



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

JULHO 2020

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (31/07)¹
R\$ 90,83

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (31/07)
R\$ 97,25

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, ex-rendimentos

DESTAQUE DO MÊS

R\$ 0,15

Distribuição de Rendimentos: O fundo distribuiu em agosto o resultado acumulado no mês de julho com as aplicações financeiras

Comentários do Gestor

A retomada de atividades (comércio, alimentação, eventos esportivos, etc.) vem acontecendo de forma progressiva em todos os estados do país. As enormes restrições à circulação e abertura de centros comerciais devido ao COVID-19 arrefeceram, permitindo a abertura dos Shopping Centers com horário reduzido, observando protocolos de higiene e segurança biológica.

Segundo a ABRASCE, na última semana de julho foram reabertos 496 shoppings reabertos, o que equivale a 86% do total. Outros 43 shoppings em 15 municípios reabriram, mas precisaram ser fechados novamente por determinação do ministério público.

No mês de julho tivemos a reabertura do Boulevard Campos (20/07), levando nosso portfólio a 100% dos shoppings em funcionamento. Observamos a retomada nas vendas, bem como a comercialização de novas lojas, mesmo em meio a atual situação.

Nossos shoppings estão funcionando conforme tabela abaixo:

Shopping	Reabertura	Funcionamento	Praça de Alimentação	Restrições de Acesso
Boulevard Campos	20/07/2020	2a - sábado: 12:00 - 22:00 Fechado aos domingos	Apenas take away e delivery	Menores de 6 anos Maiores de 60 anos
Parque Shopping Belém	06/06/2020	Diariamente 12:00 - 20:00	Diariamente 12:00 - 20:00	Não há
Boulevard Vila Velha	01/06/2020	2a - 6a: 12:00 - 20:00 Sábados e domingos: supermercado, farmácia, delivery restaurante	2a - 6a: 12:00 - 18:00 Sábados e domingos: apenas delivery de 2 restaurantes	Menores de 12 anos

Importante mencionar a acertada estratégia do Fundo na seleção de ativos em capitais e cidades cujo investimento seja o shopping dominante, ficando evidente em meio a tal cenário de stress a resiliência do portfólio. Além disso, destacamos o incessante trabalho na redução de custos, que acabam por somar ao resultado operacional dos shoppings, os quais esperamos resultar em impactos duradouros.

As expectativas do mês anterior se confirmaram com a boa recuperação nas vendas, sendo destaque o Parque Shopping Belém, cujo indicador em junho apresentou um resultado bastante animador quando comparado ao mesmo mês do ano passado (redução de apenas 14% em vendas/m²).

No Boulevard Shopping Vila Velha o destaque vai para a comercialização de 841,87 m² de ABL (aumento de 2,2% na ocupação do shopping) com a entrada de um grande grupo varejista, operação que será inaugurada no último trimestre desse ano. Essa foi uma importante conquista para o ativo em seu processo de qualificação e melhorias operacionais.

O Boulevard Campos de Goytacazes teve sua reabertura somente na última semana do mês de julho, apresentando uma expectativa positiva já nos primeiros dias. Com acompanhamento diário das operações e a observância direta dos custos esperamos que a retomada provenha bons resultados com alguma brevidade.

Neste momento, os resultados ainda estão represados no nível dos ativos, para eventuais necessidades de caixa e recomposição de colchões de liquidez, mitigando riscos de chamada de capital dos empreendedores. Os resultados não utilizados serão futuramente distribuídos.

Nossa expectativa para os próximos meses é de recuperação gradual dos ativos, com o consequente aumento nas vendas/m². O aumento no fluxo de pessoas seguirá em linha com as liberações das restrições impostas aos ativos e a alguns tipos de lojistas (lazer) e o consequente arrefecimento das contaminações por COVID.

