



**LEGATUS**  
Asset Management

# Legatus Shoppings FII

LASC11

## Relatório Mensal de Desempenho

**AGOSTO 2020**

# Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46

<b>VALOR DE MERCADO DA COTA (31/08)<sup>1</sup></b> R\$ 98,88	<b>IPO</b> Agosto - 2019
<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA (31/08)</b> R\$ 96,44	<b>Gestor</b> Legatus Gestora de Recursos Ltda
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> 2.518.195	<b>Administrador / Escriturador</b> VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3</b> LASC11	<b>Custodiante</b> VORTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
	<b>Auditor</b> Ernst & Young Brasil
	<b>Taxa de Administração (Inclui Administrador, Escriturador, Custodiante e Gestor)</b> 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.
	<b>Taxa de Performance</b> 20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
	<b>Tipo ANBIMA</b> FII Renda Gestão Ativa - Segmento Shopping Centers
	<b>Ofertas Públicas Realizadas</b> 1 (I-CVM 476)

1. Fechamento B3, ex-rendimentos

## DESTAQUE DO MÊS

**R\$ 0,20**

Distribuição de Rendimentos: O fundo distribuiu em setembro o resultado operacional dos Shoppings referente a julho e rendimentos de aplicações financeiras no período.

## Comentários do Gestor

No mês de agosto foi divulgado pela ABRASCE que, apesar de alguns empreendimentos contarem com restrições de horário e público em razão da pandemia, todos os shopping centers do Brasil foram reabertos e estão em funcionamento.

Nesse sentido, com relação aos shoppings do nosso portfólio, tivemos uma importante alteração no Boulevard Vila Velha que agora opera sem a restrição de acesso para menores de 12 anos e a volta do funcionamento aos finais de semana. O Boulevard Campos segue com restrições, porém conseguimos a liberação para funcionamento da praça de alimentação.

Para uma melhor compreensão, atualizamos as informações detalhadas sobre o funcionamento dos nossos shoppings:

Shopping	Reabertura	Funcionamento	Praça de Alimentação	Restrições de Acesso
Boulevard Campos	20/07/2020	Segunda a sábado: 12:00 - 22:00 Fechado aos domingos	Segunda a sábado: 12:00 - 22:00 Fechado aos domingos	Menores de 6 anos Maiores de 60 anos
Parque Shopping Belém	06/06/2020	Diariamente: 10:00 - 20:00	Diariamente: 10:00 - 20:00	Não há
Boulevard Vila Velha	01/06/2020	Segunda a sábado: 12:00 - 22:00 Fechado aos domingos	Diariamente: 12:00 - 18:00 Restaurante Ilha do Caranguejo: de terça a sexta das 17:00 - 22:00, Sábado e Feriados das 11:30 - 22:00 e Domingo das 11:30 - 17:30	Não há

A expectativa com relação a recuperação se mantém, especialmente ao considerarmos o crescente fluxo de visitantes e a reabertura de algumas novas operações, colaborando com o aumento de vendas. O destaque novamente é o Parque Shopping Belém que segue em recuperação, tendo alcançado no mês de julho resultado acima do projetado.

Ainda, tivemos a inauguração de uma loja satélite no ramo de vestuário infantil, corroborando com a retomada do mercado e a confiança dos lojistas. O fluxo de veículos, mesmo com restrições, representou um crescimento de 73% em relação do mês anterior.

Mesmo durante o período em que esteve fechado, o Boulevard Shopping Campos, empreendimento reaberto no final de julho, realizou diversas ações para fomentar as vendas via e-commerce (geração de conteúdo em redes sociais, com intuito de entreter e associar o público aos produtos disponíveis nas lojas), o que manteve o shopping ativo e auxiliou na sua reabertura.

Mesmo durante o período em que esteve fechado, o Boulevard Shopping Campos, empreendimento reaberto no final de julho, realizou diversas ações para fomentar as vendas via e-commerce (geração de conteúdo em redes sociais, com intuito de entreter e associar o público aos produtos disponíveis nas lojas), o que manteve o shopping ativo e auxiliou na sua reabertura.

