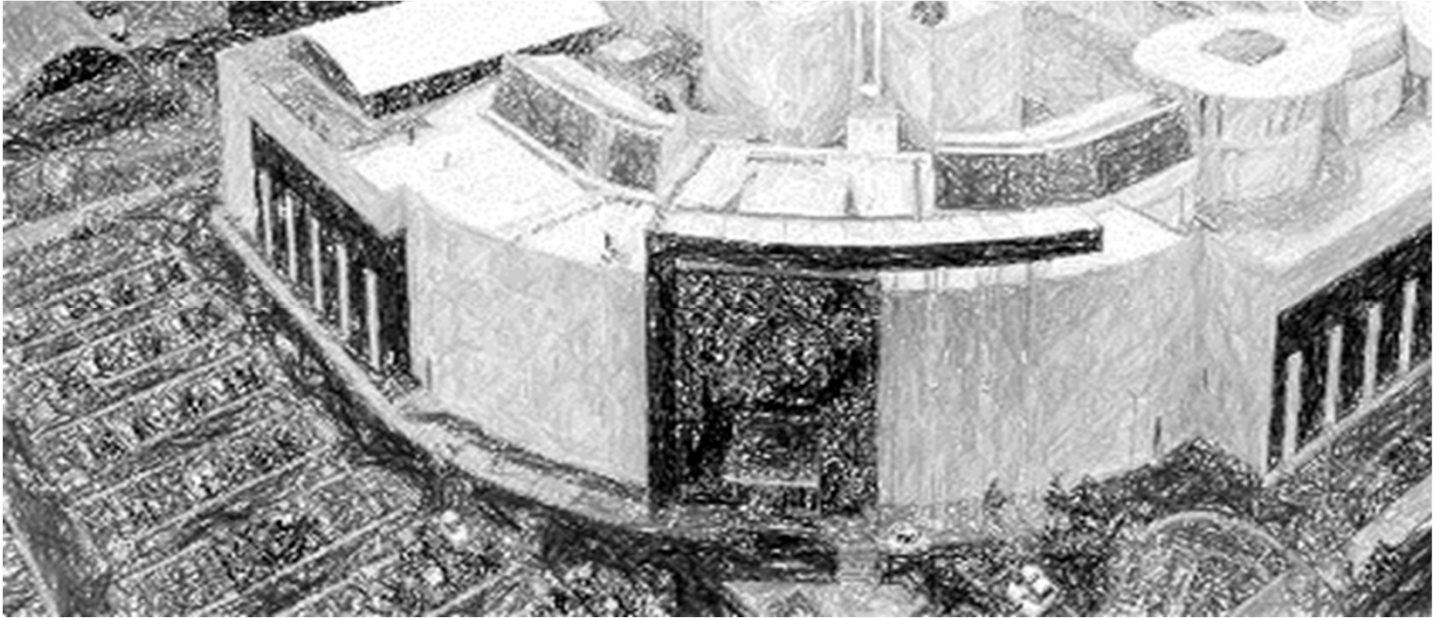




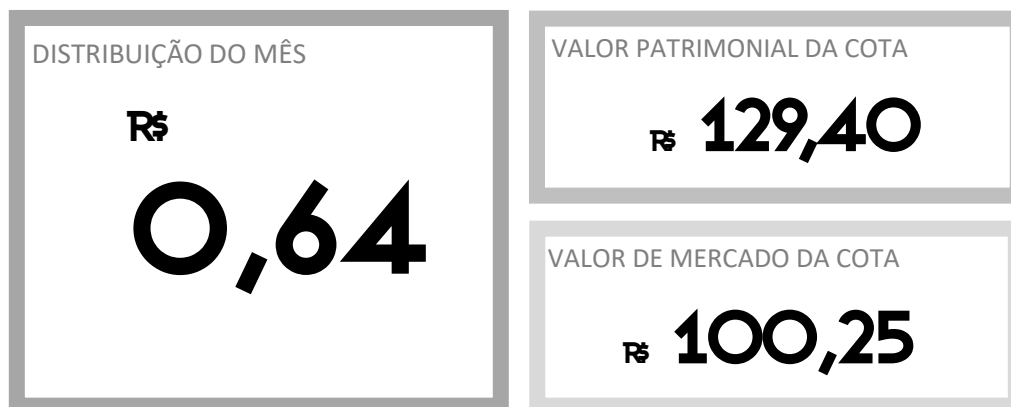
Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
NOVEMBRO 2025

Legatus Shoppings

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 30.248.158/0001-46



IPO Abril – 2020

Gestor Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda

Administrador / Escriturador BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Custodiante BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Auditor Grant Thornton

Taxa de Administração Até R\$ 150 MM: 1,07% a.a.
Acima de R\$ 150 MM até R\$ 300 MM: 1,05% a.a.
Acima de R\$ 300 MM até R\$ 450 MM: 1,03% a.a.
Acima de R\$ 450 MM: 1,00% a.a.

