



**LEGATUS**  
Asset Management

# Legatus Shoppings FII

LASC11

## Relatório Mensal de Desempenho

**DEZEMBRO 2021**

# Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

**VALOR DE MERCADO DA COTA (30/12)<sup>1</sup>**  
R\$ 89,41

**VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/12)**  
R\$ 112,49

**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\$ 0,58**

Distribuição de R\$0,58/cota

## Comentários do Gestor

O mês de novembro foi marcado pelo surgimento da variante Ômicron do Coronavírus e seu impacto negativo na expectativa dos investidores para o setor de varejo. Observamos uma queda bastante acentuada nas cotações dos FII do setor.

Operacionalmente, os Shoppings do Portfolio se mantiveram em linha com a tendência recente de recuperação e retorno aos índices próximos aos observados no período pré-pandemia

No acumulado até novembro, o Parque Shopping Belém apresentou volume de vendas 11% superiores em relação ao mesmo período de 2019, sendo a média dos últimos 3 meses 20% acima do período pré-pandemia.

O Shopping Boulevard Vila Velha trouxe resultados de vendas 13% acima em comparação ao mês de novembro de 2019 enquanto o Boulevard Campos ainda demonstra uma recuperação mais lenta, em média de 4% abaixo do observado no período pré-pandemia.

Observando os ativos sob a ótica de portfólio, obtivemos em novembro um volume de vendas 6,2% acima de novembro de 2019 e um crescimento expressivo do NOI caixa em comparação ao mesmo período de 2019, na ordem de 33%.

No mês de dezembro houve reavaliação dos ativos do Fundo e o impacto positivo no valor patrimonial do fundo na ordem de 8,9%. A cota patrimonial passou de R\$ 103,31 para R\$ 112,49.

A distribuição por cota foi de R\$ 0,58, representando um yield sobre o valor de mercado 0,59% no mês. A cota de mercado encontra-se 20,52% abaixo do valor da cota patrimonial.

## Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de NOV/21 resultou na distribuição de R\$ 0,58 por cota.

| Resultado LASC11                           | Dezembro (R\$ mil)      | Dezembro (R\$/cota) | Acumul. 2021 (R\$ mil)   | Acumul. 2021 (R\$/cota) |
|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| Remessa Shoppings                          | R\$ 1.594.792,48        | R\$ 0,63            | R\$ 15.087.906,74        | R\$ 5,99                |
| Resultado Financeiro/Contabil              | 224.131,61              | R\$ 0,09            | R\$ 14.799.379,87        | R\$ 5,88                |
| Taxa de Administração                      | -R\$ 224.866,67         | -R\$ 0,09           | -R\$ 2.724.549,59        | -R\$ 1,08               |
| Outras Receitas / Despesas                 | -R\$ 117.952,22         | -R\$ 0,05           | -R\$ 1.100.811,27        | -R\$ 0,44               |
| <b>Resultado Total do Mês</b>              | <b>R\$ 1.476.105,20</b> | <b>R\$ 0,59</b>     | <b>R\$ 10.974.019,01</b> | <b>R\$ 4,32</b>         |
| <b>Rendimentos acumulados a distribuir</b> | <b>R\$ 15.552,10</b>    | <b>R\$ 0,01</b>     |                          |                         |

## Rentabilidade

| Rentabilidade                      |               |               |                |
|------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                    | Dezembro 2021 | Ano 2021      | Desde Início** |
| Valor patrimonial da cota inicial  | 102,59        | 103,27        | 97,81          |
| Valor patrimonial da cota final    | 112,49        | 112,49        | 112,49         |
| Valor de mercado da cota inicial   | 88,89         | 99,00         | 89,83          |
| Valor de mercado da cota final     | 89,41         | 89,41         | 89,41          |
| Variação da cota Patrimonial       | 9,65%         | 8,93%         | 15,01%         |
| Variação da cota de mercado        | 0,58%         | -9,69%        | -0,47%         |
| Distribuição                       | 0,58          | 5,58          | 8,07           |
| <b>Rentabilidade (patrimonial)</b> | <b>10,22%</b> | <b>14,33%</b> | <b>23,26%</b>  |
| <b>Rentabilidade (mercado)</b>     | <b>1,24%</b>  | <b>-4,05%</b> | <b>8,52%</b>   |
| CDI <sup>1</sup>                   | 0,73%         | 4,45%         | 5,95%          |
| IFIX <sup>2</sup>                  | 8,78%         | -2,3%         | 7,73%          |
| Ibovespa <sup>3</sup>              | 2,85%         | -11,9%        | 30,2%          |