O Boulevard Campos reabriu no dia 20/07/2020, com o funcionamento das lojas de segunda a sábado e a praça de alimentação apenas com as modalidades *delivery* e *take away*. As vendas e o fluxo de veículos demonstraram sinais muito positivos após a reabertura do shopping. O funcionamento por apenas 11 dias, gerou um resultado aproximado de 30% se comparado ao realizado no ano anterior.

## Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês resultou em uma distribuição de R\$ 0,20 por cota, valor superior aos meses anteriores, com destaque para a retomada de distribuição dos resultados shoppings.

Resultado LASC11	Agosto (R\$ mil)	Agosto (R\$/cota)	Acumul. 2020 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	R\$ 113.832,39	R\$ 0,05	R\$ 0,09
Resultado Financeiro	R\$ 1.161.882,95	R\$ 0,46	R\$ 1,88
Taxa de Administração	-R\$ 230.819,22	-R\$ 0,09	-R\$ 0,78
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 24.063,41	-R\$ 0,01	-R\$ 0,04
<b>Resultado Total do Mês</b>	<b>R\$ 1.020.832,71</b>	<b>R\$ 0,41</b>	<b>R\$ 1,02</b>
<b>Rendimentos acumulados a distribuir</b>	<b>-R\$ 27.573,58</b>	<b>-R\$ 0,01</b>	<b>R\$ 0,16</b>

## Rentabilidade

	Rentabilidade	
	Agosto 2020	Acumulado 2020
<b>LASC11*</b>	8,86%	-0,69%
<b>CDI<sup>1</sup></b>	0,16%	2,13%
<b>IFIX<sup>2</sup></b>	1,79%	-13,0%
<b>Ibovespa<sup>3</sup></b>	-3,44%	-14,1%

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

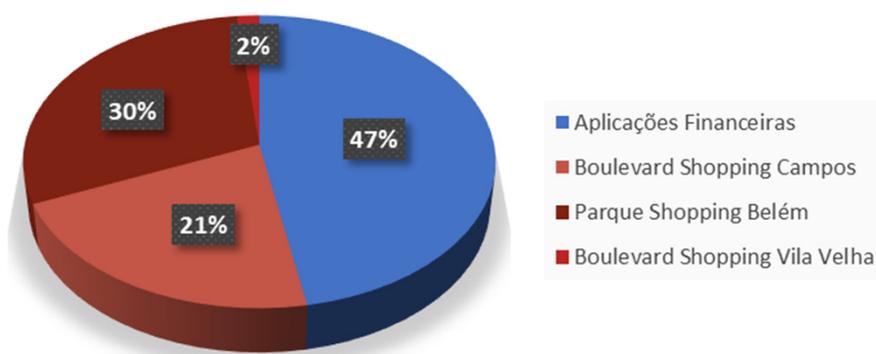
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

Reportamos a composição da carteira que permanece semelhante aos meses anteriores.



Nossas obrigações de curto e longo prazo não foram alteradas. A realização das obrigações de curto prazo mantem-se inalteradas, com início em outubro deste ano.

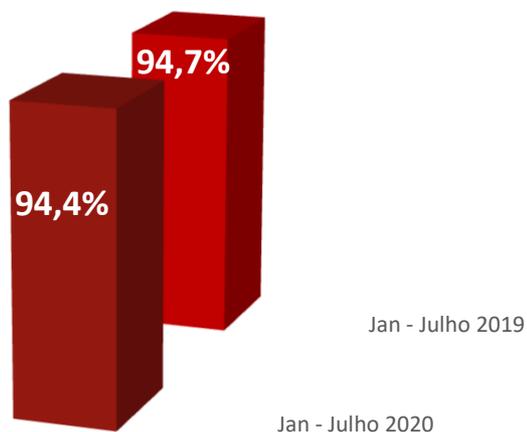
### Caixa Livre e Obrigações a Prazo (R\$ milhões)