Resultados e Performance do Fundo

No mês de julho o fundo apresentou boa performance, descolando-se dos fundo imobiliários dedicados ao setor. Os resultados acumulados no mês resultaram em uma distribuição de R\$ 0,15 por cota

Resultado LASC11	Julho (R\$ mil)	Julho (R\$/cota)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,04
Resultado Financeiro	R\$ 532.417,25	R\$ 0,21	R\$ 1,41
Taxa de Administração	-R\$ 225.028,17	-R\$ 0,09	-R\$ 0,69
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 13.780,60	-R\$ 0,01	-R\$ 0,03
Resultado Total do Mês	R\$ 293.608,48	R\$ 0,12	R\$ 0,66
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 226.487,59	R\$ 0,09	R\$ 0,17

Rentabilidade

Rentabilidade		
	Julho 2020	Acumulado 2020
LASC11*	4,6%	-8,8%
CDI¹	0,2%	2,0%
IFIX²	-2,6%	-14,5%
Ibovespa³	8,3%	-11,0%

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

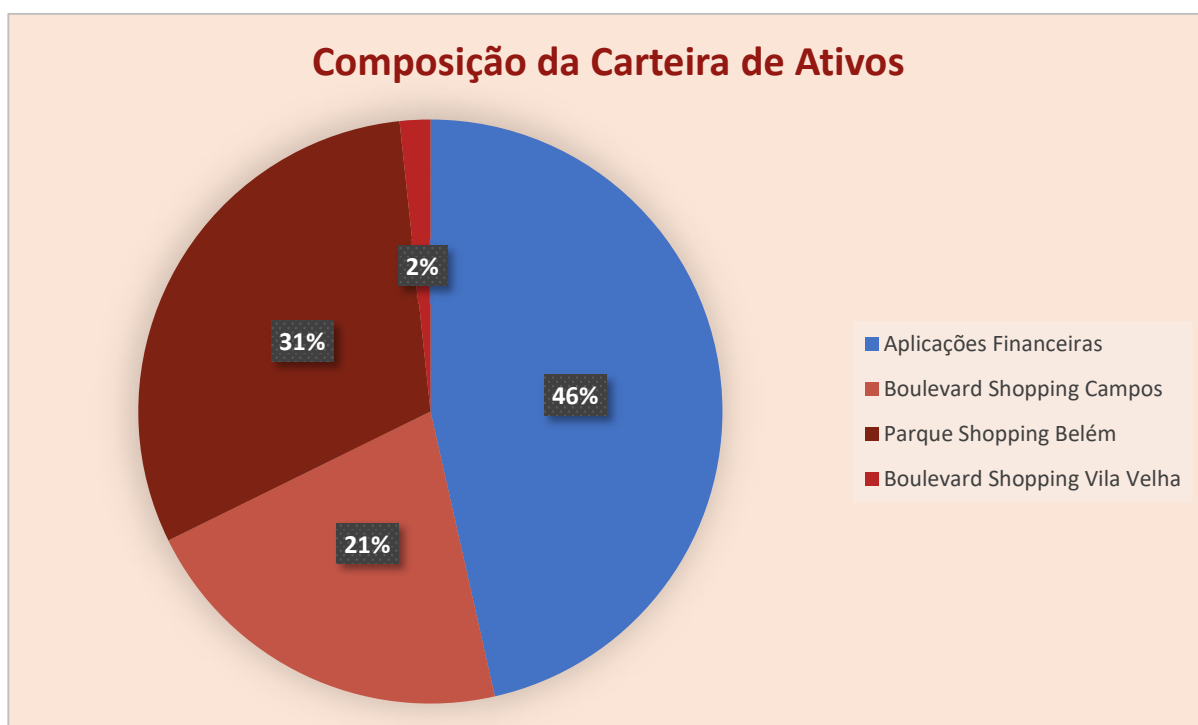
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

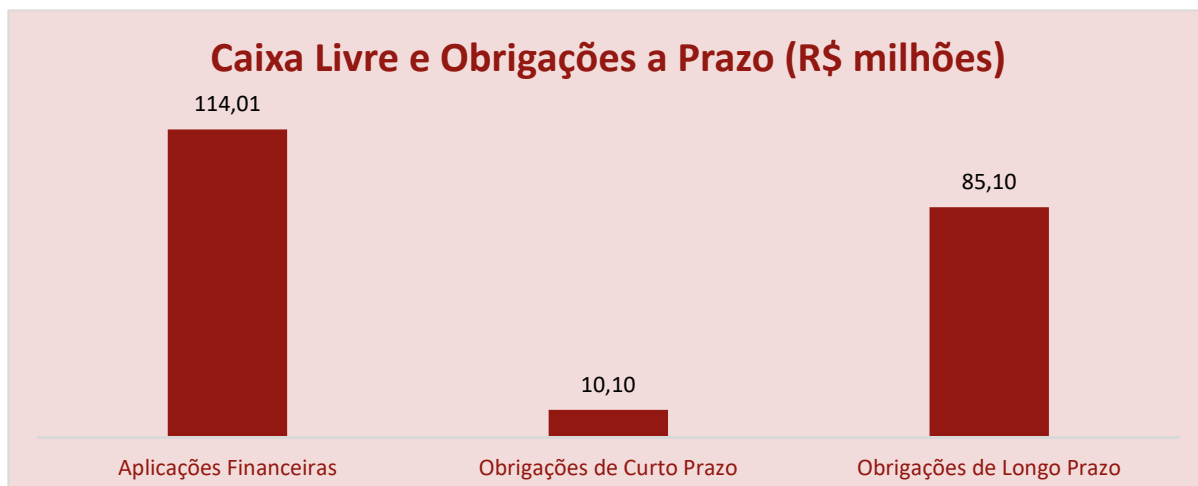
* Cálculo com cota 31/07 ajustada (ex-dividendos)

