



Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

JUNHO 2020

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/06)¹

R\$ 86,84

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/06)

R\$ 97,31

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

DESTAQUE DO MÊS

R\$ 0,17

Distribuição de Dividendos: O fundo distribuiu em junho o resultado acumulado do semestre, além dos proventos recebidos

Comentários do Gestor

Prezado Cotista,

O mundo começa a sentir um certo alívio no combate à pandemia do COVID-19 neste mês de junho, com o início do relaxamento das medidas restritivas, e consequente abertura do comércio. Da mesma forma, o Brasil iniciou seu processo de reabertura, respeitando a abrangência continental e as dificuldades locais. Uma grande parte dos shopping centers foram reabertos, em 19 estados e 142 municípios, com um número próximo a 70% do total em funcionamento. Nessa fase de retomada, podem haver alguns retrocessos nas medidas permissivas (como ocorrido já com alguns shoppings – novo fechamento).

Dois dos ativos do Legatus Shoppings foram reabertos no início do mês de junho: (i) Vila Velha (em 01/06) - aberto de 2ª a 6ª, com praça de alimentação funcionando durante 4 horas ao dia, e as demais lojas por 6 horas ao dia e (ii) Parque Shopping Belém (em 04/06) - funcionando por 8 horas todos os dias.

O Shopping Boulevard Campos de Goytacazes permanece fechado em razão da cidade ainda permanecer na fase amarela (abertura somente na fase verde). Temos acompanhado diariamente as tratativas da administração do shopping na demonstração dos protocolos disponíveis ao poder público para que a liberação de abertura possa ocorrer mesmo em fase amarela.

Este relatório contém os indicadores operacionais do mês de maio para os shopping centers, período em que todos os empreendimentos ainda estavam fechados, com consequente impacto nos resultados.

Não obstante os números referentes ao mês de maio, cumpre informar que a reabertura dos shoppings no mês de junho tem mostrado boa recuperação, especialmente em razão da localização de nosso portfolio, mostrando acertada a nossa estratégia de ativos em capitais ou cidades cujo shopping é dominante, notadamente de classe B/C.

Para possibilitar uma retomada consistente, foram concedidos descontos aos lojistas no valor mínimo de aluguel e no FPP, cujas cobranças gradualmente retornarão aos valores normais.

Em contra partida alcançamos uma redução de 50% no custo de condomínio durante o período em que os shoppings estiveram fechados.

Outra estratégia adotada foi a retenção dos resultados para fazer frente a possíveis necessidades de aporte, motivo pelo qual não houveram chamadas de capital ao Fundo para fazer frente a qualquer despesa neste período.

Permanecemos extremamente diligentes no acompanhamento dos custos, sempre na busca de reduções com a implementação de novas soluções.

Resultados e Performance do Fundo

Ao longo de junho os resultados acumulados totalizaram o montante de R\$ 0,17 pagos por cota no dia 15/07/20.

Resultado LASC11	Junho (R\$ mil)	Junho (R\$/cota)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 107.666,31	R\$ 0,04	R\$ 0,04
Resultado Financeiro	R\$ 143.459,95	R\$ 0,06	R\$ 1,20
Taxa de Administração	-R\$ 194.547,75	-R\$ 0,08	-R\$ 0,60
<i>Admin/Escurador</i>	-R\$ 37.117,38	-R\$ 0,01	-R\$ 0,07
<i>Gestor</i>	-R\$ 157.430,37	-R\$ 0,06	-R\$ 0,52
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 4.638,55	-R\$ 0,00	-R\$ 0,03
Resultado Total	R\$ 51.939,96	R\$ 0,02	R\$ 0,62
Rendimentos a distribuir	R\$ 428.093,15	R\$ 0,17	

Com a reabertura dos shoppings em junho e com o aumento da probabilidade de resultados positivos pelos shoppings, há expectativa de um aumento gradativo no *dividend yield*.