Taxa de Performance 20%

Benchmark IPCA + 6%

Tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Segmento Shopping Center

Ofertas Públicas Realizadas 1 (ICVM 476)

Cotas emitidas 2.940.298

➤ **Comentários do Gestor**

O resultado distribuído aos cotistas no mês de novembro de 2025 foi de R\$ 0,64 por cota. Analisando o desempenho desde o início do fundo, o yield anualizado alcançou 7,66%, conforme detalhado no relatório.

Desde o lançamento do fundo (IPO em Abril de 2020), a cota patrimonial acumulou uma valorização de 32,30%, enquanto a cota de mercado, que reflete as negociações na bolsa, registrou uma valorização de 34,44%. Complementando esses indicadores de desempenho, a distribuição total acumulada por cota desde o início do fundo totaliza R\$ 44,56.

A composição da carteira do fundo demonstra uma estratégia clara, com a maior parte dos recursos, 98,32%, alocados em Ativos Imobiliários. Uma parcela menor, de 1,68%, é destinada a Aplicações Financeiras e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), sublinhando o foco predominante do fundo no segmento de shoppings.

A Taxa de Ocupação Média total dos empreendimentos do fundo é notável, atingindo 96,1%. Esse é um indicador microeconômico de alta relevância. Uma taxa de ocupação tão elevada sinaliza uma forte demanda por espaços comerciais nesses shoppings. No caso do Parque Shopping Belém, com 98,1% de ocupação, isso sugere um mercado de varejo particularmente aquecido ou uma posição dominante no seu microambiente em Belém/PA. Em Campos dos Goytacazes/RJ, o Boulevard Shopping Campos, com 91,5%, também apresenta uma taxa saudável, embora ligeiramente inferior. Altos índices de ocupação geralmente se correlacionam com uma economia local que suporta o varejo, seja por um poder de compra estável ou em crescimento, seja pela atração de novos lojistas e marcas.

Em outubro de 2025 as vendas atingiram a marca de R\$ 32.313.708. Este valor representa um crescimento de 5,81% quando comparado ao mesmo período do ano anterior (2024). No acumulado do ano de 2025, as vendas totais já somam R\$ 293Mi, um crescimento se comparado a 2024 de 4,02%, o que demonstra a performance contínua e a capacidade de geração de receita dos ativos do fundo. As vendas por m² neste mês atingiram R\$941.

A inadimplência líquida do mês de outubro foi de 24,1%.

➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de nov/25 resultou na distribuição de R\$ 0,64 por cota.

Resultado LASC11	Novembro (R\$ mil)	Novembro (R\$/cota)	Acumul. 2025 (R\$ mil)	Acumul. 2025 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	1.941.641,92	R\$ 0,66	R\$ 26.620.490,45	R\$ 9,05
Resultado Financeiro/Contabil	374.679,24	R\$ 0,13	R\$ 16.086.081,87	R\$ 5,47
Taxa de Administração	-R\$ 326.543,88	-R\$ 0,11	-R\$ 3.835.853,43	-R\$ 1,30
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 90.768,07	-R\$ 0,03	-R\$ 1.246.816,65	-R\$ 0,42
Resultado Total do Mês	R\$ 1.899.009,21	R\$ 0,65	R\$ 37.623.902,23	R\$ 12,80
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 17.218,49	R\$ 0,006		

➤ Rentabilidade

Rentabilidade			
	Novembro 2025	Ano 2025	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	129,40	126,04	97,81
Valor patrimonial da cota final	129,40	129,40	129,40
Valor de mercado da cota inicial	100,01	110,00	74,57
Valor de mercado da cota final	100,25	100,25	100,25
Variação da cota Patrimonial	0,00%	2,67%	32,30%
Variação da cota de mercado	0,24%	-8,86%	34,44%
Distribuição (R\$/cota)	0,64	12,79	44,56
CDI ¹	1,05%	12,94%	69,08%
IFIX ²	1,85%	17,47%	40,59%
Ibovespa ³	6,37%	32,25%	97,59%
YIELD ANUALIZADO			7,66%

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

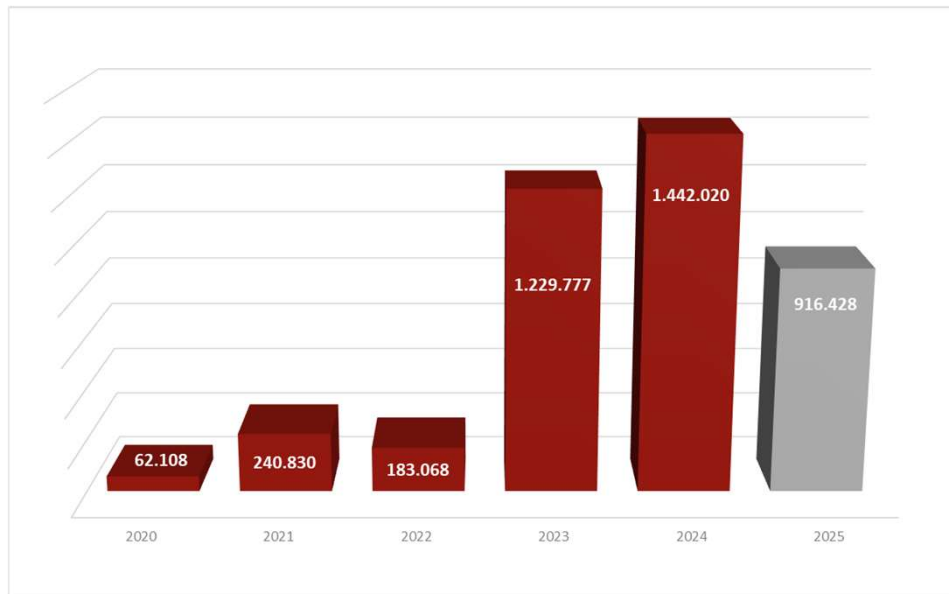
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