Composição da Carteira do Fundo

A composição da carteira seguirá muito semelhante nos próximos meses. Continuamos a destacar a posição do fundo em aplicações financeiras neste momento desafiador para a economia.



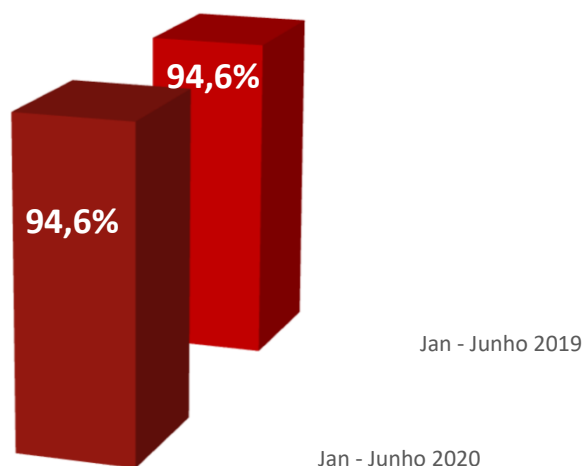
Nossa expectativa é que aproximadamente a metade das obrigações de curto prazo do fundo serão realizadas no início do próximo trimestre.



Indicadores Operacionais Shoppings

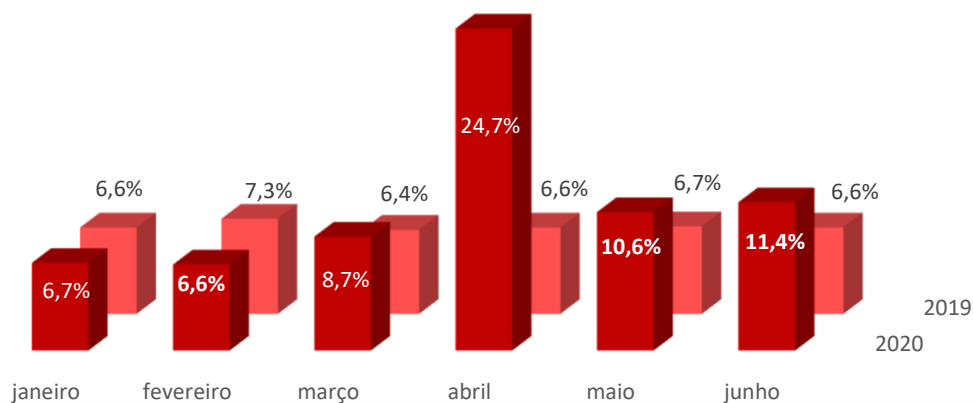
Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,8
Parque Shopping Belém	24%	8.180	97,5
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	91,1
Total LASC11		24.261	94,6

Taxa de Ocupação Proporcional - LASC11



A taxa de ocupação dos ativos detidos pelo fundo tem demonstrado importante estabilidade. Destacamos o fato de que mesmo na atual situação, estão ocorrendo novas comercializações, que possibilitarão um aumento na ocupação. Os custos de ocupação estão em linha com a expectativa dada a atual condição de mercado.

