



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

MAIO 2021

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (31/05)¹
R\$ 92,84

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (31/05)
R\$ 103,28

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\$ 0,24

Distribuição de R\$0,24/cota

Comentários do Gestor

Atividades dos Shoppings

No mês de abril, novamente os shopping foram impactados por restrições de funcionamento.

O Parque Shopping Belém foi autorizado a funcionar com restrições de horário, com proibição dos cinemas na maior parte do mês.

O Shopping Boulevard Campos permaneceu fechado até o dia 11 de abril, permitidos apenas os serviços essenciais. A partir do dia 12, foi permitida a abertura com restrições de horário de funcionamento, entrada de crianças até 10 anos e serviços de alimentação somente nas operações de Delivery e Take Away.

O Boulevard Vila Velha foi o Shopping de nosso portfólio que sofreu as maiores restrições, sendo permitido o funcionamento somente às quartas, quintas e sextas-feiras desde o dia 1 ao dia 25. Após o dia 25, o shopping foi reaberto de segunda a sábado com restrições no horário funcionamento.

No mês, o resultado de vendas dos Shoppings do fundo está 28% menor que as vendas de abril de 2019. O Parque Shopping Belém, que detém a maior participação na carteira do fundo, nos surpreendeu positivamente com resultado de vendas 2,6% superiores em comparação ao mês de abril de 2019.

Esperamos uma melhora da distribuição dos Shoppings para os próximos meses. Sazonalmente, os primeiros meses do ano possuem menores fluxos de pessoas e volumes de venda.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de abril/21 resultou na distribuição de R\$ 0,24 por cota.

Resultado LASC11	Maio (R\$ mil)	Maio (R\$/cota)	Acumul. 2021 (R\$ mil)	Acumul. 2021 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 539.772,52	R\$ 0,21	R\$ 5.478.247,73	R\$ 2,18
Resultado Financeiro/Contabil	R\$ 252.194,72	R\$ 0,10	R\$ 7.730.238,51	R\$ 3,07
Taxa de Administração	-R\$ 132.551,54	-R\$ 0,05	-R\$ 1.068.577,28	-R\$ 0,42
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 20.747,99	-R\$ 0,01	-R\$ 177.534,66	-R\$ 0,07
Resultado Total do Mês	R\$ 638.667,71	R\$ 0,25	R\$ 6.484.126,57	R\$ 2,53
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 34.300,91	R\$ 0,01		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Maio 2021	Ano 2021	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	103,40	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	103,28	103,28	103,28
Valor de mercado da cota inicial	92,80	99,00	93,47
Valor de mercado da cota final	92,84	92,84	92,84
Variação da cota Patrimonial	-0,11%	0,01%	5,59%
Variação da cota de mercado	0,04%	-6,22%	-0,67%
Distribuição	0,24	1,95	4,44
Rentabilidade (patrimonial)	0,12%	1,90%	10,13%
Rentabilidade (mercado)	0,30%	-4,25%	4,08%
CDI ¹	0,27%	0,98%	2,43%
IFIX ²	-1,56%	-1,9%	8,17%
Ibovespa ³	6,16%	6,0%	56,8%

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

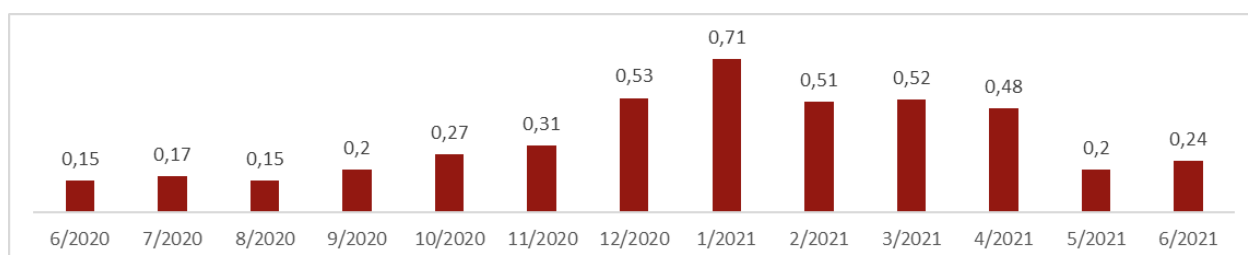
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