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

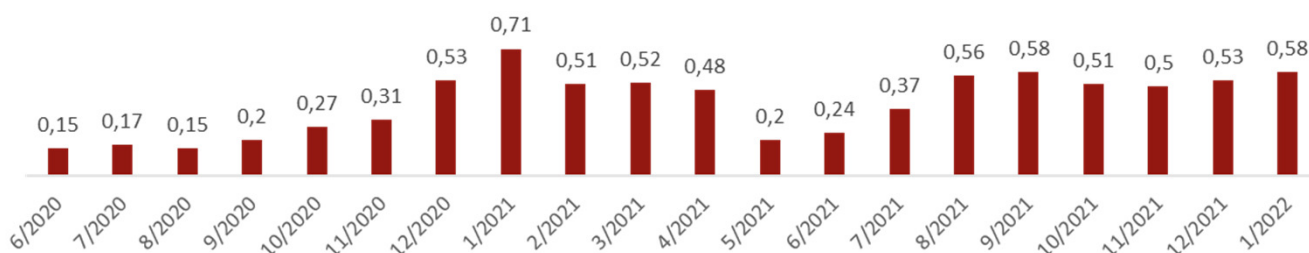
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

\*\* Cota B3 (28/04/2020)

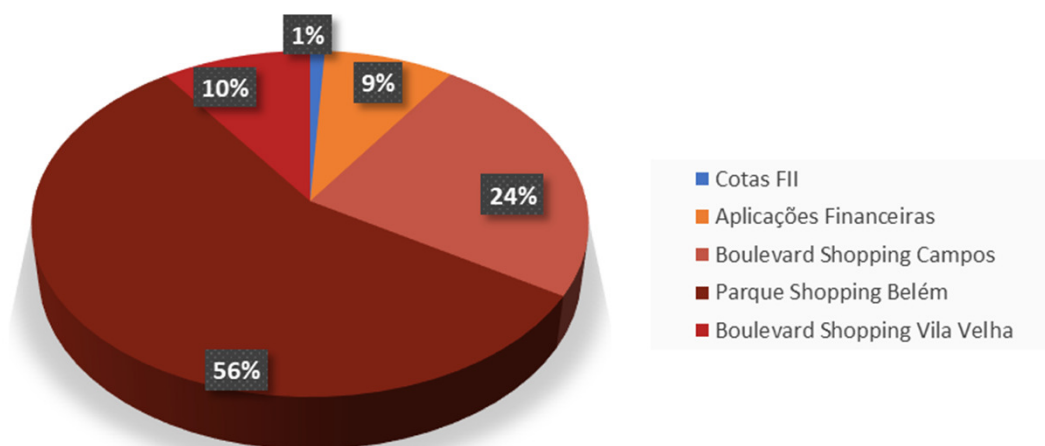
\* Cálculo com cota Dez 21 ajustada (ex-dividendos)

## Fluxo de caixa para o cotista



## Composição da Carteira do Fundo

90% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 10% 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.

