



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

JANEIRO 2022

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (31/01)¹

R\$ 89,64

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (31/01)

R\$ 112,50

QUANTIDADE DE COTAS

2.518.195

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3
LASC11

IPO Abril - 2020

Gestor Legatus Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturador BTG Pactual

Custodiante BTG Pactual

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

Investimentos do Parque Shopping Belém

Comentários do Gestor

No mês de dezembro, os shoppings obtiveram desempenho em linha com observado no período pré-pandemia. As vendas de dezembro dos Shoppings Parque Shopping Belém e Boulevard Vila Velha superaram as vendas de dezembro de 2019 em 7,5% e 10% respectivamente. O Shopping Boulevard Campos, apesar da boa recuperação, apresentou resultados de vendas 2% abaixo do mesmo mês de 2019.

Em dezembro, o Parque Shopping Belém obteve resultados expressivos e direcionou recursos para importantes obras de acessibilidade e aquisição de áreas adjacentes para a abertura de uma nova via, que impactará positivamente no aumento do fluxo de pessoas e veículos.

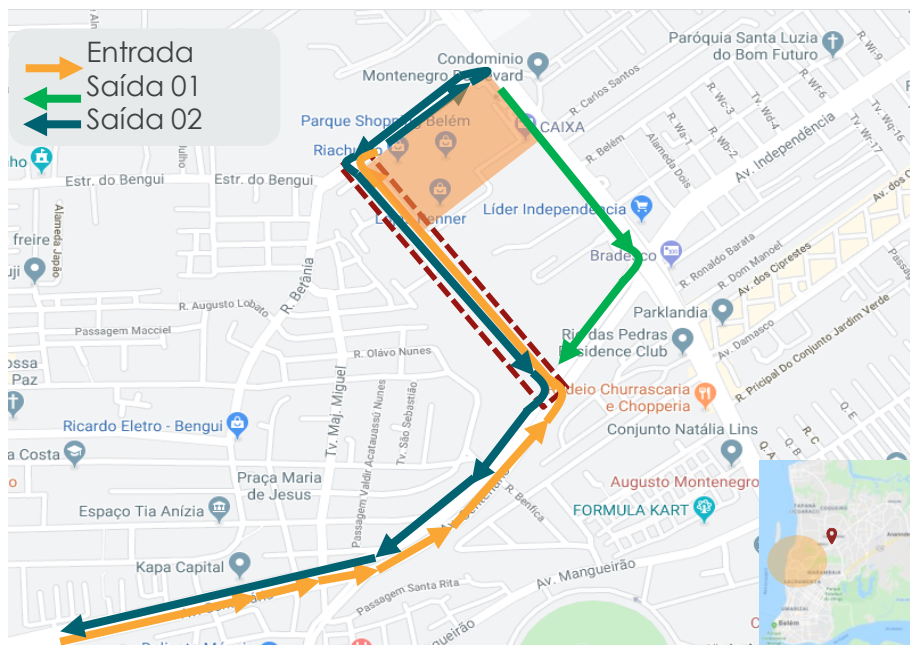
Atualmente, os usuários que se deslocam do centro de Belém ao Shopping percorrem uma distância de cerca de 4km, cuja distância dá a esses usuários a opção de escolha de outros Shoppings concorrentes. A nova via encurtará esse deslocamento para apenas 650 metros, tornando o Parque Shopping Belém mais atrativo para esse público.

Com as obras, esperamos aumento significativo do fluxo de pessoas, maior dominância regional e como consequência um maior volume de vendas e maior resultado para o Fundo.



Parque Shopping Belém: Projeto da nova via de acesso ligando a Avenida Centenário à Rua Betânia elimina a necessidade de utilizar retorno distante do Shopping, encurtando a distância de 4km para 650 metros.

Comentários do Gestor



Parque Shopping Belém: Novos fluxos de entrada e saída após realização da obra



Parque Shopping Belém: Novos Acessos

A distribuição do Fundo referente ao fluxo de caixa das atividades do mês de janeiro foi de R\$ 0,36. A distribuição do mês foi atípica em razão de o Parque Shopping Belém ter aproveitado seu expressivo resultado para direcionar recursos para importantes melhorias em seus acessos.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de JAN/22 resultou na distribuição de R\$ 0,36 por cota.