Rentabilidade

	Rentabilidade	
	Junho 2020	Acumulado 2020
LASC11*	-13,0%	-12,8%
CDI¹	0,2%	1,8%
IFIX²	5,6%	-12,2%
Ibovespa³	8,8%	-17,8%

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

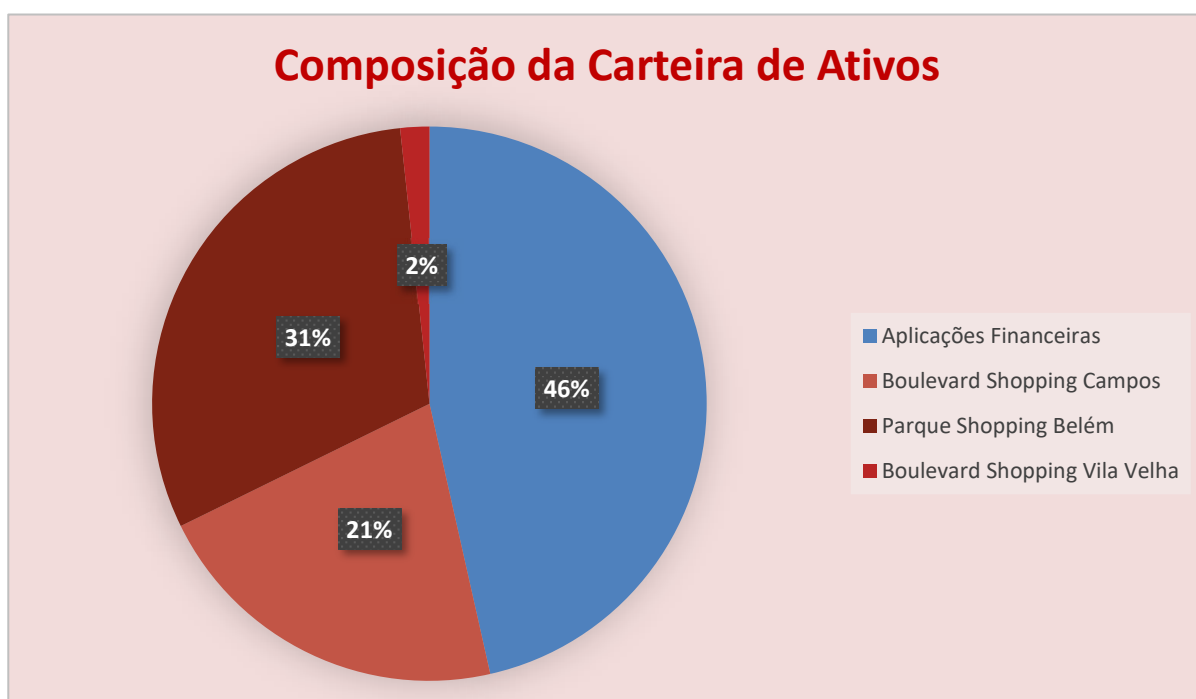
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

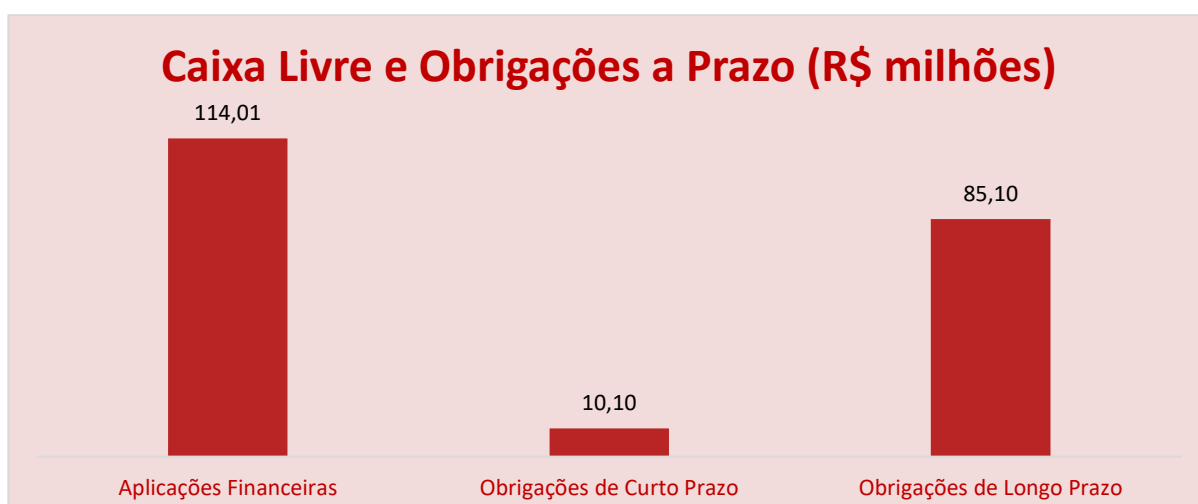
* Cálculo com cota 30/06 ajustada (ex-dividendos)