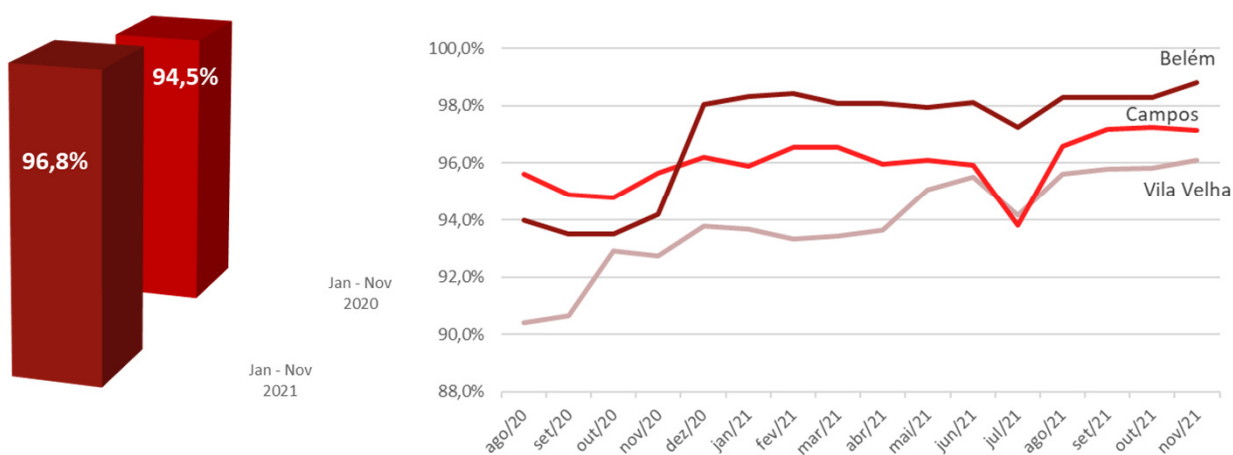


## Indicadores Operacionais Shoppings

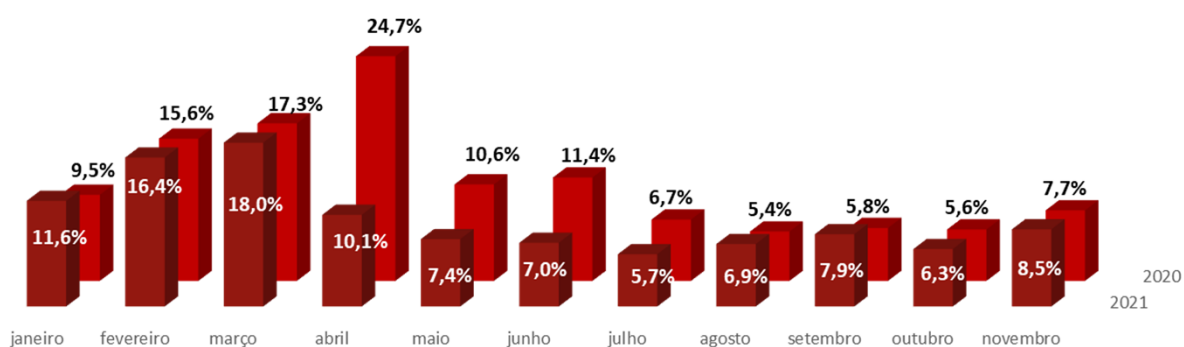
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

| Diversificação por NOI Próprio (2021) |              |                  |              |
|---------------------------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                       | Participação | ABL Própria (m²) | Ocupação (%) |
| Boulevard Shopping Campos             | 25%          | 6.767            | 96,3         |
| Parque Shopping Belém                 | 49%          | 16.724           | 98,2         |
| Boulevard Shopping Vila Velha         | 25%          | 9.457            | 94,7         |
| <b>Total LASC11</b>                   |              | <b>32.947</b>    | <b>96,8</b>  |