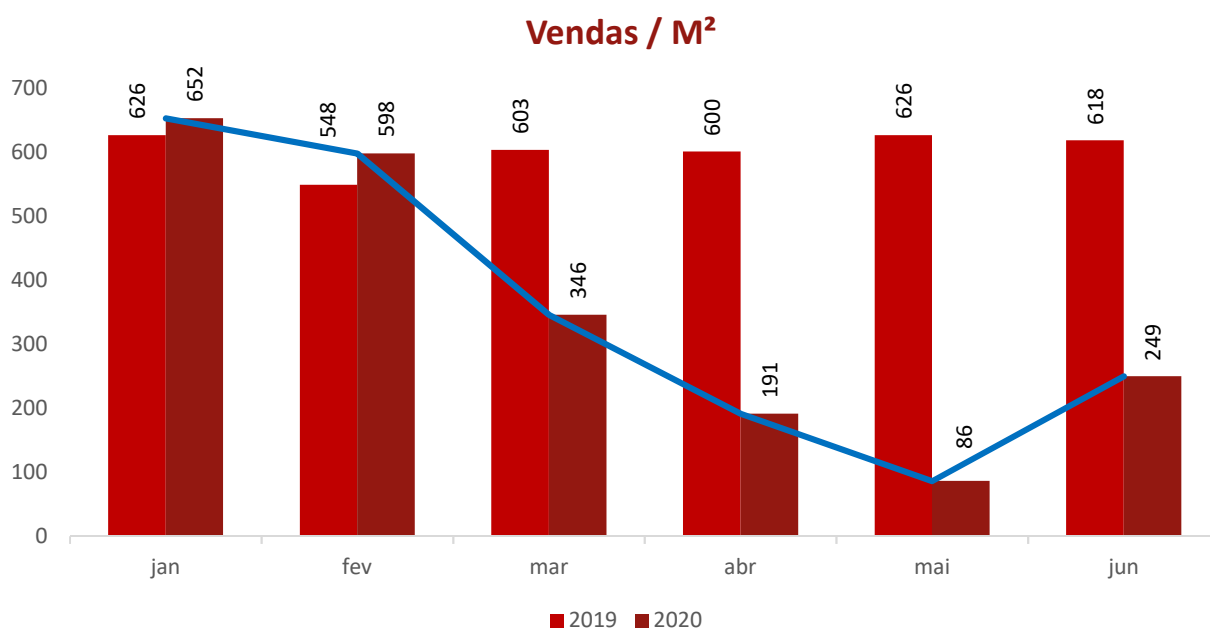
Custo de Ocupação / Vendas



Indicadores Operacionais Shoppings

As vendas totais e por m² apresentaram recuperação em junho. Destacamos o grande potencial de melhora face aos horários de funcionamento dos shoppings e suas restrições. Com as reaberturas de lojas no setor de alimentação e / ou flexibilização dos horários, a expectativa de recuperação é ainda maior.

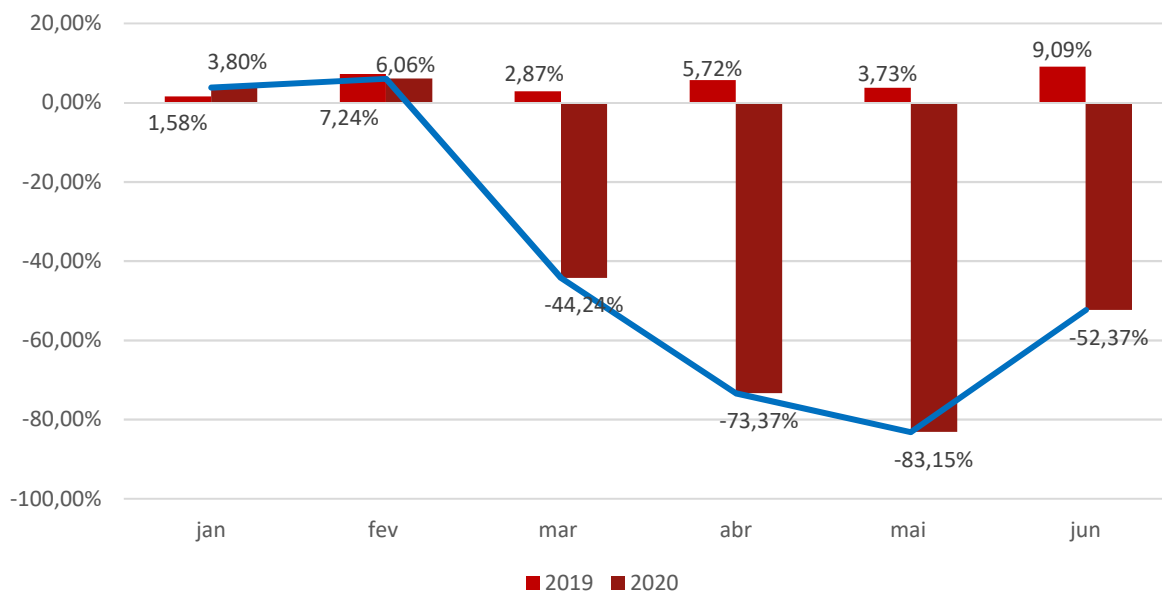
Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
jun/20	R\$ 6.479.631	R\$ 249
% (2020/2019)	-62,25%	-59,64%
Acumulado 2020	R\$ 53.642.848	R\$ 2.122
% (2020/2019)	-35,34%	-41,40%



