



LEGATUS
Asset Management

Legatus Shoppings FII

LASC11

Relatório Mensal de Desempenho

SETEMBRO 2020

Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/09)¹
R\$ 98,72

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/09)
R\$ 95,81

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\$ 0,27

- Distribuição de rendimentos;
- Convocação da assembleia para nova emissão;

Comentários do Gestor

Conforme divulgado no último dia 01 de outubro de 2020, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 0,27 por cota, pagos efetivamente no dia 08 de outubro de 2020, o que ratifica a recuperação e resiliência dos shopping centers do Fundo.

No mês de agosto, os Shoppings do Fundo funcionaram todos os dias, o que possibilitou a comparação do período em relação ao ano anterior de forma mais assertiva, tendo sido apurado crescimento considerável na maioria dos indicadores, conforme a seguir detalhado.

A campanha virtual do dia dos pais movimentou o Parque Shopping Belém, que teve um crescimento total em vendas de 16% em relação à 2019 e o fluxo de veículos esteve 21% acima do mês anterior.

Seguindo a mesma tendência de utilização das redes sociais e mídias digitais, o Boulevard Shopping Campos também realizou uma campanha de marketing digital nos dias 13 e 14 de agosto, visando manter a interatividade com o público.

No dia 24 de agosto foi inaugurada a loja Milk Shake no Shopping Vila Velha, que tende a movimentar a praça de alimentação. O empreendimento também realizou a campanha Drive Thru Solidário entre os dias 19 a 21 de agosto com o objetivo de receber doações para o Grupo de Apoio aos Pacientes com Câncer de Vitória (GAPC), aumentando o fluxo de veículos no período.

Todos os Shoppings já estão com horários de funcionamento normalizados (diariamente 10hrs às 22hrs), inclusive as atividades das praças de alimentação. As restrições permanecem somente com relação às operações de cinema e no Shopping Boulevard Campos a entrada de menores de 6 e maiores de 60 anos.

No último dia 30 de setembro foi convocada assembleia para deliberar sobre uma oferta pública restrita aos atuais cotistas do Fundo. Os valores captados serão utilizados para aquisição de ativo estratégico dentro dos objetivos do Fundo.

Referida aquisição, aumentará a participação do Fundo em ativos localizados em capitais.

Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês resultou em uma distribuição de R\$ 0,27 por cota, valor superior aos meses anteriores, com destaque para a retomada de distribuição dos resultados shoppings.

Resultado LASC11	Setembro (R\$ mil)	Setembro (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$ mil)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	402.538,83	R\$ 0,16	624.037,53	R\$ 0,25
Resultado Financeiro	R\$ 598.110,09	R\$ 0,24	R\$ 5.233.471,73	R\$ 2,08
Taxa de Administração	-R\$ 229.086,15	-R\$ 0,09	-R\$ 2.188.563,03	-R\$ 0,87
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 9.282,17	-R\$ 0,00	- 112.395,49	-R\$ 0,04
Resultado Total do Mês	R\$ 762.280,60	R\$ 0,30	R\$ 2.932.513,21	R\$ 1,12
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 2.862.311,15	R\$ 1,14	3.262.830,72	R\$ 1,30

Rentabilidade

Rentabilidade		
	Setembro 2020	Acumulado 2020
LASC11*	0,12%	-0,85%
CDI¹	0,16%	2,31%
IFIX²	0,46%	-12,6%
Ibovespa³	-4,80%	-18,2%