## Taxa de Ocupação



## Custo de Ocupação / Vendas

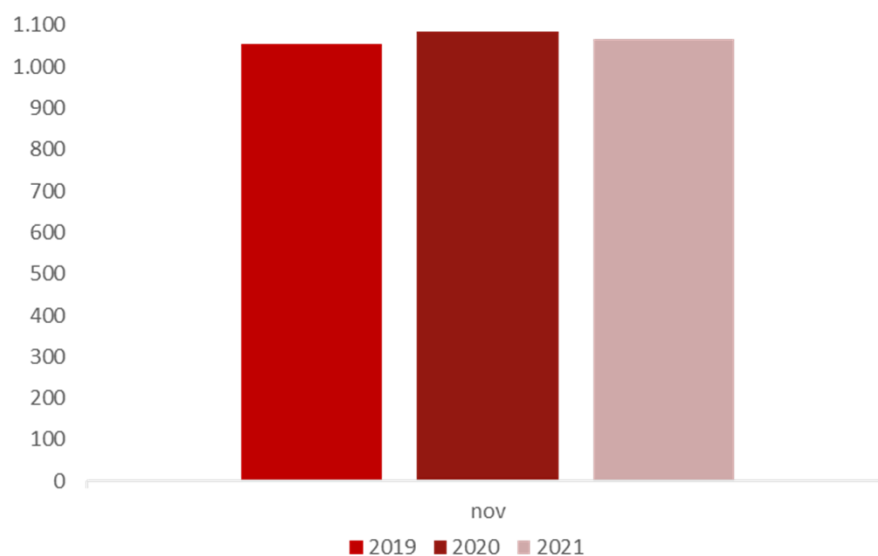


## Indicadores Operacionais Shoppings

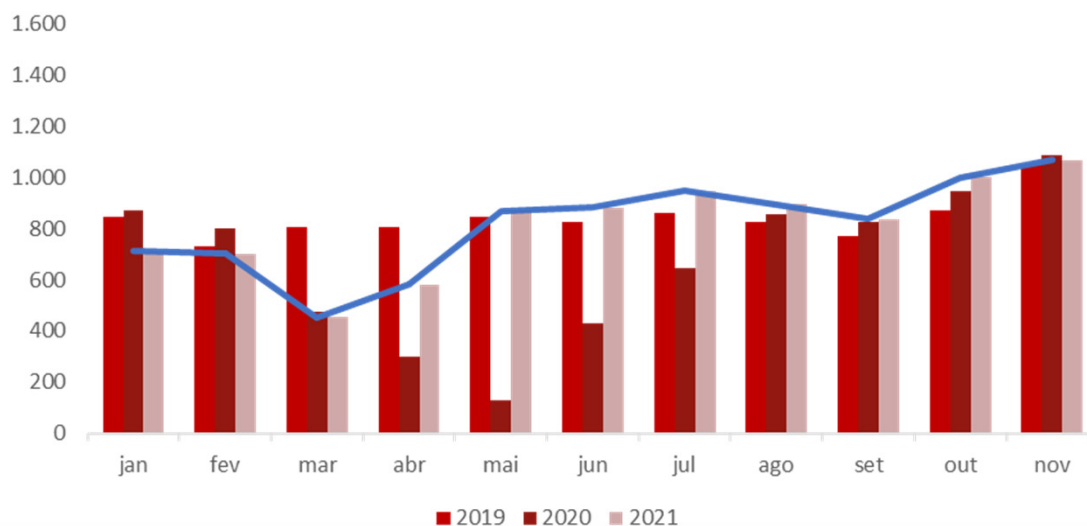
### Vendas Totais

| Vendas         |                 |                                     |
|----------------|-----------------|-------------------------------------|
|                | Vendas Totais   | Vendas Totais (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| nov/21         | R\$ 31.988.436  | R\$ 1.068                           |
| % (2021/2020)  | 5,91%           | -1,49%                              |
| Acumulado 2021 | R\$ 257.694.249 | R\$ 8.943                           |
| % (2021/2020)  | 33,72%          | 21,51%                              |

### Vendas por m<sup>2</sup> (mês)



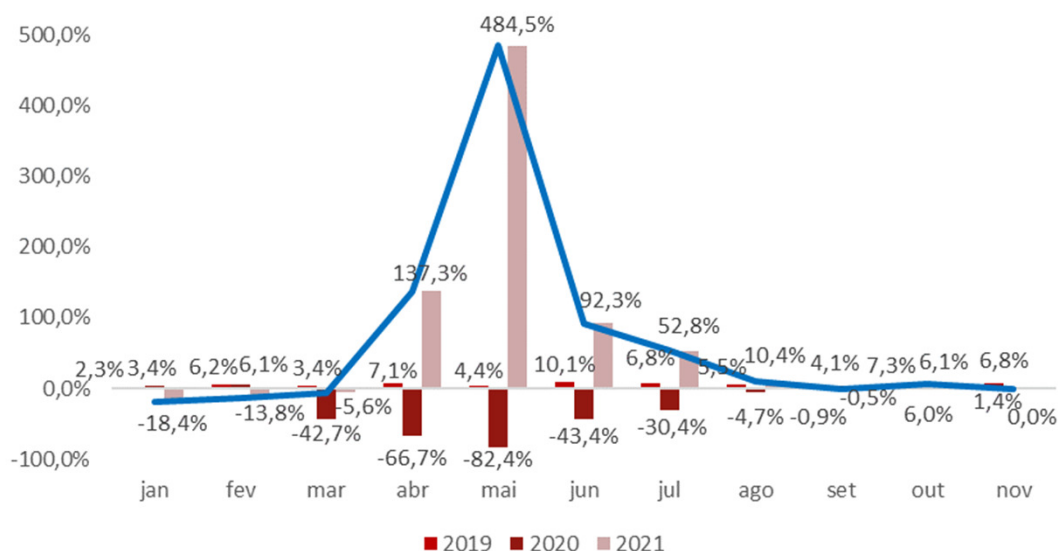
### Evolução mensal das vendas/m<sup>2</sup>