Composição da Carteira do Fundo

Mesmo durante o período em que os shopping centers estiveram fechados, devido a posição do fundo também em liquidez, conseguimos manter a rentabilidade da carteira.



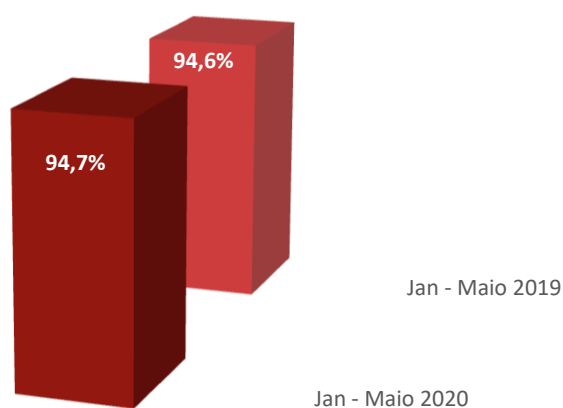
Esclarecemos que os compromissos futuros do fundo estão equalizados com o seu fluxo de caixa futuro.



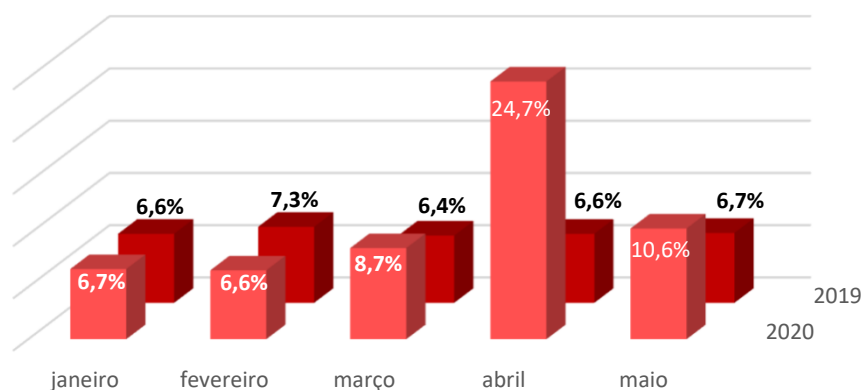
Indicadores Operacionais Shoppings

Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,8
Parque Shopping Belém	24%	8.180	97,5
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.340	91,4
Total LASC11		24.286	94,7

