



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

ABRIL 2021

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/04)¹ R\$ 92,80	IPO Agosto - 2019
VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/04) R\$ 103,40	Gestor Legatus Gestora de Recursos Ltda
QUANTIDADE DE COTAS 2.518.195	Administrador / Escriturador VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 LASC11	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\$ 0,20

Distribuição de R\$0,20/cota

Comentários do Gestor

Atividades dos Shoppings

No mês de março, os Shoppings do portfólio enfrentaram novas restrições.

Em Belém, o Shopping foi autorizado a funcionar somente com 50% da capacidade, não foi permitida a abertura do cinema e da academia. O Shopping ficou fechado entre os dias 16/03 e 30/03, autorizado apenas o funcionamento de serviços essenciais.

O Shopping Boulevard Campos permaneceu com a área de lazer e cinemas fechados, e foi autorizado a operar somente com 30% da capacidade entre os dias 09/03 a 19/03 e o restante do mês permaneceu fechado. O Boulevard Vila Velha operou com restrições durante o mês e ficou fechado entre os dias 18 e 31/03, limitado a serviços essenciais.

Em razão das restrições, algumas medidas foram tomadas pelos shoppings com o objetivo de manter os níveis de vacância adequados. Houve postergação de alugueis, descontos nos valores cobrados de condomínio e fundo de promoção.

Em março completamos um ano do anúncio de pandemia pela OMS e os resultados dos shoppings passam a ter comparabilidade na janela ano x ano. Observamos uma piora dos indicadores em relação a março de 2020 devido a uma nova onda de casos mais severa que a primeira, que demandaram medidas de restrição de circulação pelo poder público.

Em prévia dos dados consolidados no mês de abril, a restrição imposta aos Shoppings impactará significativamente a distribuição das receitas de aluguel.

Resultados do Fundo

Em março, o fundo distribuiu R\$ 0,20 por cota, uma redução esperada por conta das restrições de circulação somadas à sazonalidade típica do setor.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de março/21 resultou na distribuição de R\$ 0,20 por cota.

Resultado LASC11	Abril (R\$ mil)	Abril (R\$/cota)	Acumul. 2021 (R\$ mil)	Acumul. 2021 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	535.441,13	R\$ 0,21	R\$ 4.938.475,21	R\$ 1,96
Resultado Financeiro/Contabil	R\$ 283.228,66	R\$ 0,11	R\$ 6.805.794,14	R\$ 2,70
Taxa de Administração	-R\$ 226.764,91	-R\$ 0,09	-R\$ 936.025,74	-R\$ 0,37
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 17.561,13	-R\$ 0,01	-R\$ 170.320,31	-R\$ 0,07
Resultado Total do Mês	R\$ 574.343,75	R\$ 0,23	R\$ 5.699.448,09	R\$ 2,22
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 38.511,67	R\$ 0,02		

Rentabilidade

Rentabilidade			
	Abril 2021	Acumulado 2021	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	103,14	103,27	97,81
Valor patrimonial da cota final	103,40	103,40	103,40
Valor de mercado da cota inicial	94,72	99,00	97,81
Valor de mercado da cota final	92,80	92,80	92,80
Varição da cota Patrimonial	0,25%	0,13%	5,72%
Varição da cota de mercado	-2,03%	-6,26%	-5,12%
Distribuição	0,20	1,71	4,20
Rentabilidade (patrimonial)	0,45%	1,78%	10,01%
Rentabilidade (mercado)	-1,82%	-4,54%	-0,83%
CDI ¹	0,21%	0,71%	2,16%
IFIX ²	0,51%	-0,3%	9,89%
Ibovespa ³	1,94%	-0,1%	47,7%

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

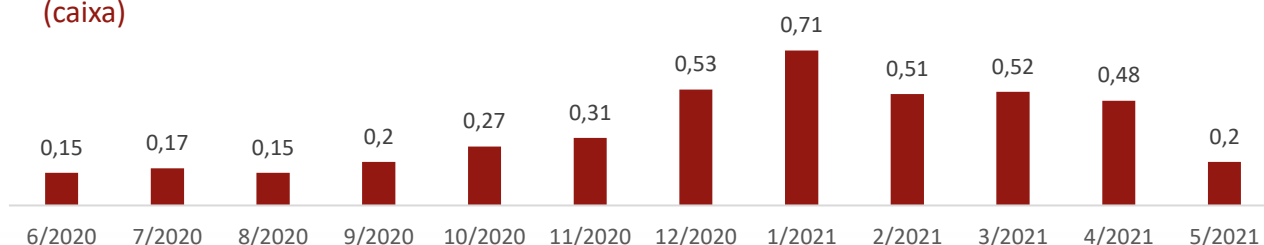
3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

