



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

NOVEMBRO 2021

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/11)¹

R\$ 89,47

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/11)

R\$ 102,59

QUANTIDADE DE COTAS

2.518.195

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3
LASC11

IPO Abril - 2020

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\$ 0,53

Distribuição de R\$0,53/cota

Comentários do Gestor

O mês de outubro foi marcado pelo funcionamento integral dos Shoppings do portfólio do Fundo.

Em comparação ao mesmo mês de 2019, Os shoppings apresentaram crescimento de vendas, sendo +25% no Parque Shopping Belém +24% no Boulevard Vila Velha e +6% no Boulevard Campos.

Outro fato que merece destaque e que teve significado importante na gestão dos Shoppings durante a pandemia, é o controle da inadimplência. Houve a redução da inadimplência líquida para 7,7% no mês, valor que pode ser observado no histórico dos Shoppings em períodos pré-pandemia.

Mês a mês notamos que a diferença entre os números de fluxo de veículos de 2021 e 2019 vêm diminuindo. Atualmente o fluxo encontra-se apenas 5,5% abaixo do observado no mesmo mês de 2019.

O conjunto destes indicadores de venda, inadimplência e fluxo nos dá uma leitura positiva sobre a retomada da atividade nos Shoppings.

Os proventos do mês foram R\$ 0,53 por cota representando yield anualizado de 6,2% sobre o valor patrimonial da cota e 7,1% sobre o valor de mercado da cota em 30/11. O valor de mercado da cota encontra-se 12,7% abaixo do valor patrimonial.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de NOV/21 resultou na distribuição de R\$ 0,53 por cota.

Resultado LASC11	Novembro (R\$ mil)	Novembro (R\$/cota)	Acumul. 2021 (R\$ mil)	Acumul. 2021 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.532.251,43	R\$ 0,61	R\$ 13.493.114,26	R\$ 5,36
Resultado Financeiro/Contabil	294.297,66	R\$ 0,12	R\$ 13.494.322,94	R\$ 5,36
Taxa de Administração	-R\$ 224.809,28	-R\$ 0,09	-R\$ 2.499.682,92	-R\$ 0,99
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 96.008,74	-R\$ 0,04	-R\$ 811.810,78	-R\$ 0,32
Resultado Total do Mês	R\$ 1.505.731,07	R\$ 0,60	R\$ 10.182.829,24	R\$ 4,00
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 171.087,72	R\$ 0,07		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Novembro 2021	Ano 2021	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	103,02	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	102,59	102,59	102,59
Valor de mercado da cota inicial	94,34	99,00	90,41
Valor de mercado da cota final	89,47	89,47	89,47
Variação da cota Patrimonial	-0,42%	-0,66%	4,88%
Variação da cota de mercado	-5,16%	-9,63%	-1,04%
Distribuição	0,53	5,00	7,49
Rentabilidade (patrimonial)	0,09%	4,18%	12,54%
Rentabilidade (mercado)	-4,60%	-4,58%	7,24%
CDI ¹	0,62%	3,69%	5,18%
IFIX ²	-3,64%	-10,2%	-0,97%
Ibovespa ³	-1,53%	-14,4%	26,6%

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

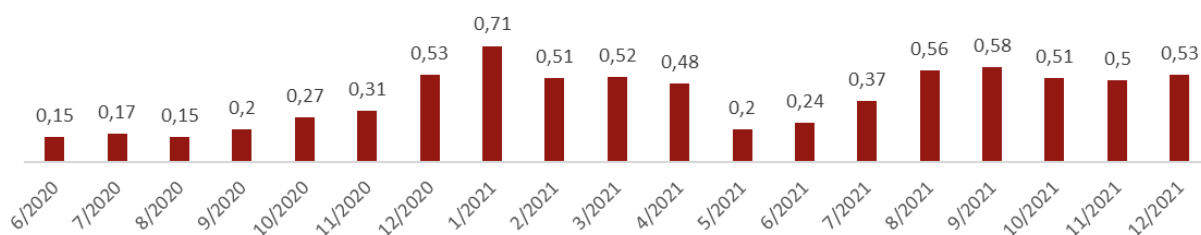
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