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

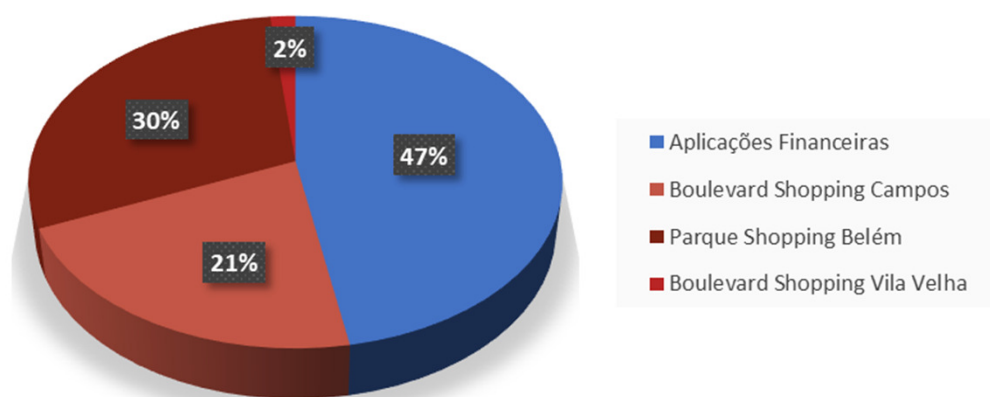
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

* Cálculo com cota Set 20 ajustada (ex-dividendos)

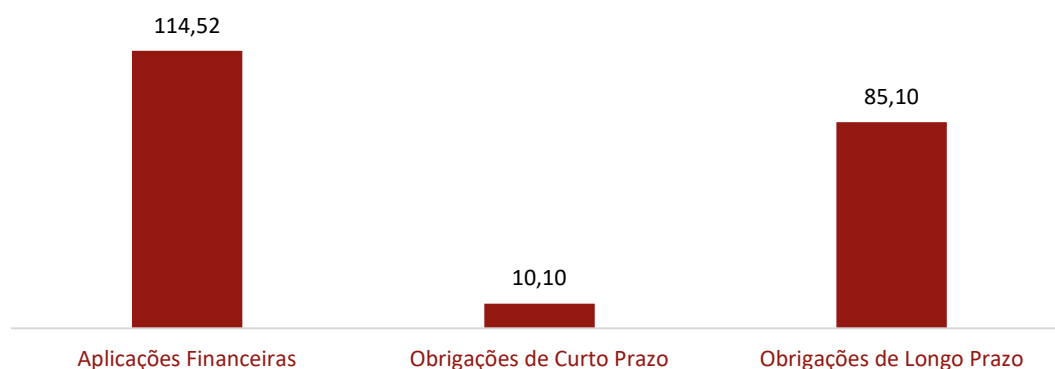
Composição da Carteira do Fundo

53% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 47% em Aplicações Financeiras.



As obrigações de curto e longo prazo não foram alteradas, no próximo mês o Fundo liquidará parte das obrigações de curto prazo.