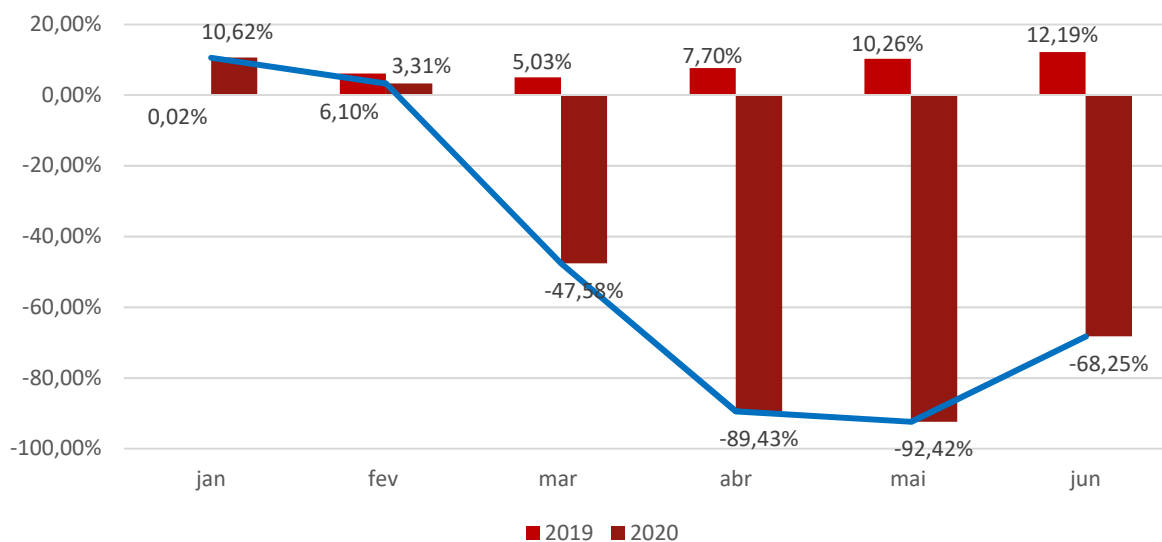
Indicadores Operacionais Shoppings

Os resultados de vendas nas mesmas lojas (SSS) e aluguel nas mesmas lojas (SSR) continuam a refletir o período de fechamento do comércio. Em nossa visão, os números trarão melhor leitura com o quadro de fluxo mais restabelecido, no último trimestre deste ano; entretanto é possível observar o início da recuperação.