** Cota B3 (28/04/2020)

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

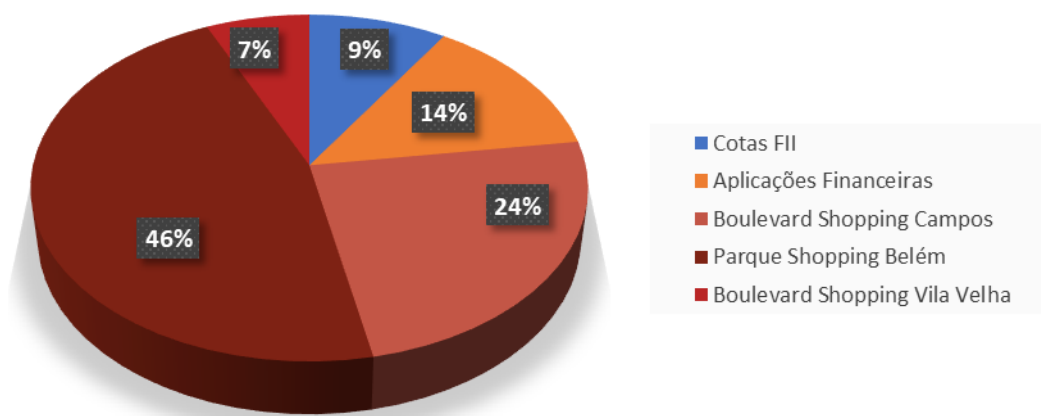
Dividendos distribuídos

(caixa)



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.

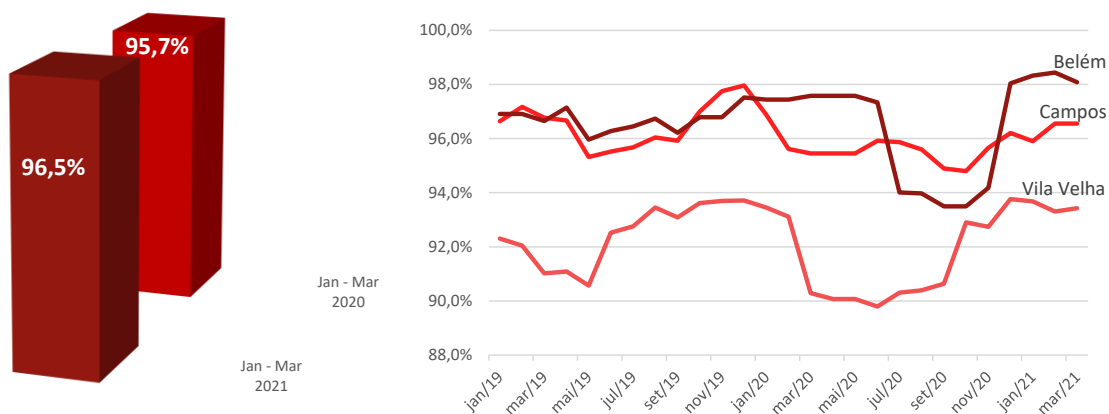
Indicadores Operacionais Shoppings

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

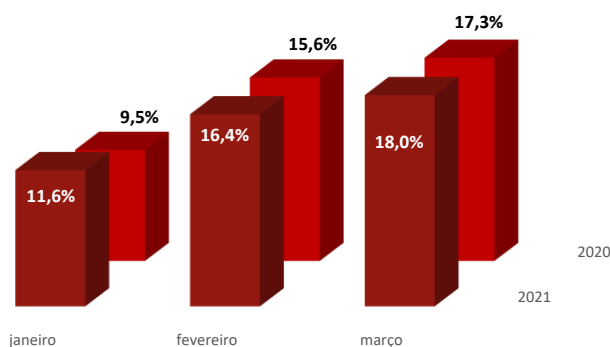
Diversificação por NOI Próprio (2021)			
	Participação	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	96,3
Parque Shopping Belém	49%	16.724	98,3
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.467	93,5
Total LASC11		32.957	96,5