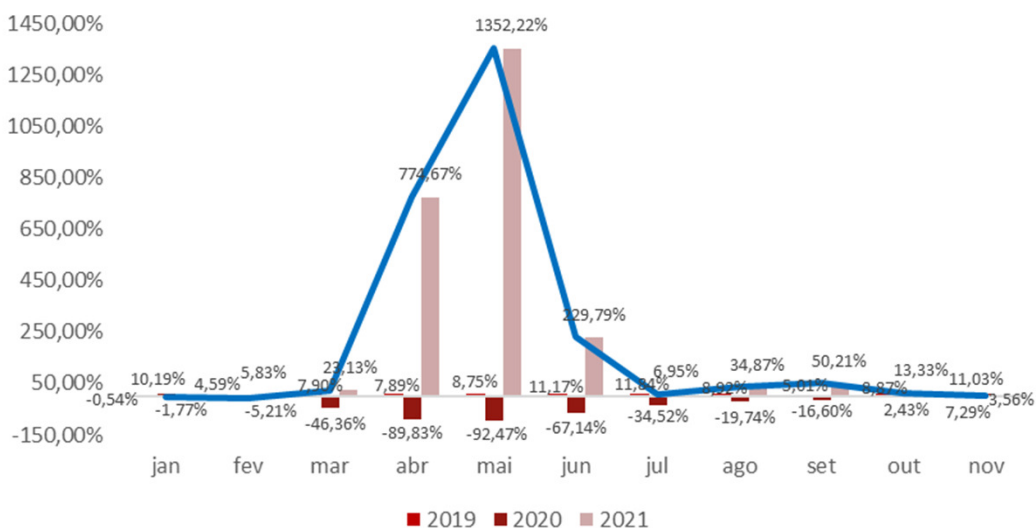
## Indicadores Operacionais Shoppings

Os shoppings têm apresentado recuperação e os resultados já se aproximam aos resultados de 2019. A inadimplência se direciona para estabilidade em níveis normais. A análise dos indicadores de *Same Store Sales* e *Same Store Rent* ainda encontram-se prejudicados pela distorção apresentada em 2020.

