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,9
Parque Shopping Belém	49%	16.701	98,3
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	93,7
Total LASC11		32.782	96,5

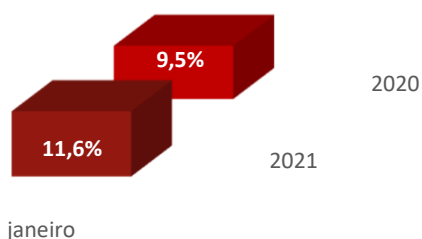
Obs.: A partir do relatório Dez/20 (o qual apresentam os resultados dos shoppings ref. Nov/20), os índices divulgados já levam em consideração os 25% de participação adquiridos pelo fundo do Parque Belém Shopping.

Taxa de Ocupação

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



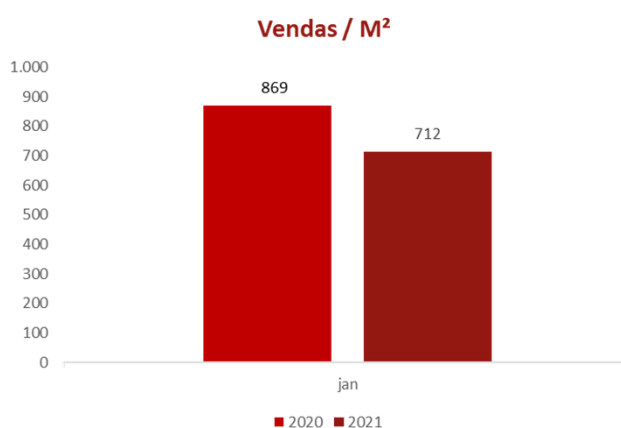
Custo de Ocupação / Vendas



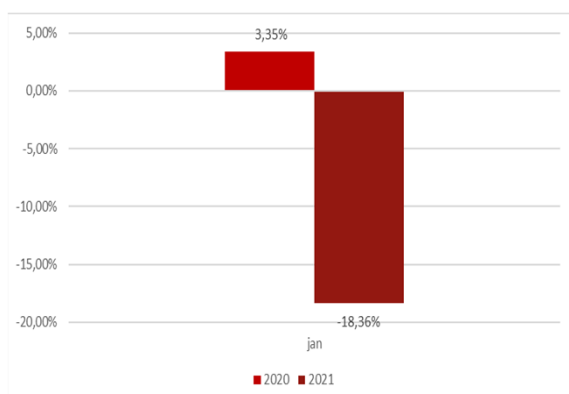
Indicadores Operacionais Shoppings

Ainda que impactados pelas restrições os ativos de Belém e Vila Velha apresentaram vendas superiores ao que havia sido projetado para o período (janeiro/21), já o Boulevard Campos ficou abaixo do que havia sido projetado devido ao período que esteve fechado. Mesmo com todas estas variantes, as vendas totais ficaram somente 21,9% abaixo se compararmos com o mesmo período do ano passado. Lembrando que os ativos em janeiro do ano passado não contavam com nenhum tipo de restrição. É possível notar diretamente o efeito do fechamento do Boulevard Campos nos indicadores SSS e SSR.

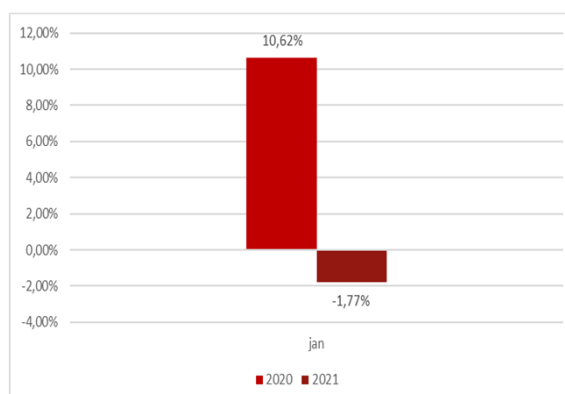
Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
jan/21	R\$ 14.441.759	R\$ 712
% (2021/2020)	-21,91%	-18,02%
Acumulado 2020	R\$ 14.441.759	R\$ 712
% (2021/2020)	-21,91%	-18,02%