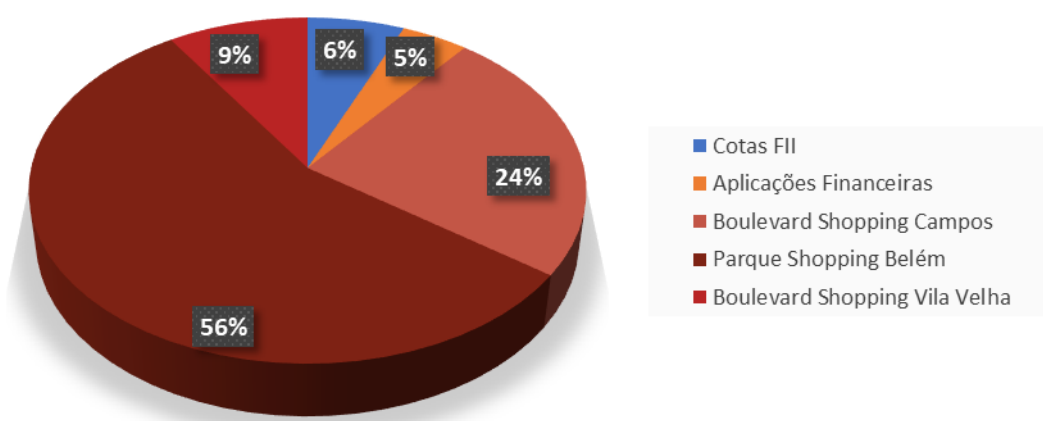
* Cálculo com cota Nov 21 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista



Composição da Carteira do Fundo

89,2% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 10,8% 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.