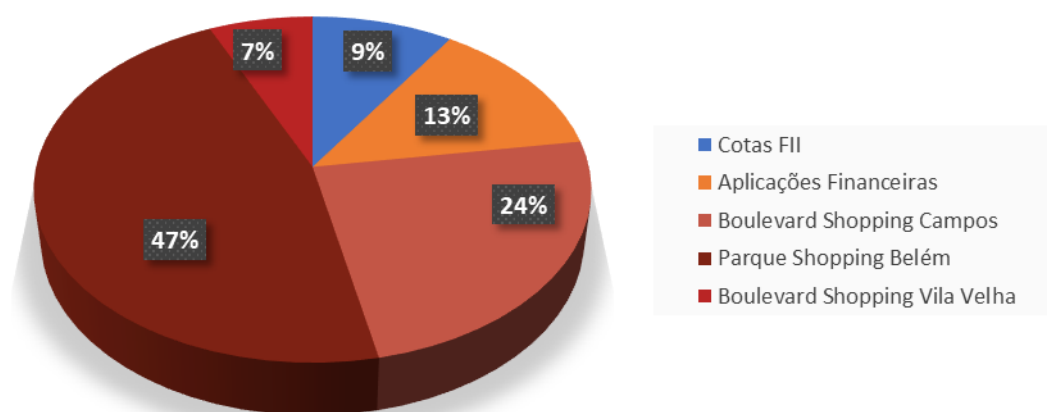
* Cálculo com cota Mai 21 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista



Composição da Carteira do Fundo

78% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 22% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



Nas obrigações de longo prazo está incluída uma opção de compra de ativo para o Fundo. Esta opção de compra pode ou não ser exercida.

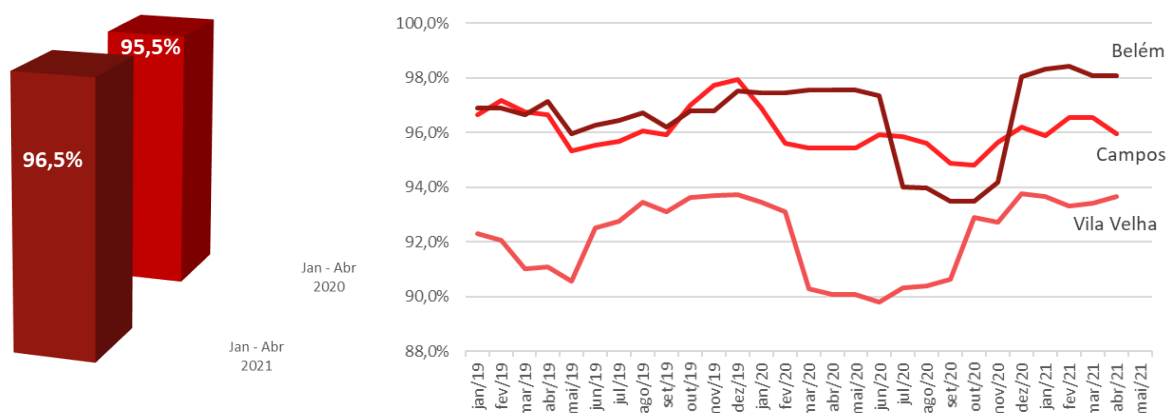
Indicadores Operacionais Shoppings

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	96,2
Parque Shopping Belém	49%	16.724	98,2
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.467	93,5
Total LASC11		32.957	96,5

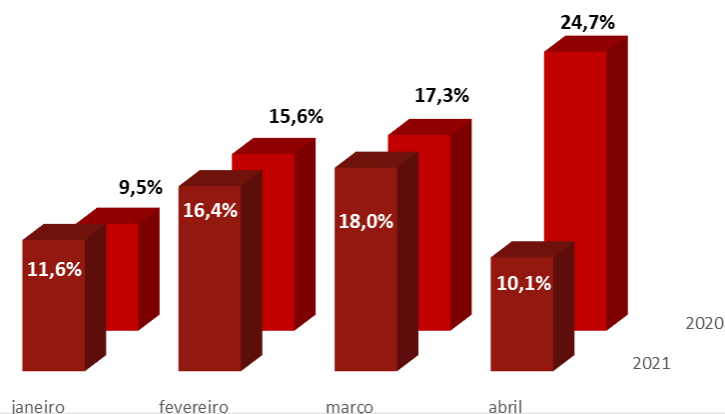
Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo aumentou 1% em relação ao ano anterior