Taxa de Ocupação Proporcional - LASC11



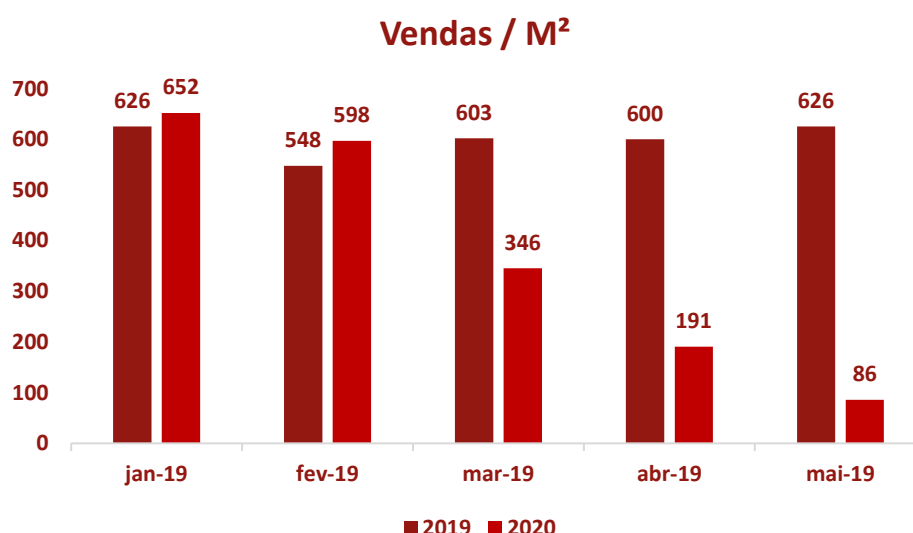
Custo de Ocupação / Vendas



Indicadores Operacionais Shoppings

Durante o mês de maio a queda nas vendas se acentua em razão dos ativos estarem atendendo somente *drive thru* e *delivery*. Com a reabertura dos centros, a tendência é de início de retomada gradual durante o segundo semestre.

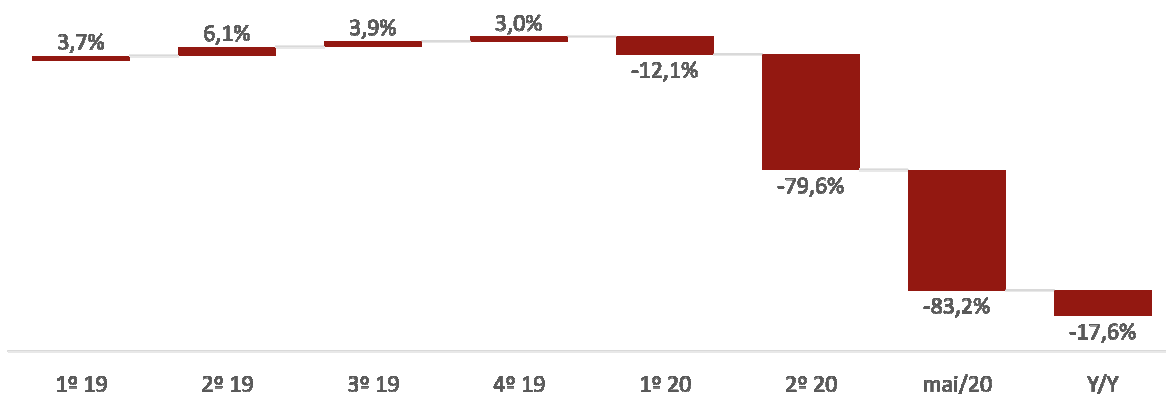
Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais/m ²
mai/20	1.083.364	86
% (2020/2019)	-93,78%	-86,28%
Acumulado 2020	47.163.217	1.873
% (2020/2019)	-43,15%	-37,65%