Taxa de Ocupação

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



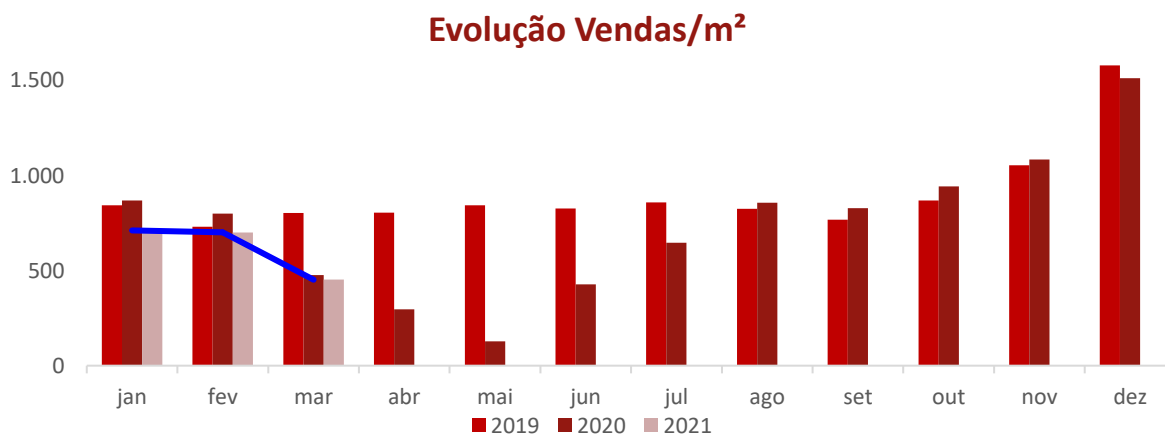
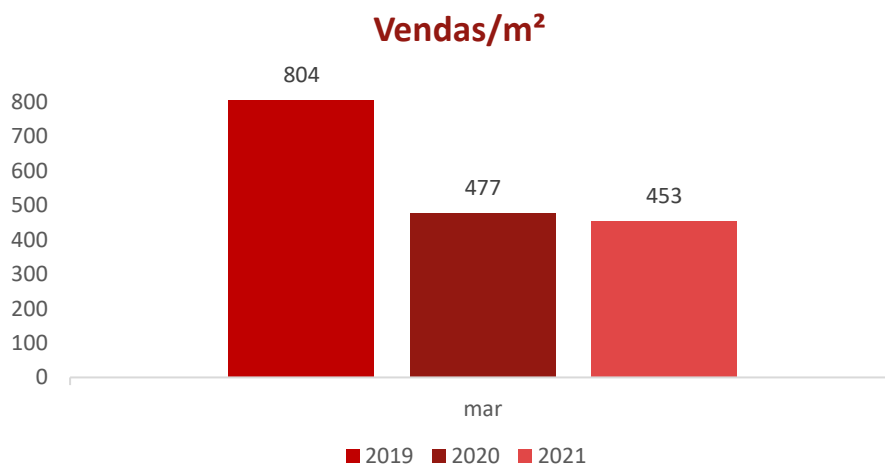
Custo de Ocupação / Vendas



Indicadores Operacionais Shoppings

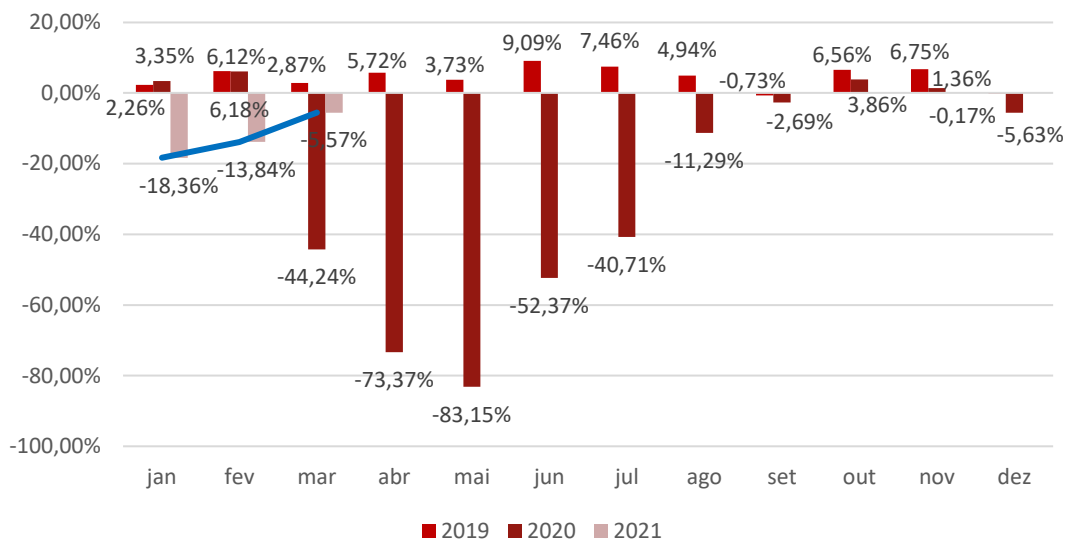
O Covid-19 continua impactando no resultado dos Shoppings devido as regras de funcionamento definidas pelo poder publico. Continuam em vigor o funcionamento reduzido das áreas de lazer, cinemas, quantidade de lugares nas Praças de Alimentação.

