



Fundo de Investimento Imobiliário FII

RELATÓRIO DE GESTÃO • ABRIL 2020



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.



Fundo de acordo com o Código da ABVCAPI/ANBIMA de
Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de
Investimento em Participações e Fundos de Investimento em
Empresas Emergentes.

Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

VALOR DE MERCADO DA COTA (30/04)¹

R\$ 98,00

VALOR PATRIMONIAL DA COTA (30/04)

R\$ 97,56

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.¹

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)

Comentários do Gestor

Prezado Cotista,

Apresentamos aqui o primeiro relatório gerencial de desempenho do Legatus Shoppings FII após o encerramento da oferta inicial com esforços restritos (CVM 476), ocorrida em 27/04/2020. O fundo teve demanda excedente ao total ofertado, e captou R\$ 251,82 milhões, utilizando parte do lote suplementar. Em 28/04/2020 o fundo passou a ser negociado na Bolsa de Valores (B3), sob o ticker **LASC11**, e pode ser adquirido / negociado pelo público em geral.

Durante o período de oferta restrita, o fundo realizou três aquisições, incorporando ao seu portfólio participações no Boulevard Shopping Campos, Parque Shopping Belém e no Boulevard Shopping Vila Velha. Os três shoppings tem administração da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. O Legatus Shoppings tem obrigações futuras em relação a aquisição de ativos opcionados, que podem ou não ocorrer, conforme condições contratuais.

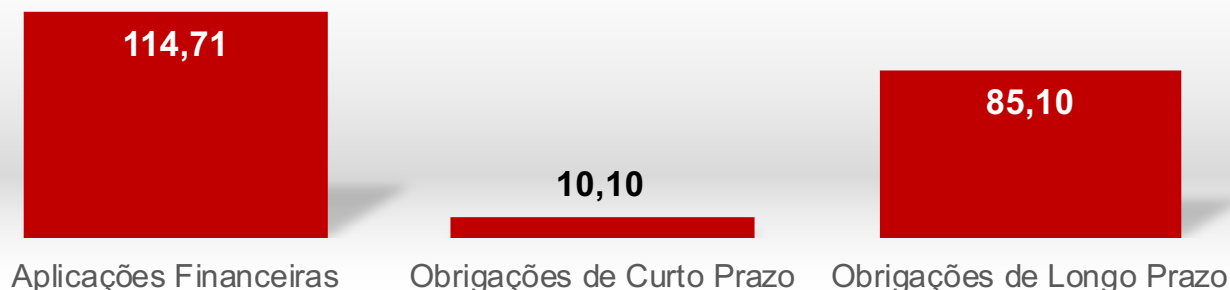
Dado o delicado momento econômico em função da pandemia mundial do COVID-19, todos os setores estão sendo impactados, incluindo o comércio varejista. Dessa forma, observadas as medidas oficiais, os shoppings de Parque Shopping Belém e Boulevard Shopping Vila Velha foram fechados em 21/03/20, sem previsão de reabertura, e o shopping de Campos de Goytacazes foi fechado em 18/03/20, com previsão de reabertura parcial em 24/05/20.

A equipe da gestora, muito experiente no setor, está atuando de forma muito próxima ao administrador dos shoppings no intuito de colaborar com os esforços que estão sendo envidados na redução de despesas do empreendedor, do condomínio e fundo de promoção; bem como, acompanhando a negociação dos alugueis e demais obrigações contratuais dos lojistas.

No mês de abril, consonante com o encerramento da oferta, o fundo anunciou, ainda que sem receber repasses de proventos dos ativos, a distribuição de R\$ 0,15 por cota, advindos da gestão otimizada das aplicações financeiras do fundo.

Em relação a ativos de renda fixa, destacamos a posição do fundo nessas aplicações financeiras, que representam quase metade do patrimônio. Seu comprometimento a curto prazo (menos de doze meses) é bastante confortável para passar pelo período adverso do mercado. Outros comprometimentos são de longo prazo (acima de doze meses), caracterizando uma situação muito favorável de liquidez.

CAIXA LIVRE E OBRIGAÇÕES A PRAZO (R\$ MILHÕES)