## Indicadores Operacionais Shoppings

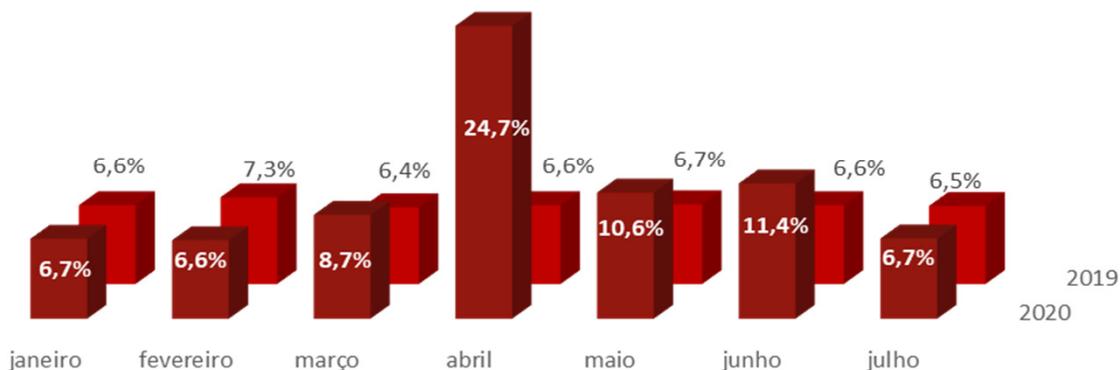
Diversificação por NOI Próprio (2020)			
	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Ocupação (%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.767	95,8
Parque Shopping Belém	24%	8.180	97,0
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	9.315	91,0
<b>Total LASC11</b>		<b>24.261</b>	<b>94,4</b>

## Taxa de Ocupação Proporcional - LASC11



A taxa de ocupação dos ativos detidos pelo fundo vem aumentando progressivamente. A comercialização de novas lojas continuam ocorrendo em todos os ativos do portfólio.

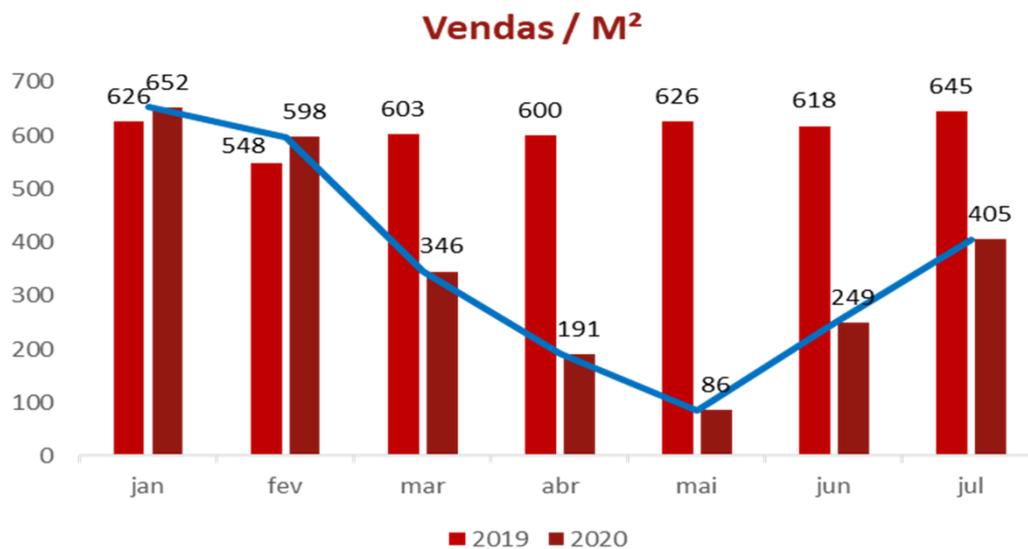
## Custo de Ocupação / Vendas



## Indicadores Operacionais Shoppings

As alterações dos horários de funcionamento e cancelamento de algumas restrições de público contribuíram para a melhora das vendas totais e por m<sup>2</sup> apresentando mais uma vez uma boa recuperação em julho.