Resultado LASC11	Janeiro (R\$ mil)	Janeiro (R\$/cota)	Acumul. 2022 (R\$ mil)	Acumul. 2022 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 1.258.329,65	R\$ 0,50	R\$ 1.258.329,65	R\$ 0,50
Resultado Financeiro/Contabil	65.505,75	R\$ 0,03	R\$ 906.550,20	R\$ 0,36
Taxa de Administração	-R\$ 259.636,12	-R\$ 0,10	-R\$ 259.636,12	-R\$ 0,10
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 157.649,08	-R\$ 0,06	-R\$ 157.649,08	-R\$ 0,06
Resultado Total do Mês	R\$ 906.550,20	R\$ 0,36	R\$ 489.265,00	R\$ 0,15
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ -	R\$ 0,00		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Janeiro 2022	Ano 2022	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	112,49	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	112,50	112,50	112,50
Valor de mercado da cota inicial	89,05	99,00	89,47
Valor de mercado da cota final	89,64	89,64	89,64
Varição da cota Patrimonial	0,01%	8,94%	15,02%
Varição da cota de mercado	0,66%	-9,45%	0,19%
Distribuição	0,36	5,94	8,43
Rentabilidade (patrimonial)	0,33%	14,69%	23,64%
Rentabilidade (mercado)	1,07%	-3,45%	9,61%
CDI ¹	0,77%	5,25%	6,77%
IFIX ²	-0,99%	-3,2%	6,66%
Ibovespa ³	6,98%	-5,8%	39,3%

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

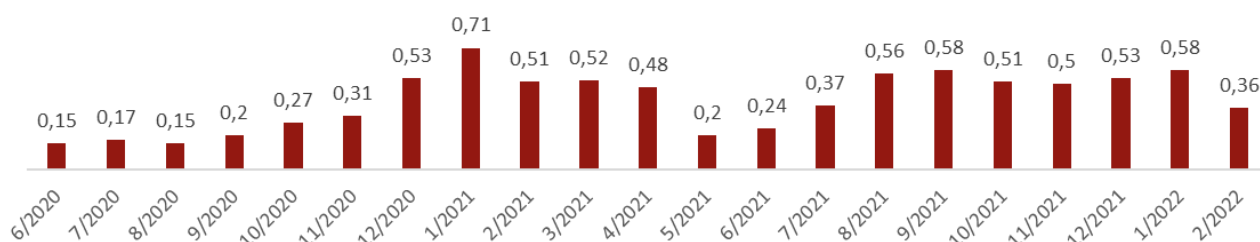
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

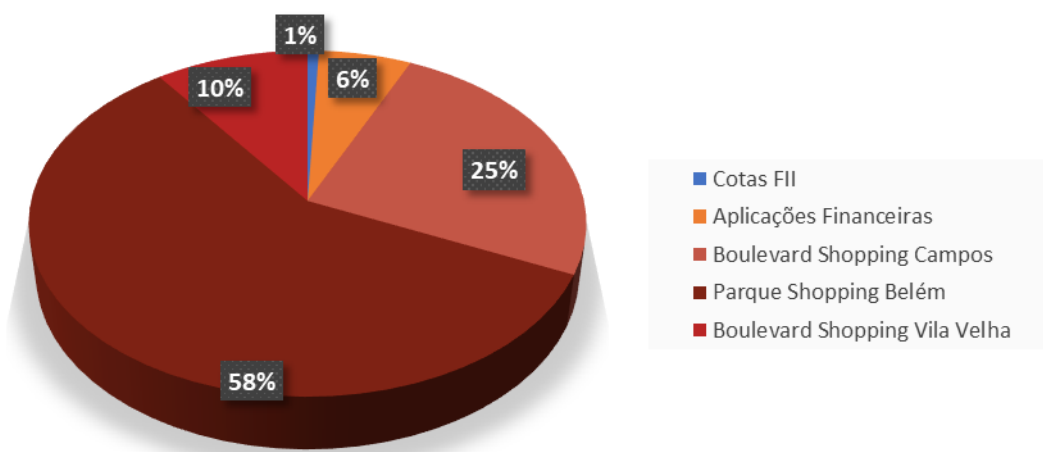
* Cálculo com cota Jan 22 ajustada (ex-dividendos)