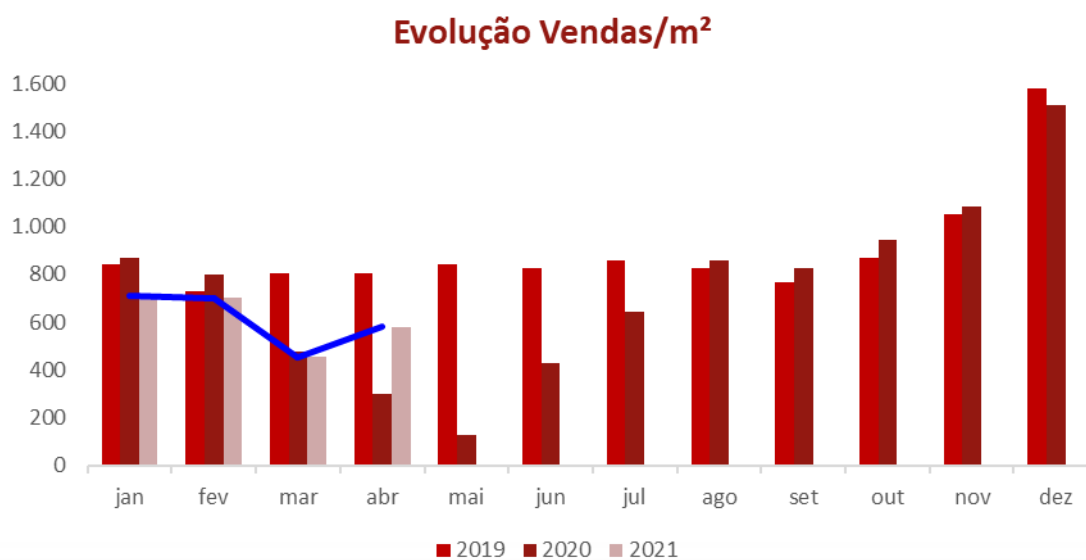
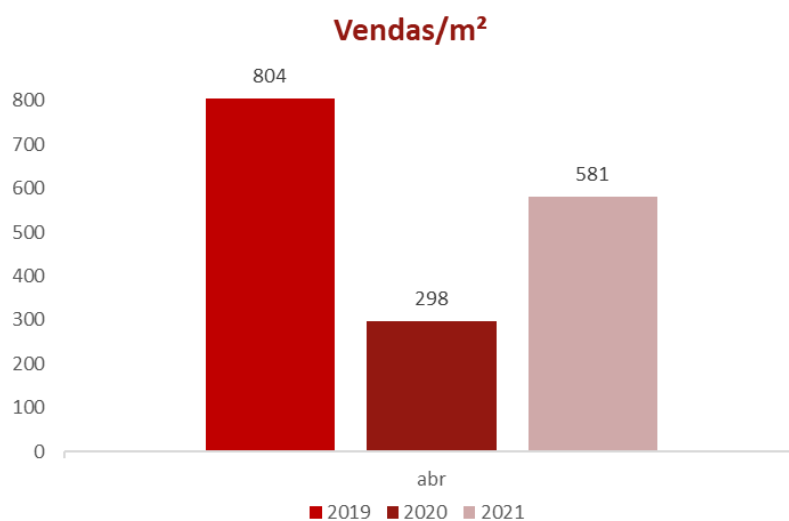
Custo de Ocupação / Vendas