### SSS – Vendas Mesmas Lojas



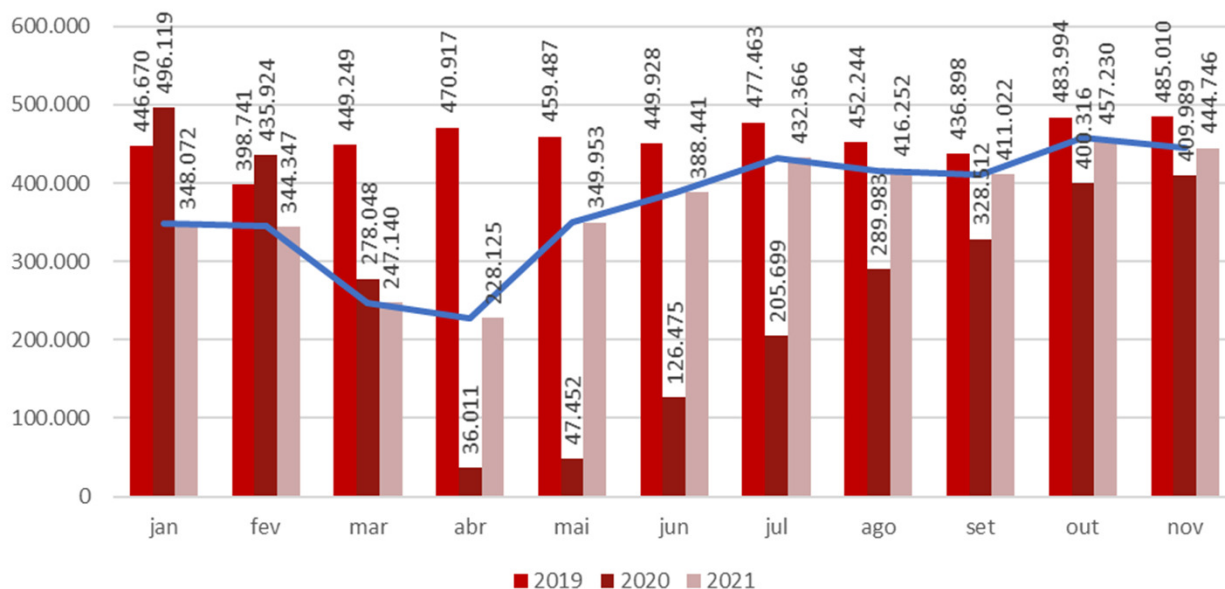
### SSR – Aluguel Mesmas Lojas





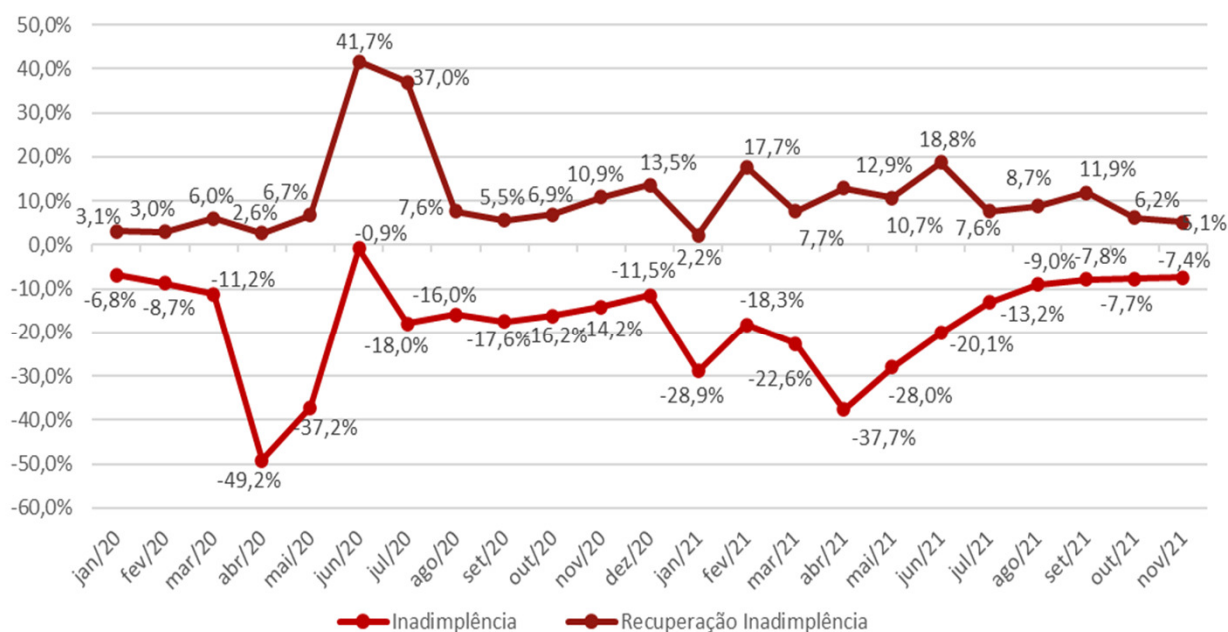
## Indicadores Operacionais Shoppings

### Fluxo de Veículos\*



### Inadimplência & Recuperação Mensal

O índice de inadimplência apresenta pequenas melhoras marginais, em direção à estabilidade de níveis do período pré-pandemia e normais para a atividade.



## Os Shoppings

### PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 33.972  
Ano de Inauguração: 2012

### BOULEVARD VILA VELHA



Localização: Vila Velha/ES  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 37.828  
Ano de Inauguração: 2012

### BOULEVARD CAMPOS



Localização: Campos dos  
Goytacazes/RJ  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 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](mailto:contato@legatusasset.com.br)



**Documentos Regulatórios**

[www.legatusasset.com.br](http://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