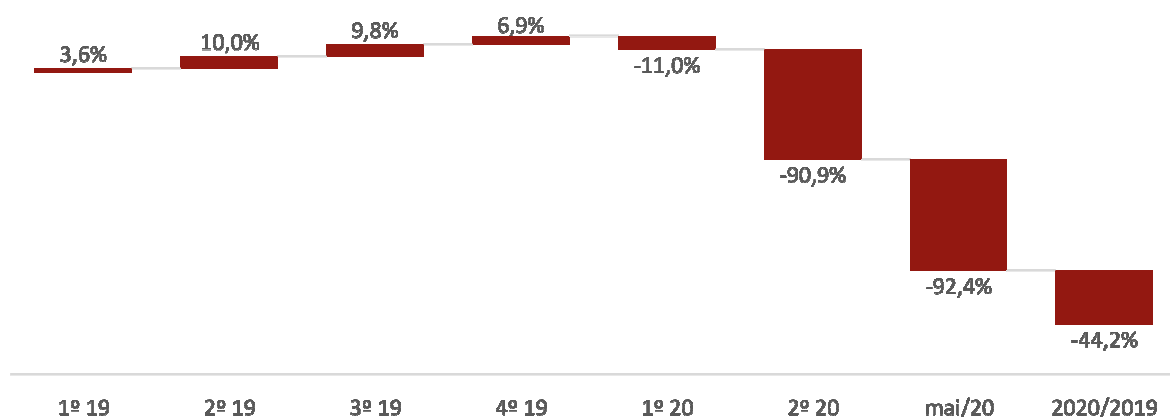
Indicadores Operacionais Shoppings

Os resultados de vendas nas mesmas lojas (SSS) e aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentaram queda acentuada neste período em que todos os shoppings estiveram fechados.

SSS – Vendas Mesma Lojas



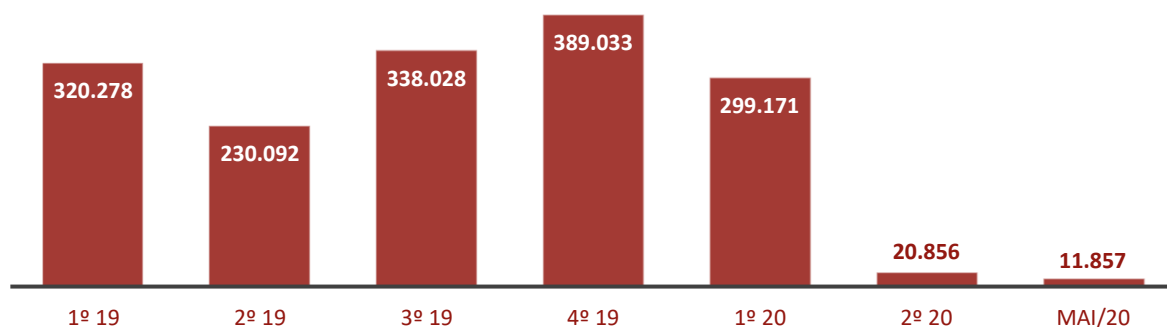
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



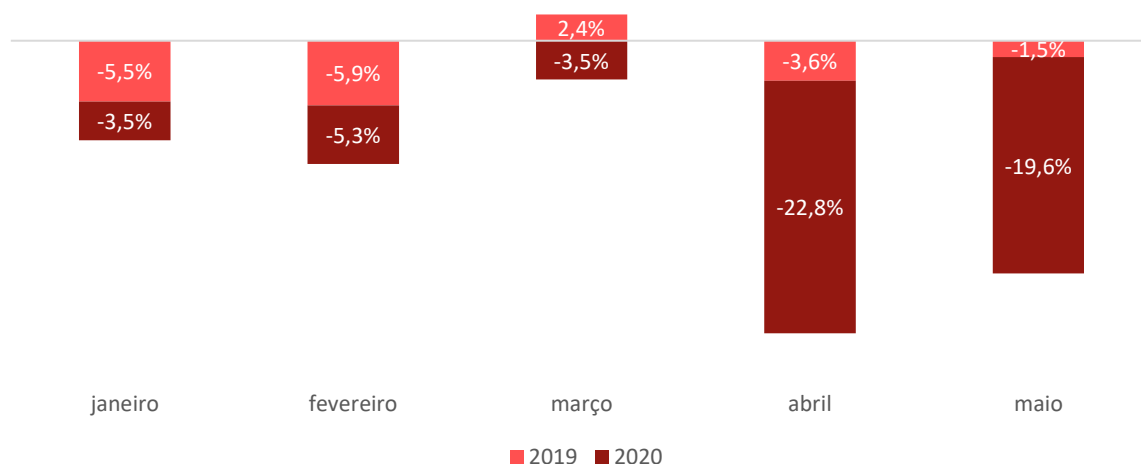
Indicadores Operacionais Shoppings

Os resultados impactados pelo não funcionamento também é notado no fluxo de veículos e na inadimplência líquida, cujos os impactos passam a diminuir consideravelmente no mês de junho.

Fluxo de Veículos



Inadimplência Líquida



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.

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](#)



Autorregulação
ANBIMA

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