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
mar/21	R\$ 13.111.748	R\$ 453
% (2021/2020)	-4,02%	-4,88%
Acumulado 2021	R\$ 53.144.228	R\$ 1.867
% (2021/2020)	-13,45%	-12,98%

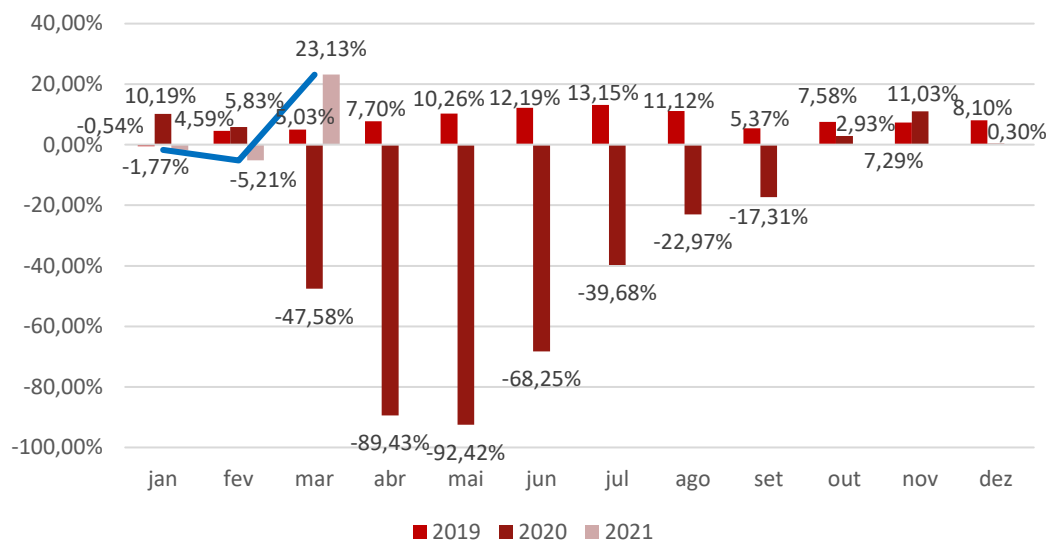


Indicadores Operacionais Shoppings

SSS – Vendas Mesmas Lojas