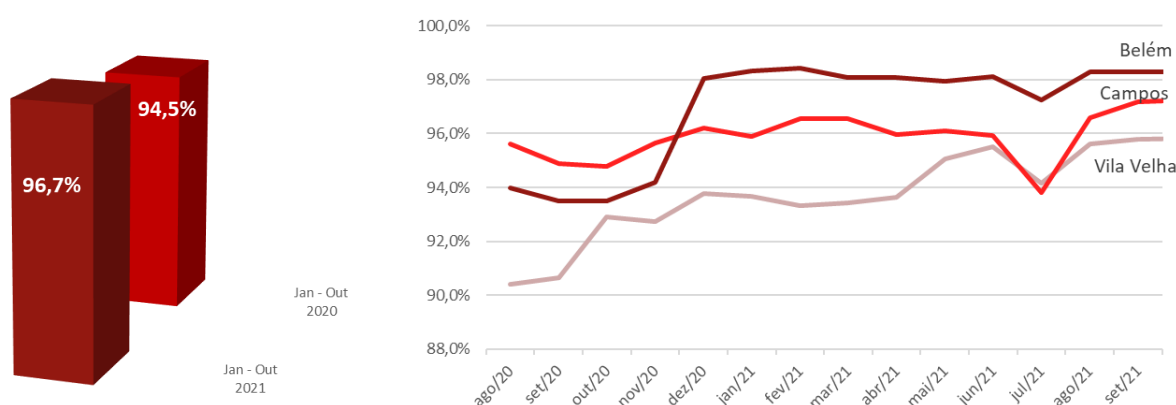
Indicadores Operacionais Shoppings

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

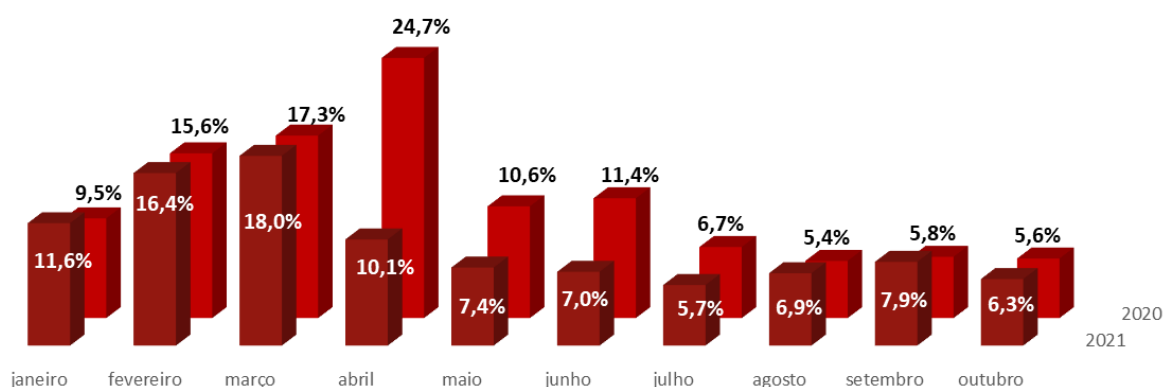
Diversificação por NOI Próprio (2021)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	96,2
Parque Shopping Belém	49%	16.724	98,1
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	94,6
Total LASC11		32.947	96,7

Taxa de Ocupação

As taxas de ocupação dos Shoppings permanecem acima de 95%



Custo de Ocupação / Vendas

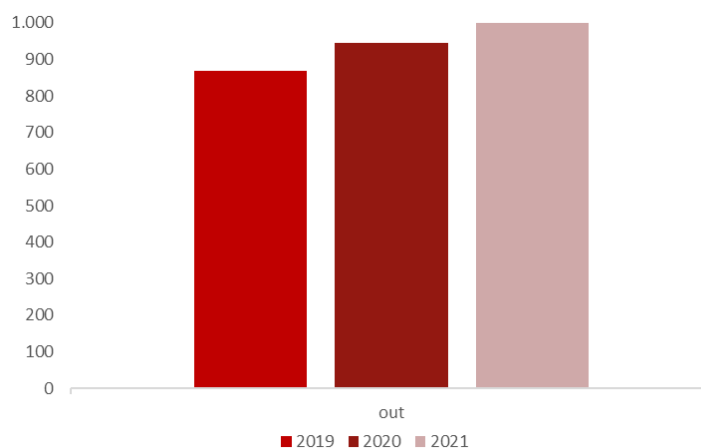


Indicadores Operacionais Shoppings

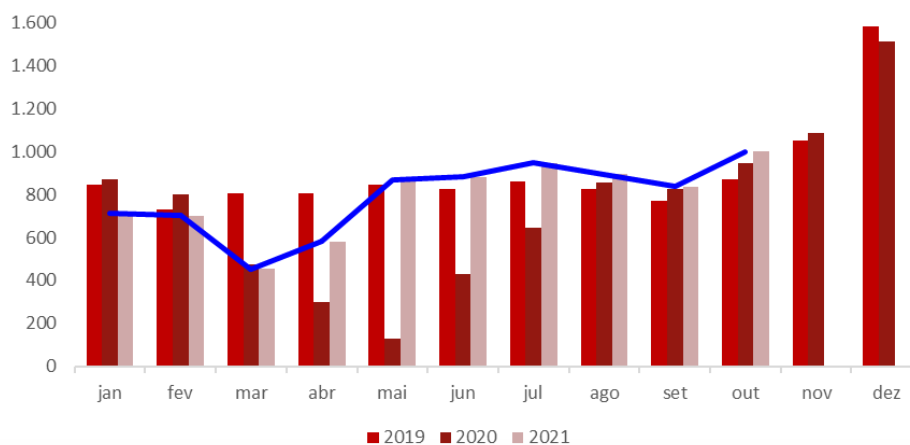
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
out/21	R\$ 29.387.646	R\$ 1.000
% (2021/2020)	12,06%	5,98%
Acumulado 2021	R\$ 225.705.813	R\$ 7.876
% (2021/2020)	38,89%	25,48%

Vendas por m² (mês)