Houve melhora significativa no custo de ocupação com a recuperação das vendas



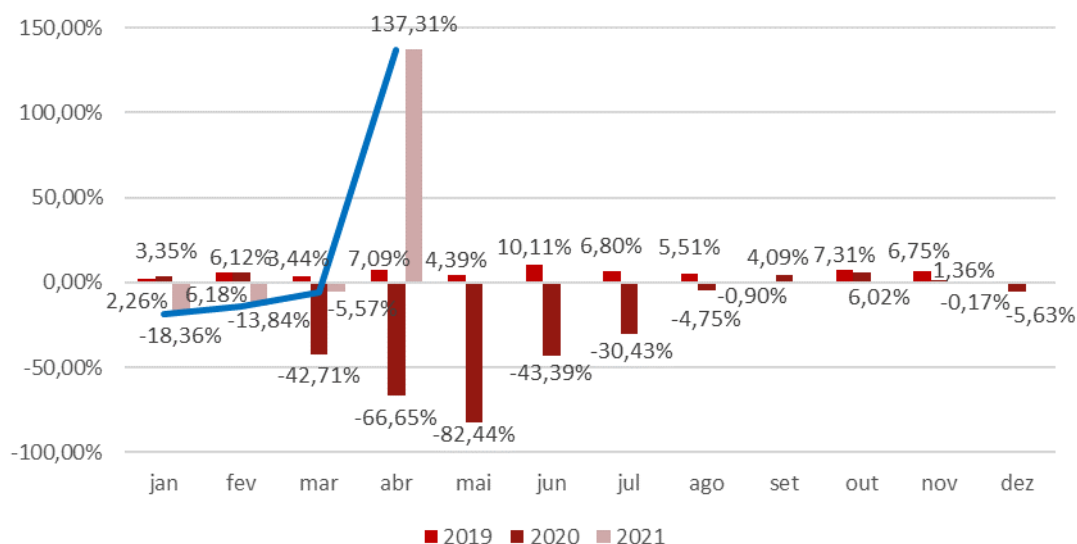
Indicadores Operacionais Shoppings

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
abr/21	R\$ 16.329.753	R\$ 581
% (2021/2020)	1183,71%	95,31%
Acumulado 2021	R\$ 69.473.981	R\$ 2.448
% (2021/2020)	10,85%	0,22%