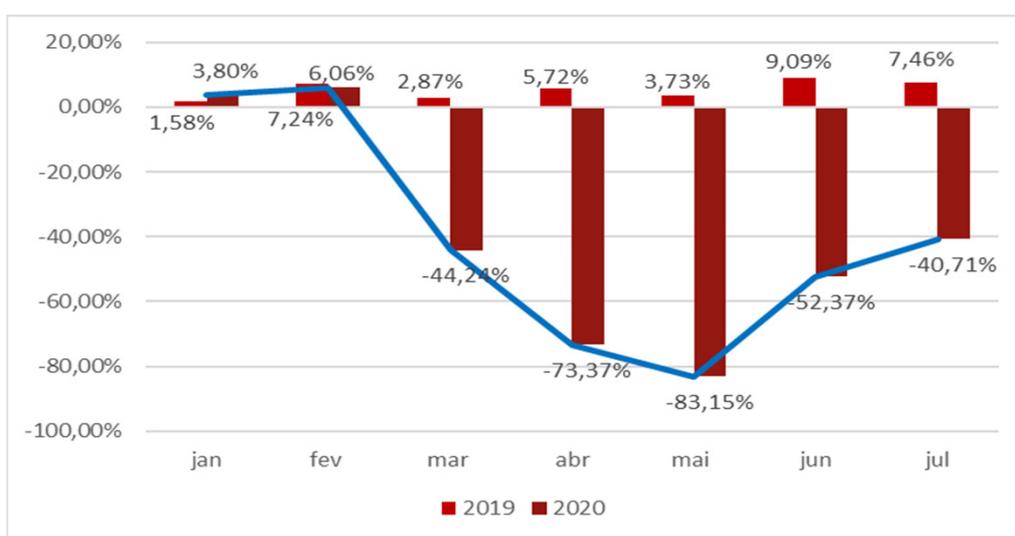
Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m <sup>2</sup> )
jul/20	R\$ 10.384.169	R\$ 405
% (2020/2019)	-42,28%	-37,20%
Acumulado 2020	R\$ 64.027.017	R\$ 2.527
% (2020/2019)	-45,79%	-40,77%



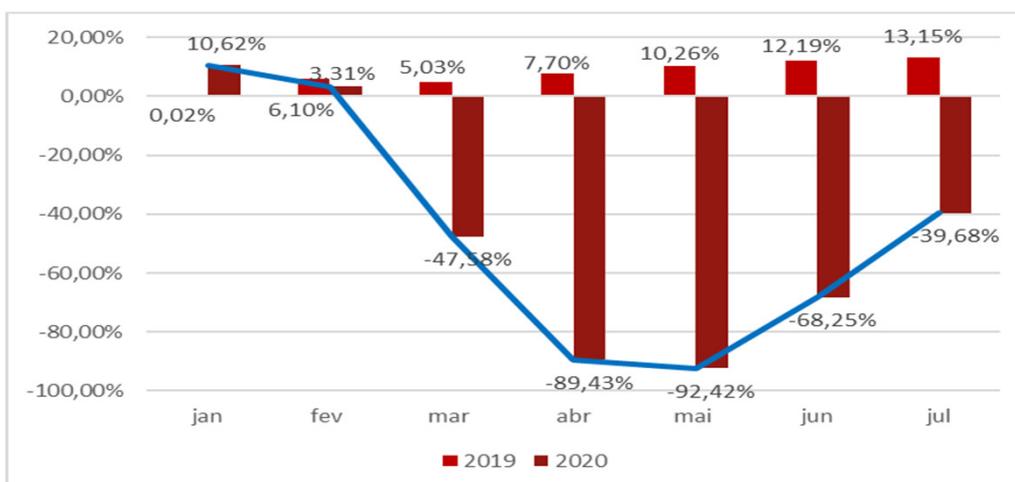
## Indicadores Operacionais Shoppings

Podemos verificar nos gráficos a constante recuperação das receitas dos ativos. As vendas das mesmas lojas (SSS) e aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentam uma boa recuperação.