Fluxo de caixa para o cotista



Composição da Carteira do Fundo

93% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 7% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



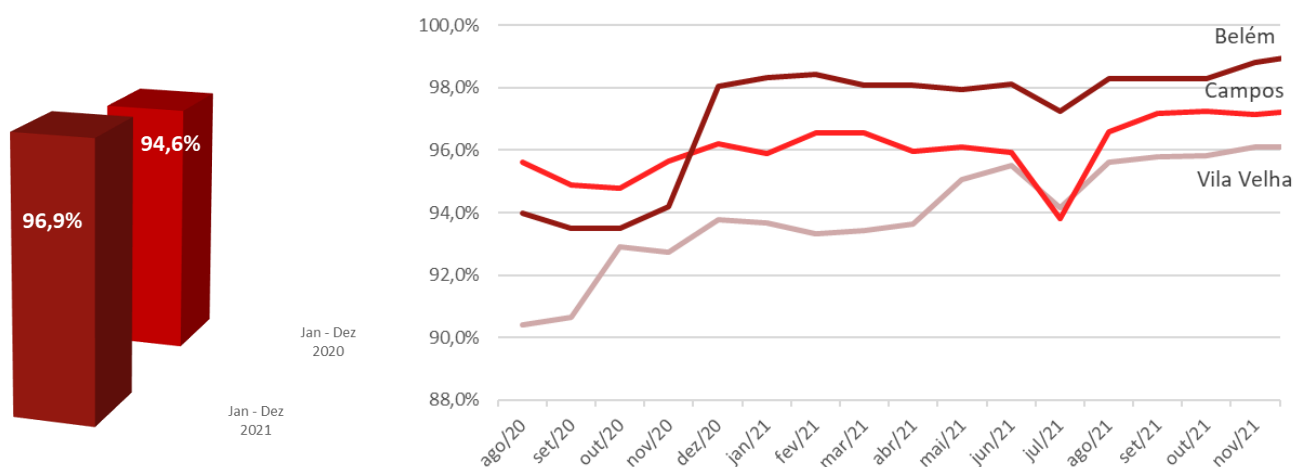
Nas obrigações de longo prazo está incluída uma opção de compra de ativo para o Fundo. Esta opção de compra pode ou não ser exercida.

Indicadores Operacionais Shoppings

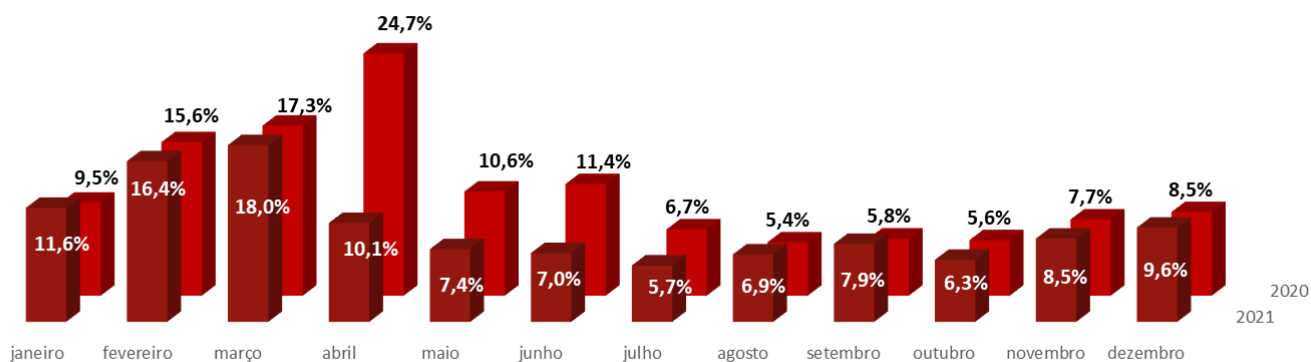
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2021)			
	Participação	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	96,5
Parque Shopping Belém	49%	16.646	98,2
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.457	94,9
Total LASC11		32.965	96,9