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



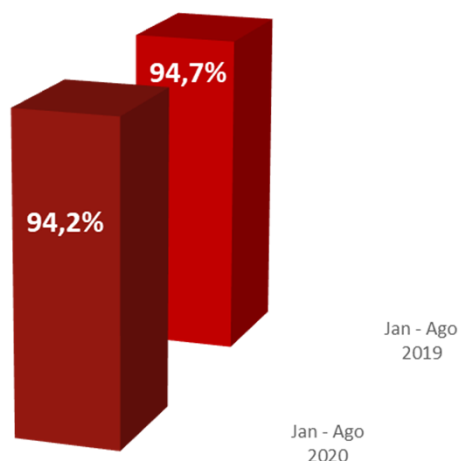
Indicadores Operacionais Shoppings

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

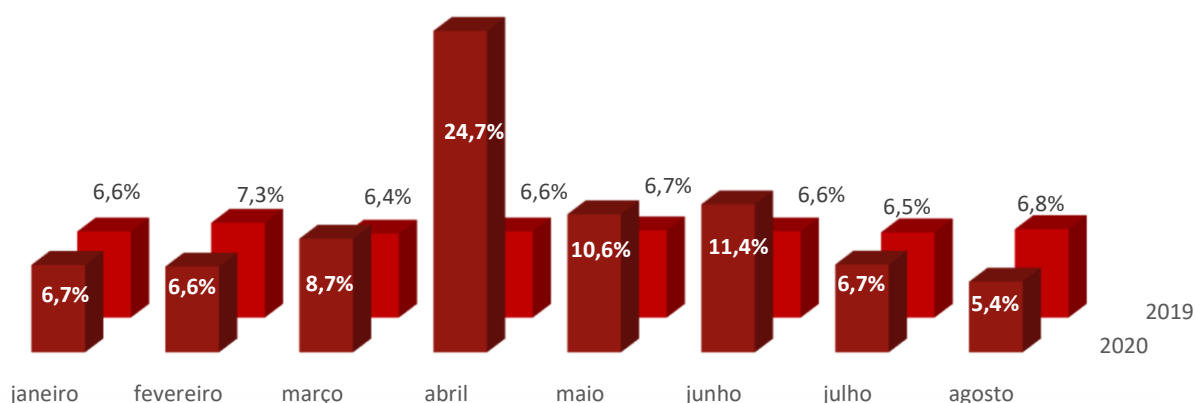
Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,8
Parque Shopping Belém	24%	8.180	96,6
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	90,9
Total LASC11		24.261	94,2

Taxa de Ocupação Proporcional - LASC11

A taxa de ocupação dos ativos detidos pelo fundo se mantém estável se comparado ao mesmo período do ano anterior. A locação de novas lojas que vem ocorrendo em nossos ativos reflete a retomada nas vendas. As equipes de comercialização trabalham para elevarmos cada vez mais a ocupação dos ativos.



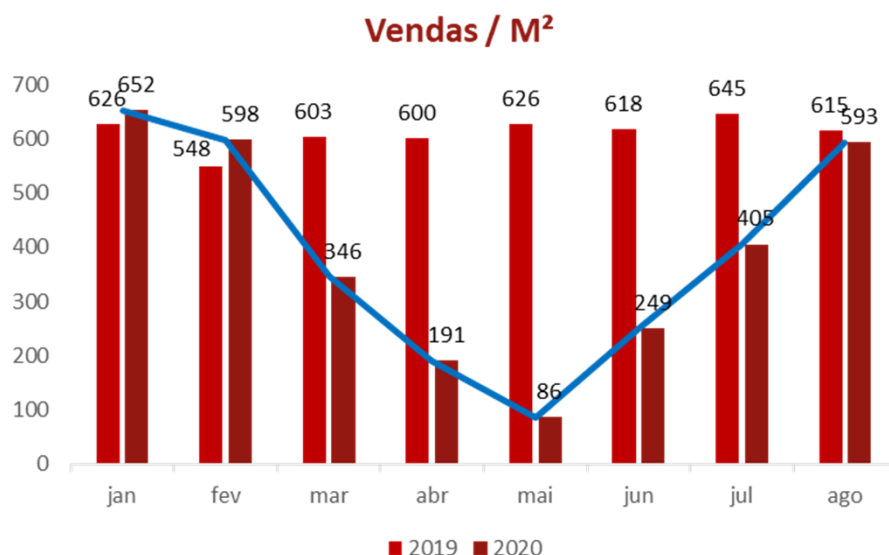
Custo de Ocupação / Vendas



Indicadores Operacionais Shoppings

A retomada do faturamento de aluguéis, ainda que com descontos e com a redução das incertezas relacionadas ao fluxo de pessoas, contribuiu para que novamente os Shoppings melhorassem as vendas totais e por m².