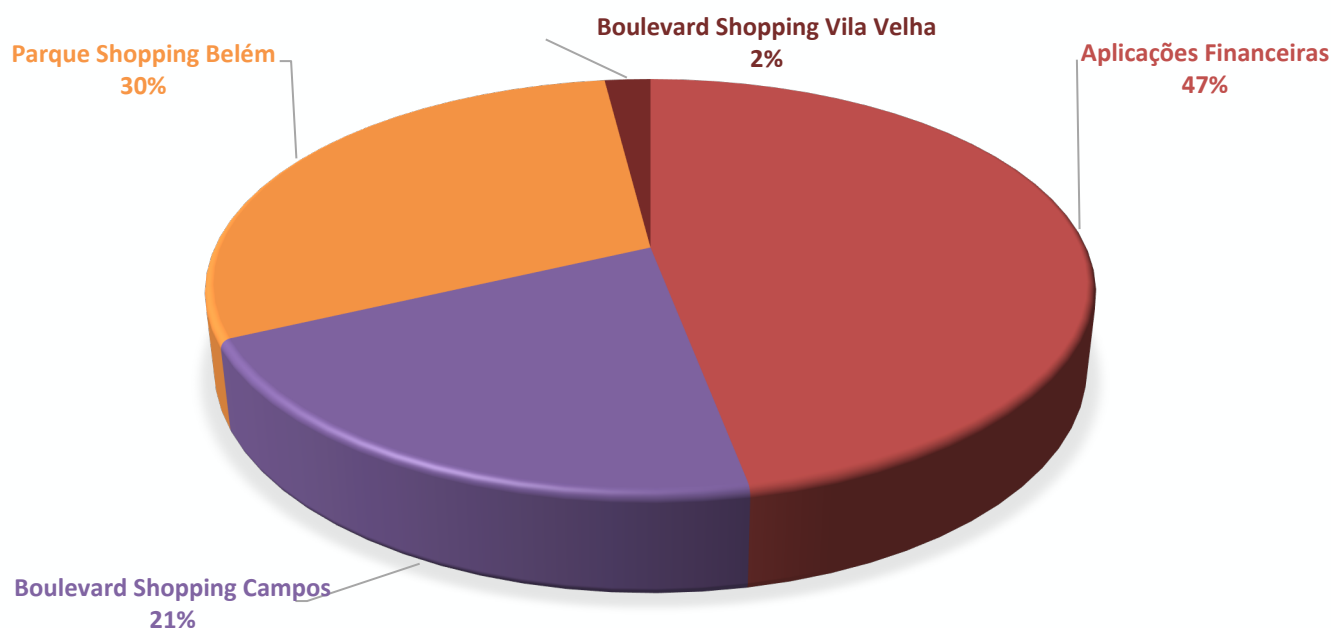


O portfólio atual do fundo consolida-se na participação adquirida nos três ativos citados e caixa livre, apresentados nos quadros a seguir:

DIVERSIFICAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (2020)

	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.800	94
Parque Shopping Belém	24%	8.179	97
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.279	90
Total LASC11		24.258	93

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Resultados e Performance do Fundo

O mês de abril marca o encerramento da oferta pública e o início do ciclo do fundo em negociação na bolsa de valores (B3). No ambiente atual, com ausência de pagamento de proventos pelos ativos, que representam 53% do patrimônio do fundo, a gestão tática do caixa livre fez a diferença na composição dos resultados e possibilitou uma previsibilidade de distribuição de dividendos aos seus investidores. No mês de abril foram distribuídos R\$ 0,15 e, como na data da [distribuição](#) não havia negociação em bolsa, o resultado antes do pagamento está na variação do período deste relatório.

Apresentamos no quadro abaixo a performance do Legatus Shoppings FII neste ano de 2020:

RENTABILIDADE		
	Abril 2020	Acumulado 2020
LASC11	0,5%	-1,9%
CDI¹	0,3%	1,3%
IFIX²	4,4%	-18,6%
Ibovespa³	10,3%	-30,4%

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

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

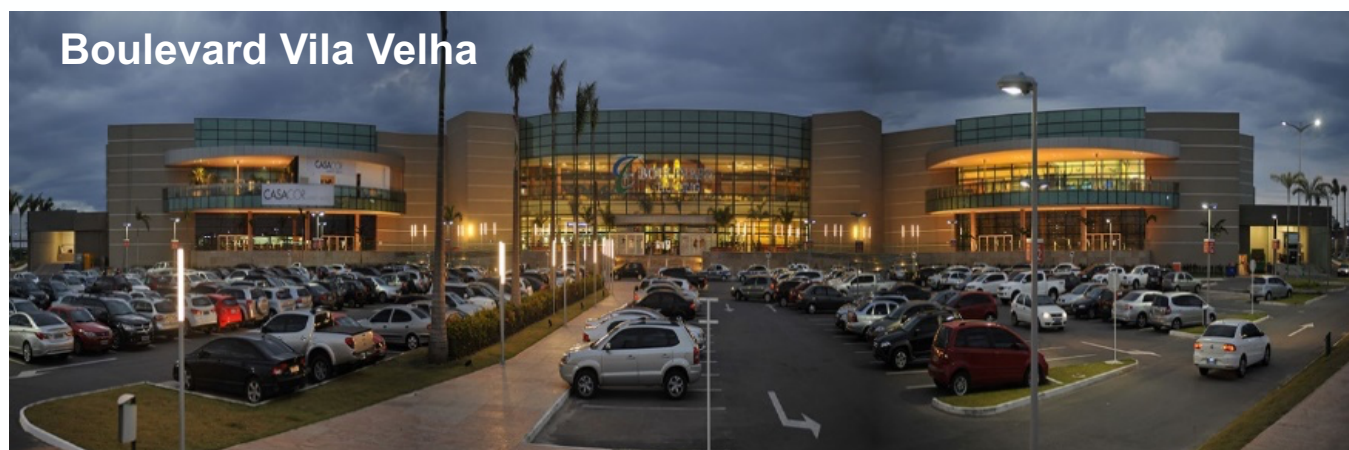
3 - Índice que mede a variação das ações de maior representatividade na B3

Shopping Centers



Parque Shopping Belém

Localização: Belém/PA | **Administração:** Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 34.080 | **Ano de Inauguração:** 2012



Boulevard Vila Velha

Localização: Vila Velha/ES | **Administração:** Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 37.116 | **Ano de Inauguração:** 2012



Boulevard Campos

Localização: Campos dos Goytacazes/RJ | **Administração:** Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 27.200 | **Ano de Inauguração:** 2011

Contatos

contato@legatusasset.com.br
+55 11 3259-0701

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