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação / Vendas

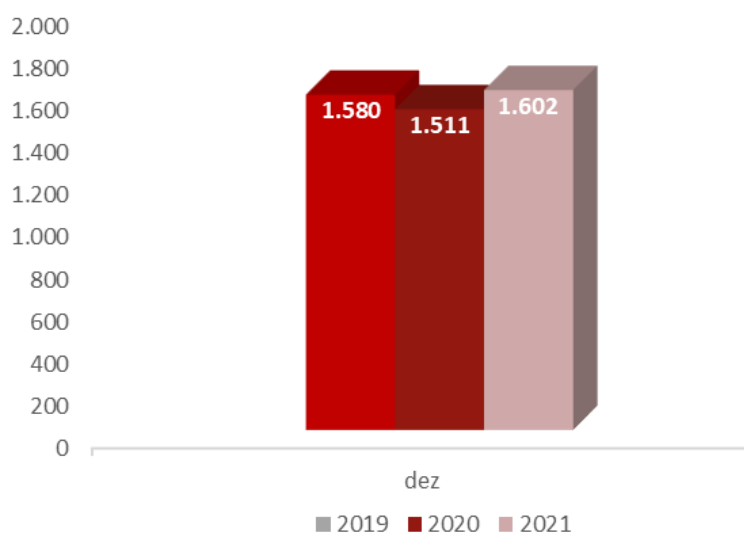


Indicadores Operacionais Shoppings

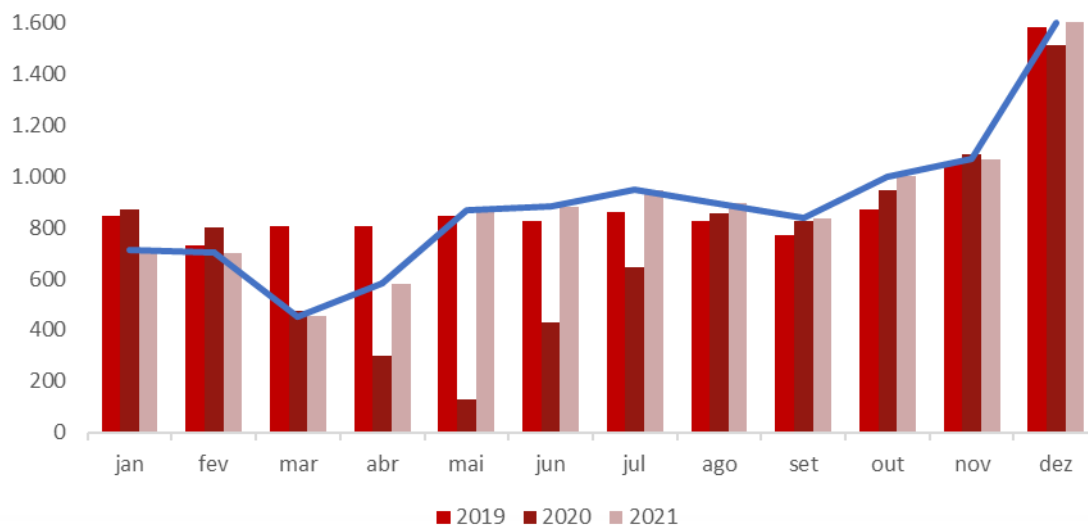
Vendas Totais

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
dez/21	R\$ 47.844.749	R\$ 1.602
% (2021/2020)	12,98%	5,98%
Acumulado 2021	R\$ 305.538.998	R\$ 10.545
% (2021/2020)	29,98%	18,86%

Vendas por m² (mês)