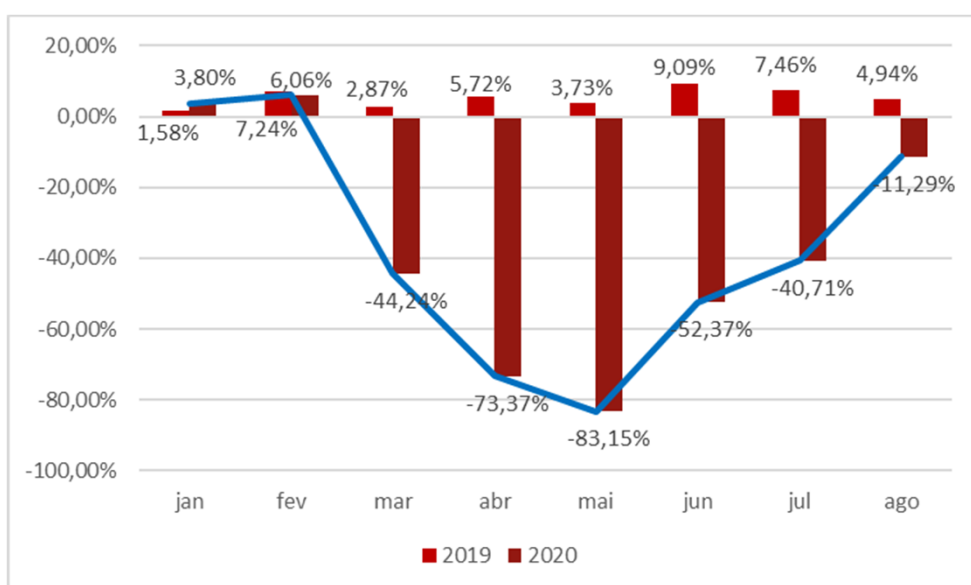
Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m ²)
ago/20	R\$ 14.152.577	R\$ 593
% (2020/2019)	-30,21%	-3,54%
Acumulado 2020	R\$ 78.910.579	R\$ 3.120
% (2020/2019)	-41,66%	-36,08%



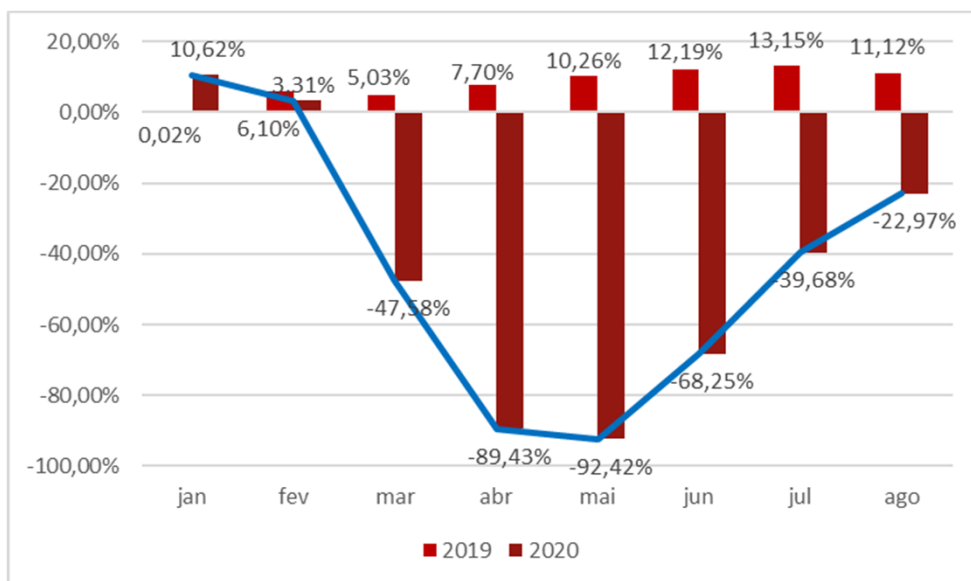
Indicadores Operacionais Shoppings

As vendas das mesmas lojas (SSS) e aluguel das mesmas lojas (SSR) continuam apresentando uma boa recuperação, que podem ser verificadas nos gráficos onde mês a mês há uma constante evolução das receitas dos ativos.