### SSS – Vendas Mesmas Lojas



### SSR – Aluguel Mesmas Lojas

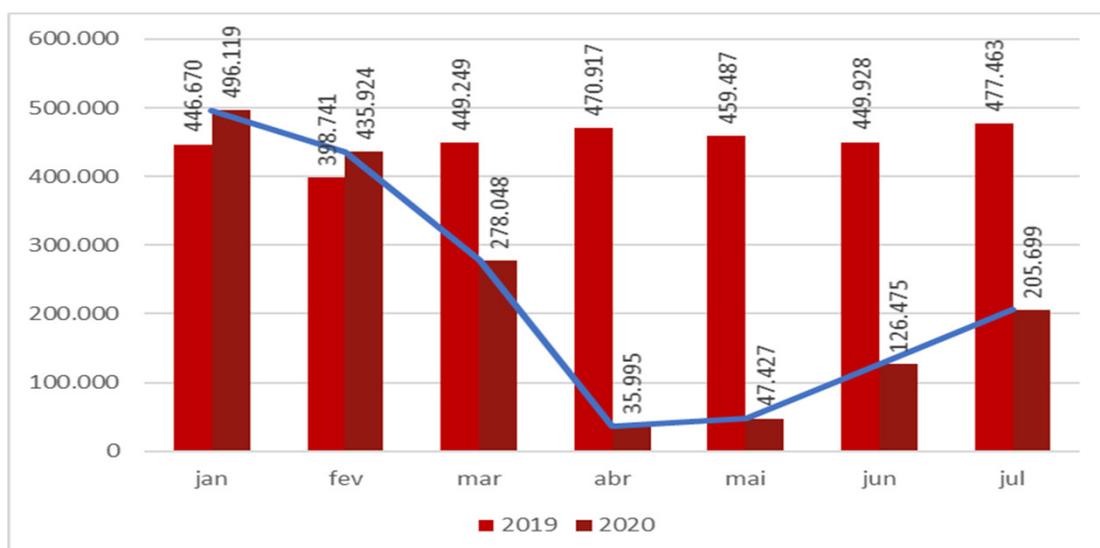


## Indicadores Operacionais Shoppings

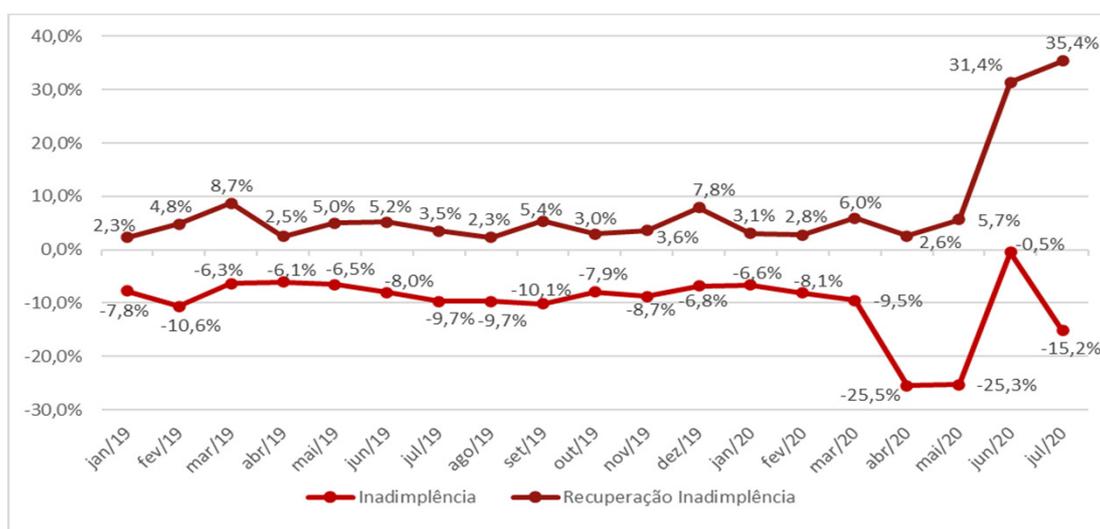
Em linha com os demais resultados positivos, o fluxo total de veículos no mês de julho demonstra a constante recuperação.

O aumento das vendas e do fluxo nos ativos vêm contribuindo com a recuperação de valores não recebidos em meses anteriores, mas ainda não houve uma completa recuperação da saúde financeira dos lojistas que acabam por resultar nos índices de inadimplência abaixo demonstrados.

### Fluxo de Veículos



### Inadimplência & Recuperação Mensal



## Os Shoppings

### PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 34.084  
Ano de Inauguração: 2012

### BOULEVARD VILA VELHA



Localização: Vila Velha/ES  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 37.359  
Ano de Inauguração: 2012

### BOULEVARD CAMPOS



Localização: Campos dos  
Goytacazes/RJ  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 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](mailto:contato@legatusasset.com.br)



**Documentos Regulatórios**

[www.legatusasset.com.br](http://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