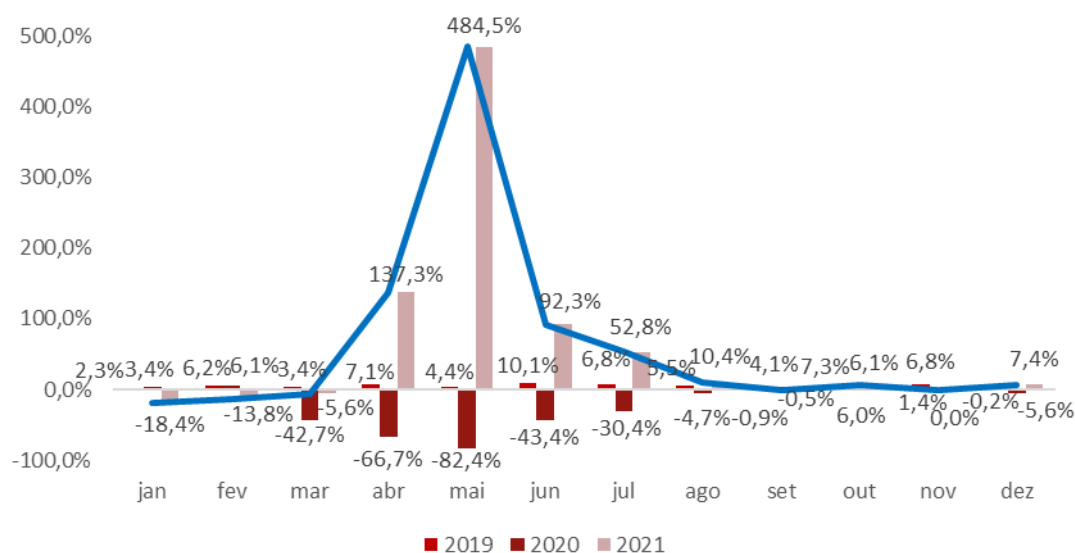
Evolução mensal das vendas/m²



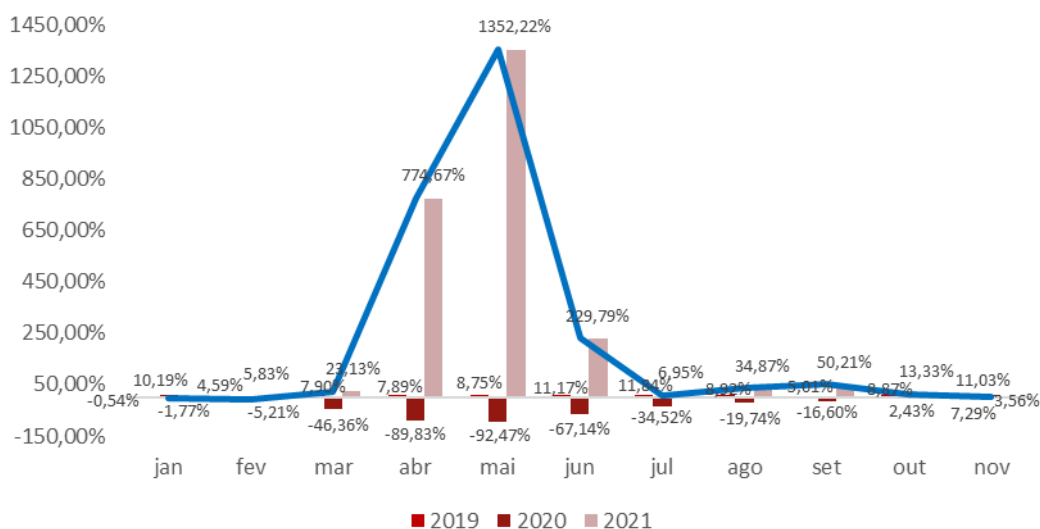
Indicadores Operacionais Shoppings

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

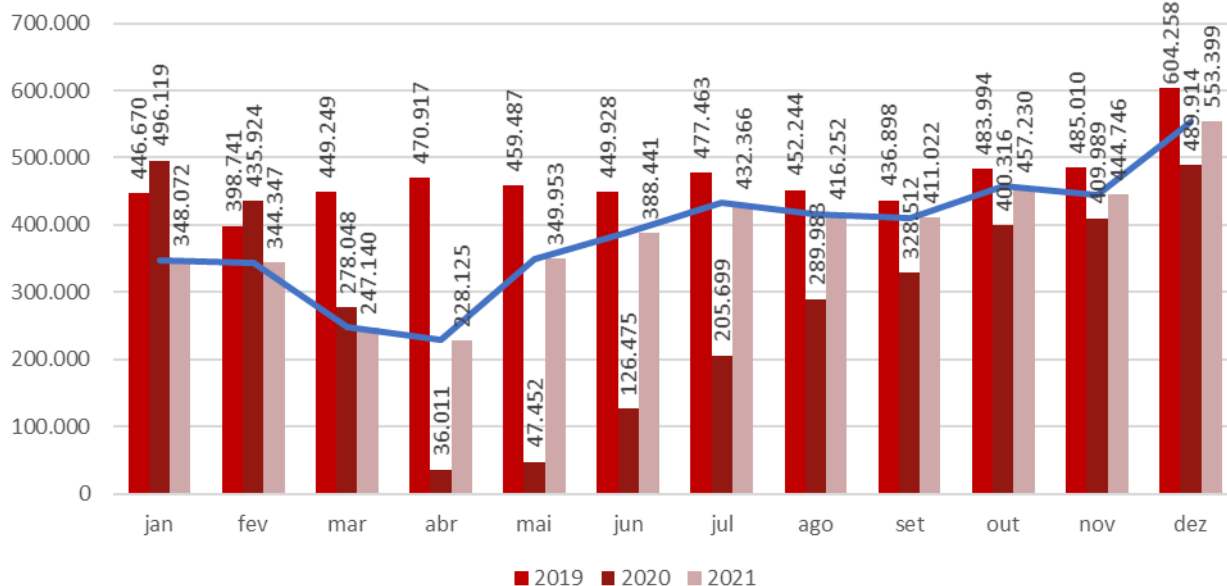


SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

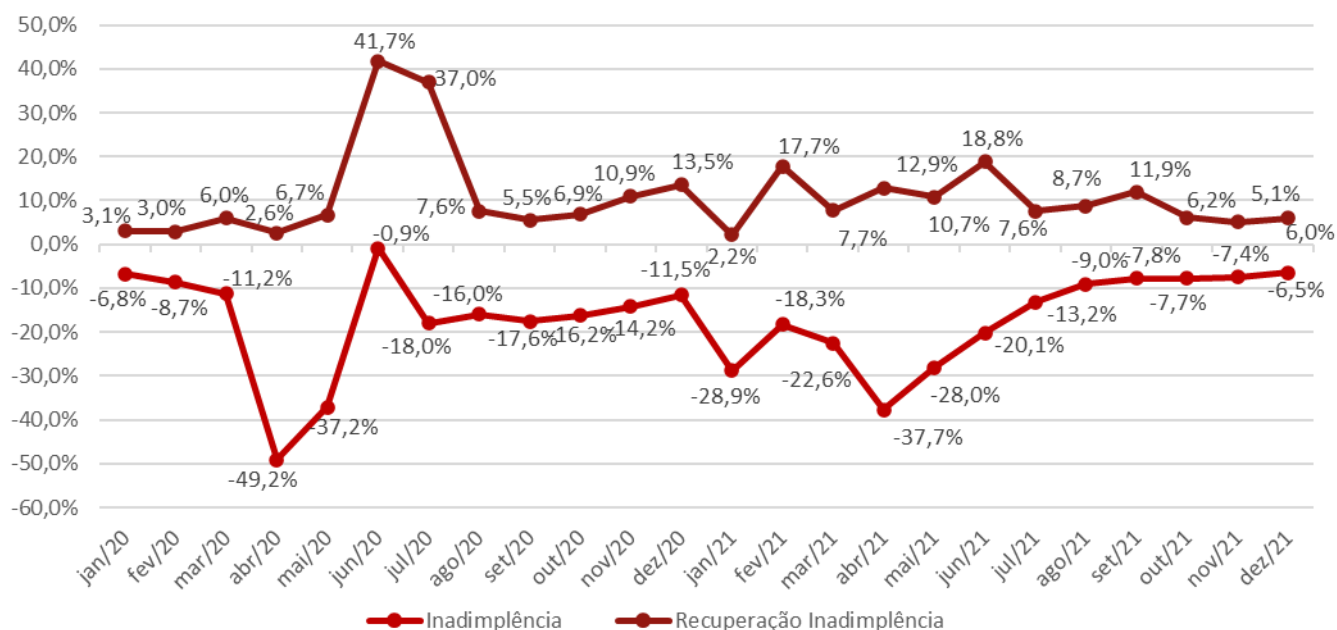
Fluxo de Veículos*



*Fluxo total de veículos de 100% dos ativos

Inadimplência & Recuperação Mensal

O índice de inadimplência já apresenta níveis normais, comparáveis ao período pré-pandemia.



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): 27.447
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