SSS – Vendas Mesmas Lojas



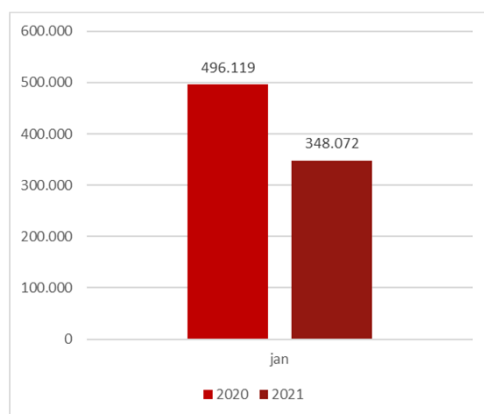
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

Com as restrições que ainda persistem e com o fechamento do Boulevard Campos o fluxo de veículos também foi impactado se compararmos com mesmo período do ano anterior.

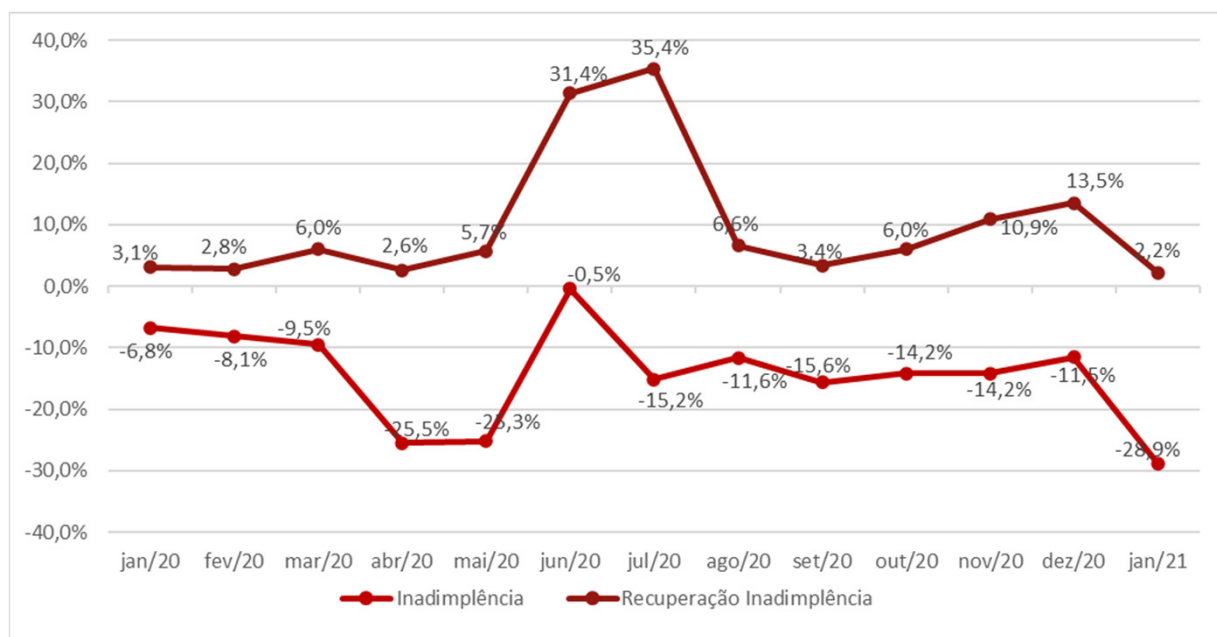
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

Com a redução nas vendas a capacidade de pagamentos dos lojistas diminuiu causando um aumento nos índices de inadimplência se comparados com meses anteriores.



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