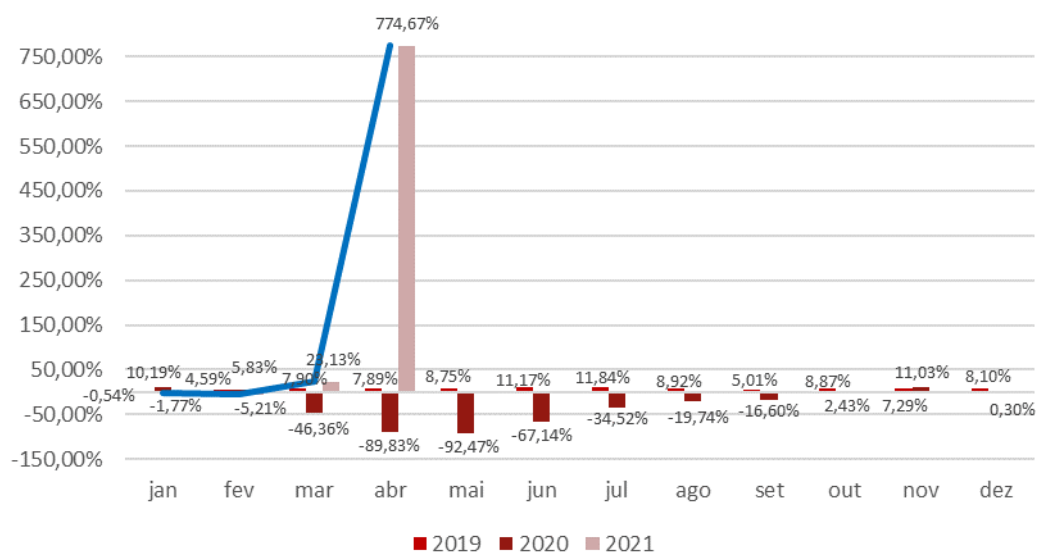


Indicadores Operacionais Shoppings

SSS – Vendas Mesmas Lojas

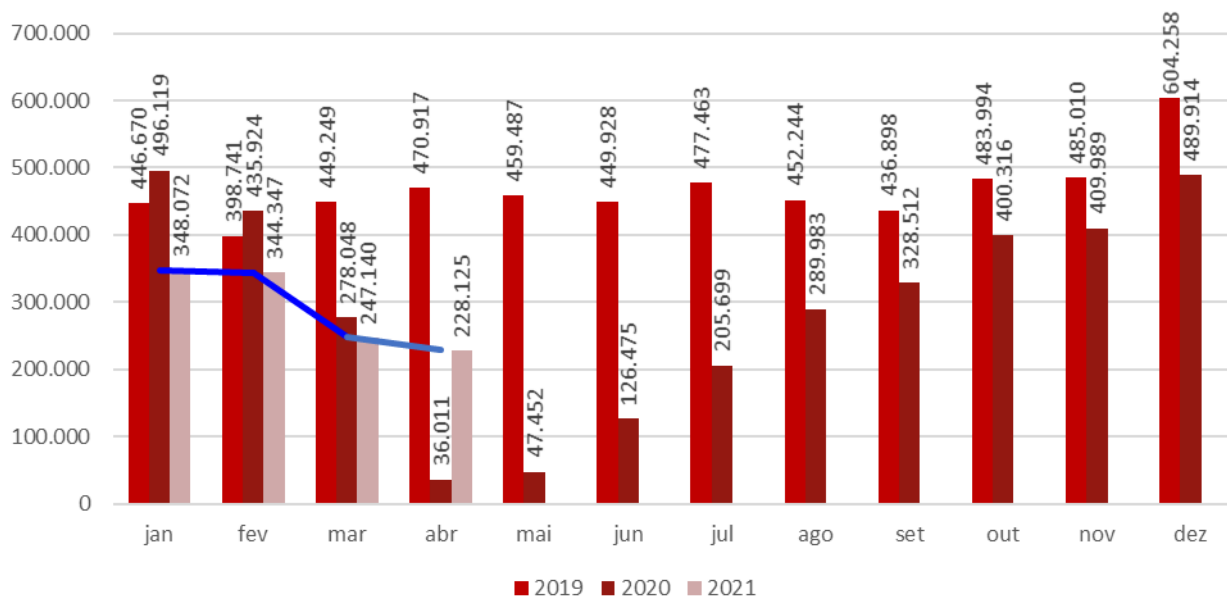


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



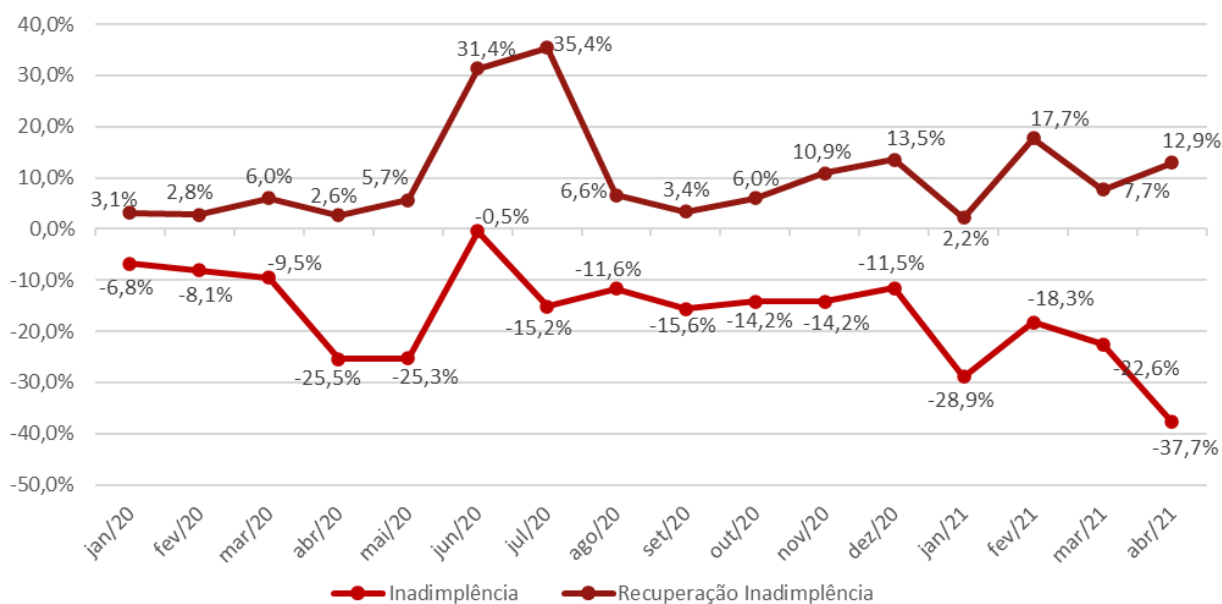
Indicadores Operacionais Shoppings

Fluxo de Veículos



Inadimplência & Recuperação Mensal

Com a restrições no mês de abril, houve redução nas vendas e, consequentemente, na capacidade de pagamento dos lojistas. Em razão disso, observamos um aumento nos índices de inadimplência.



Os Shoppings

PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 34.130
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): 27.066
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