SSS – Vendas Mesmas Lojas



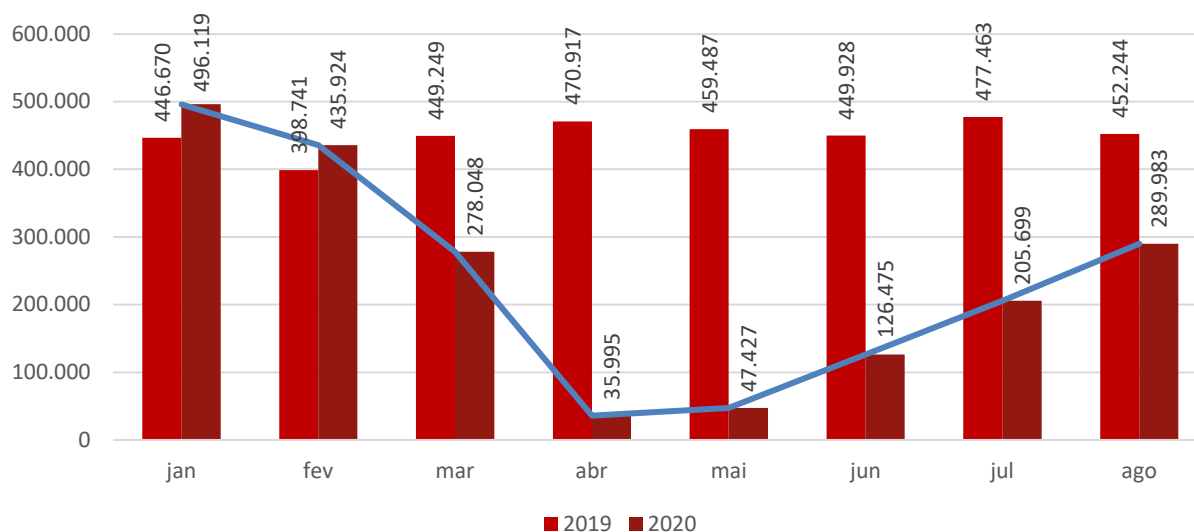
SSR – Aluguel Mesmas Lojas



Indicadores Operacionais Shoppings

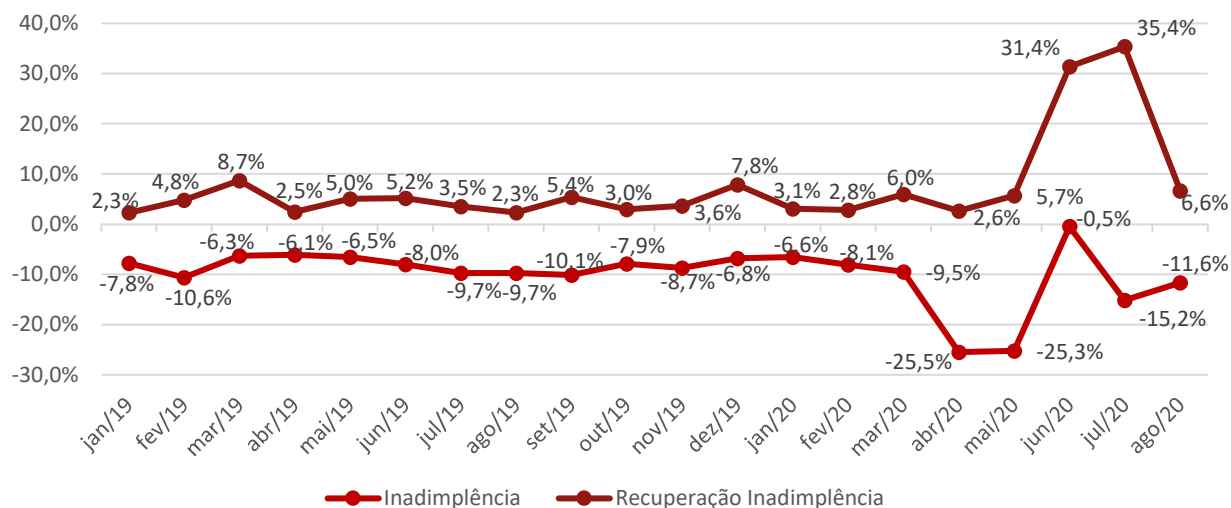
Fluxo de Veículos

Fluxo total de veículos no mês de agosto, apesar de estar abaixo na comparação com o mesmo mês do ano anterior, vem apresentando constante recuperação, assim como observada nos demais índices.



Inadimplência & Recuperação Mensal

Os índices de inadimplência começam a voltar aos patamares normais da atividade, principalmente em razão da recuperação financeira de seus lojistas.



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