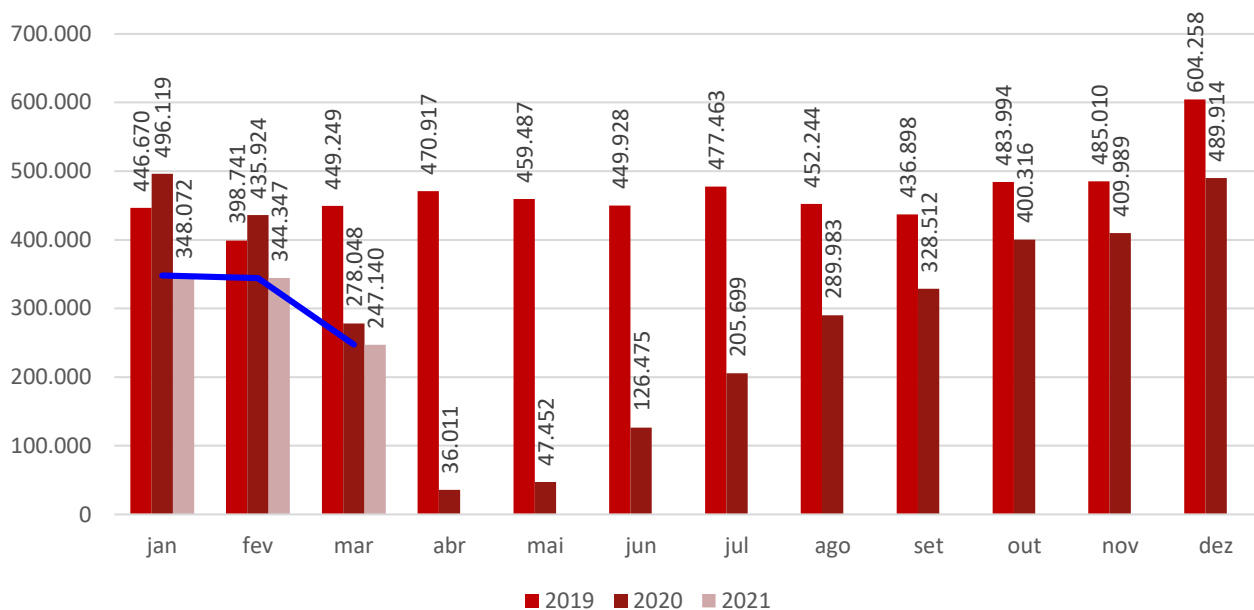
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

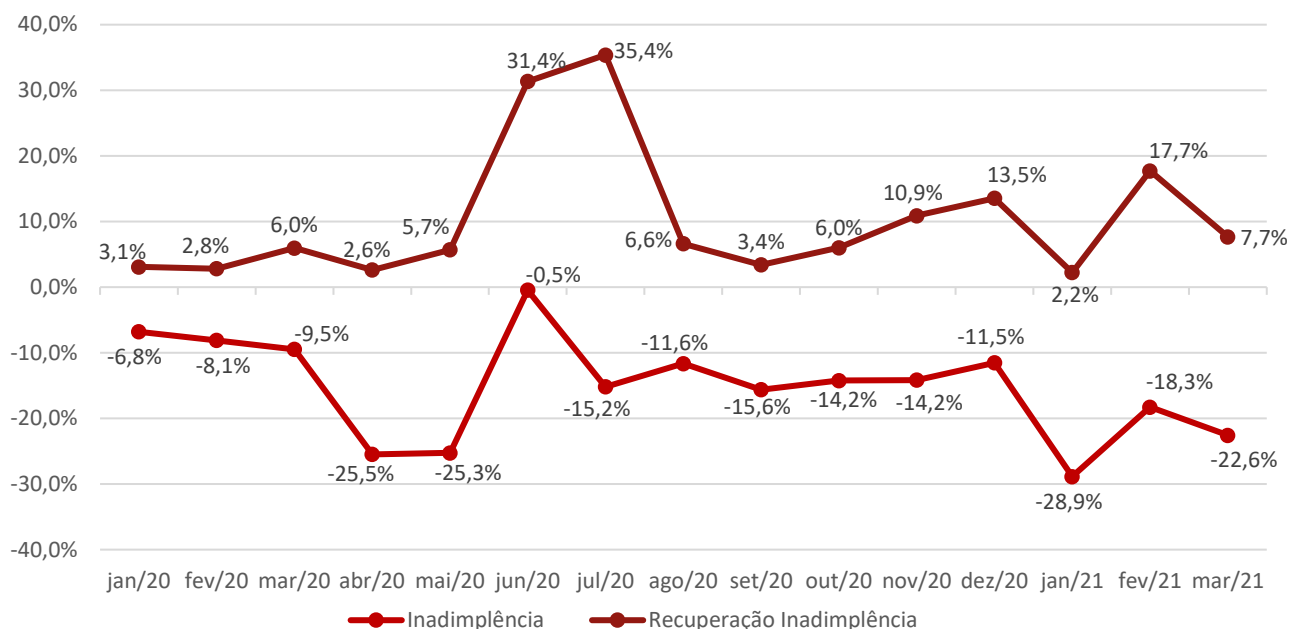
Com as restrições que foram impostas o fluxo de veículos também foi impactado.

Fluxo de Veículos*



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