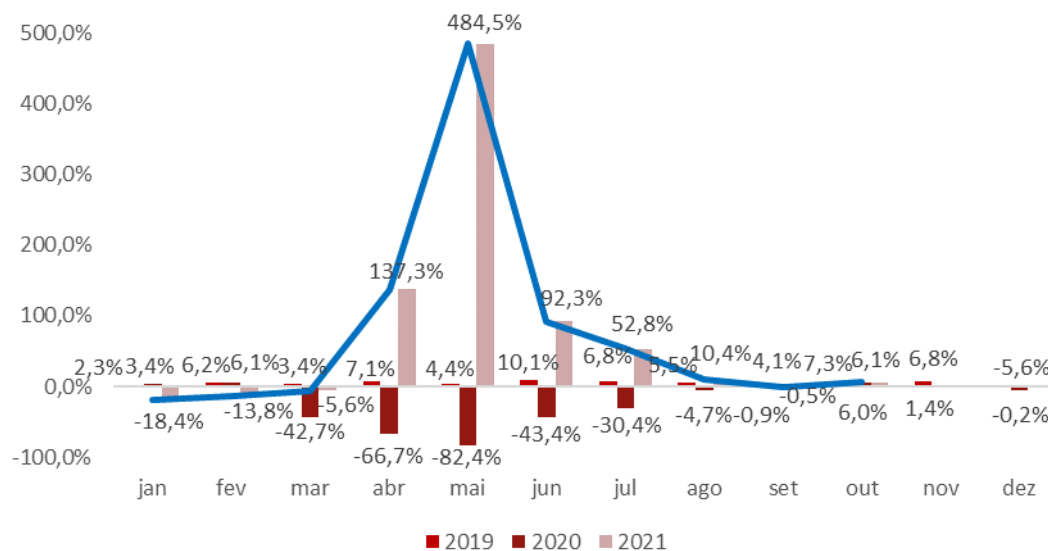
Evolução mensal das vendas/m²



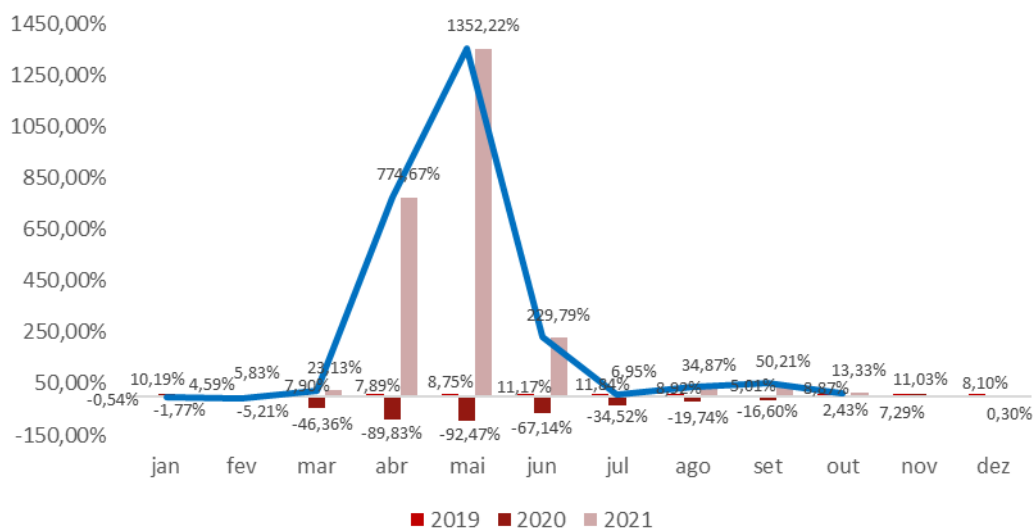
Indicadores Operacionais Shoppings

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

SSS – Vendas Mesmas Lojas

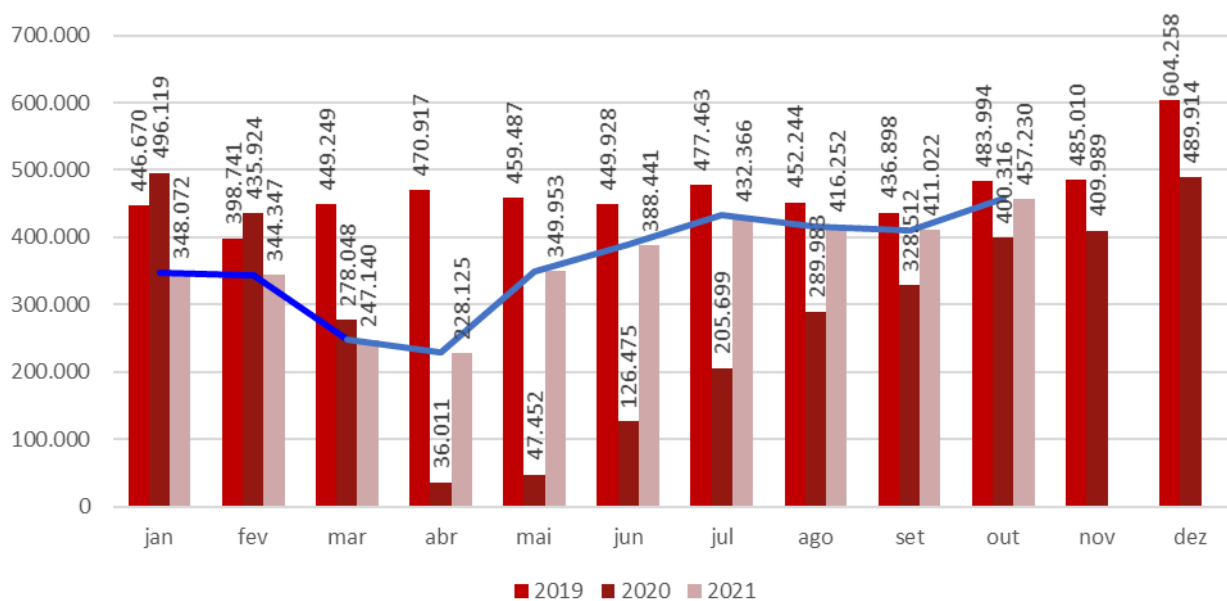


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



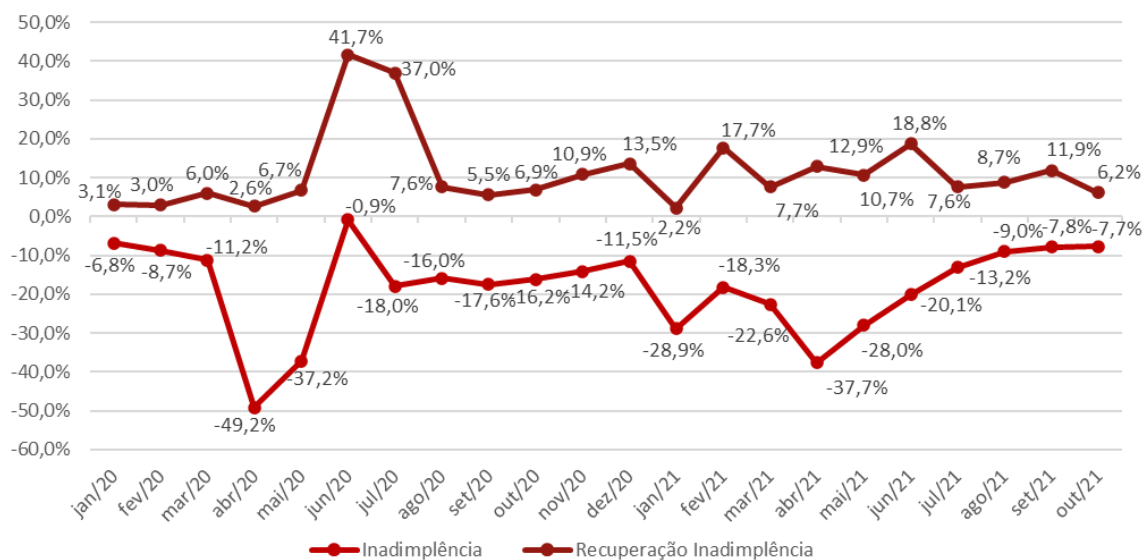
Indicadores Operacionais Shoppings

Fluxo de Veículos*



Inadimplência & Recuperação Mensal

Como observado no último mês a inadimplência continua diminuindo chegando perto dos patamares pré-pandemia. Neste último mês houve uma queda no índice recuperação justamente pelos valores recuperados em meses anteriores e pela inadimplência mensal.



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): 27.066
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