SSS – Vendas Mesma Lojas



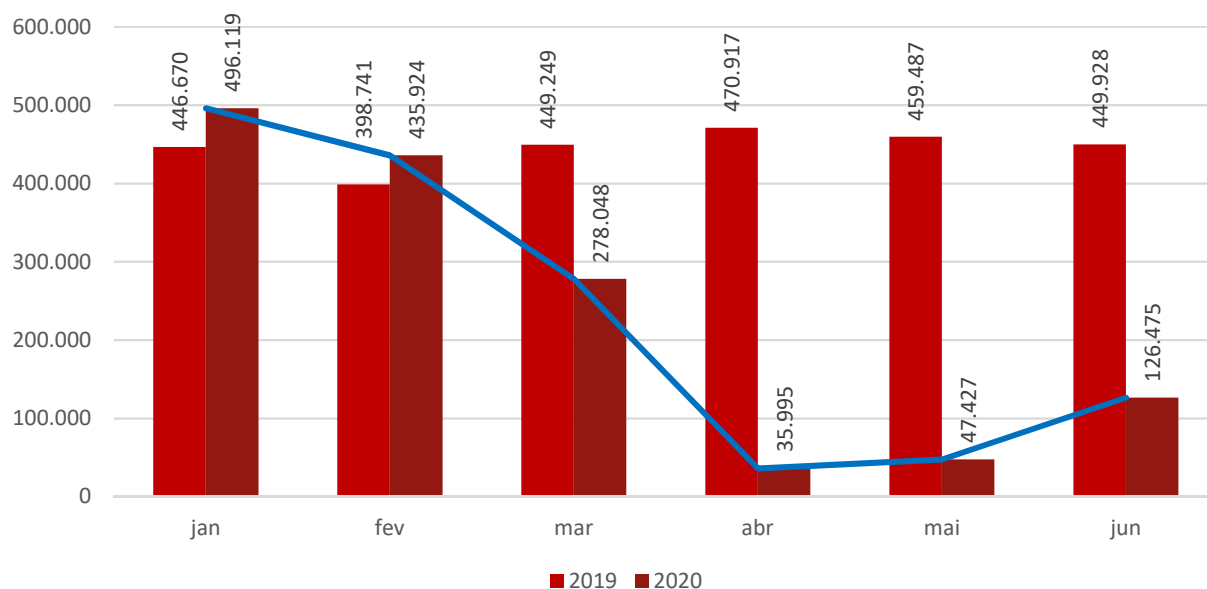
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



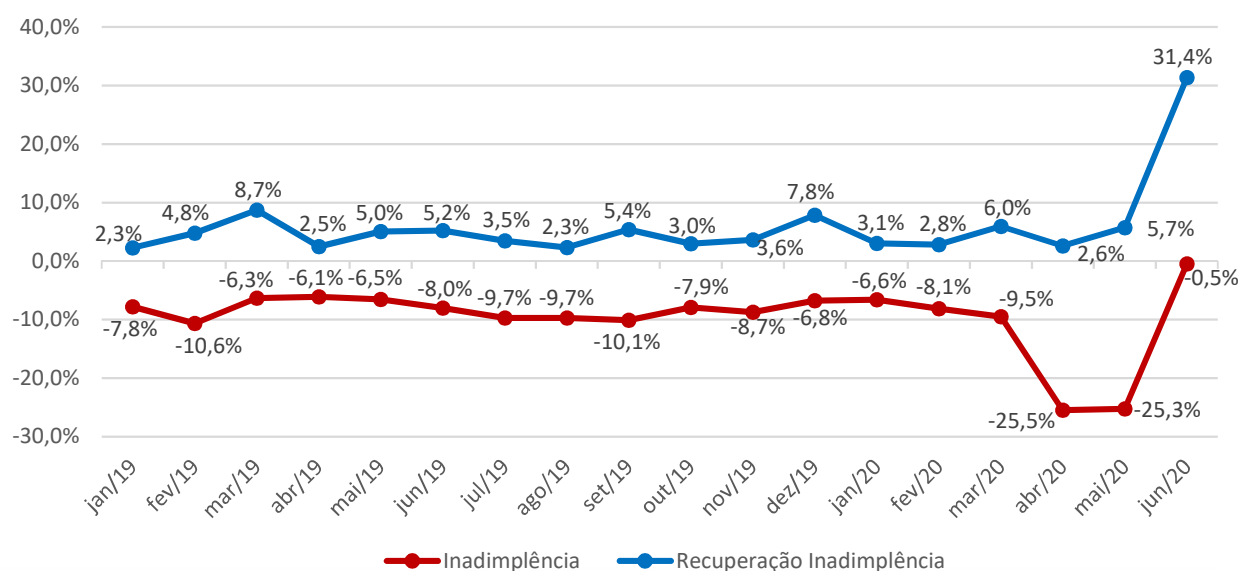
Indicadores Operacionais Shoppings

O fluxo total de veículos mostrou boa retomada nos shoppings abertos ao longo do mês de junho. Os indicadores de inadimplência e recuperação estão bastante distorcidos; esclarecemos que abaixo está demonstrado o efeito caixa do mês de junho.

Fluxo de Veículos



Inadimplência & Recuperação Mensal



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](#)



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