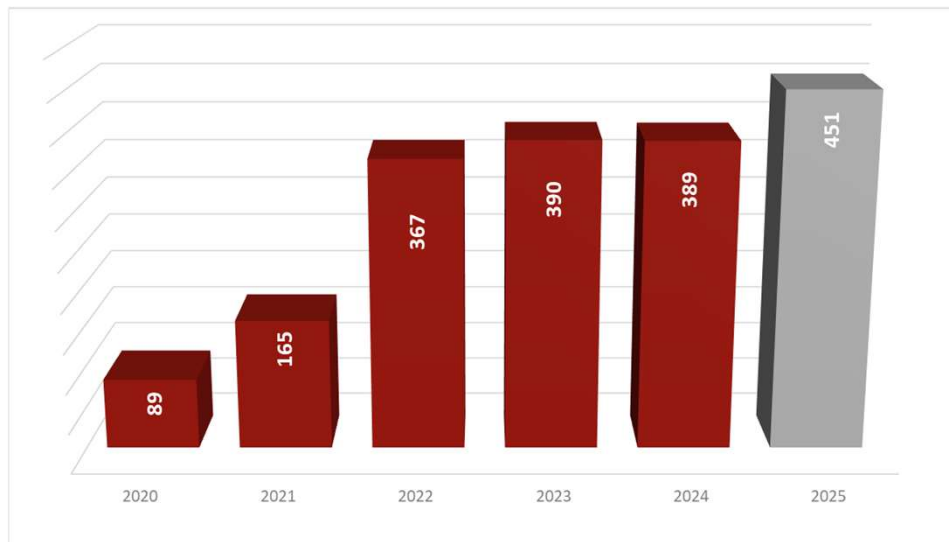
➤ Volume Negociações

Volume total de negociações diárias (em Reais) nos anos de 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025

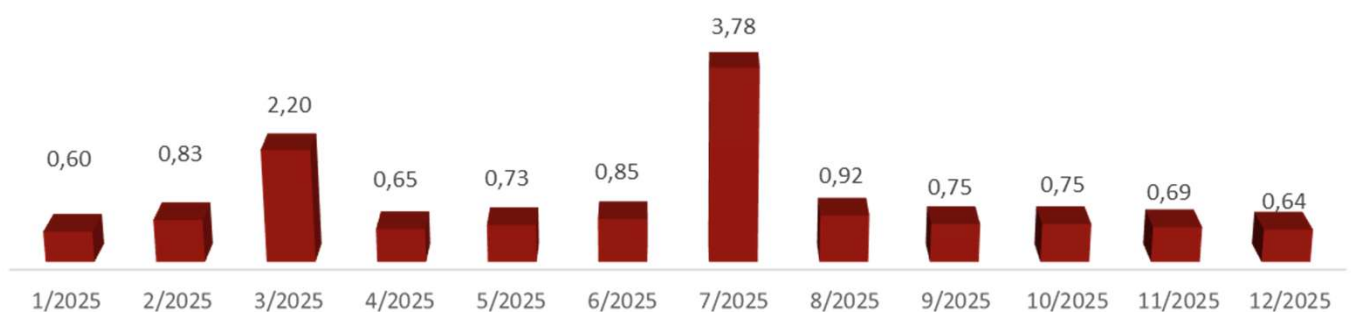


➤ Quantidade de Cotistas

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2025.

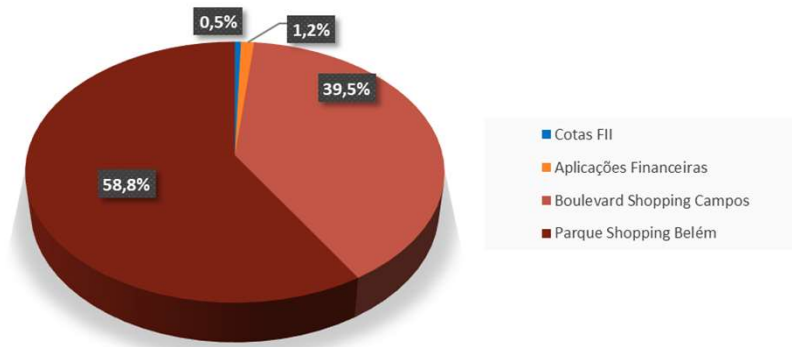


➤ Distribuição Dividendos por Cota (R\$)



➤ Composição da Carteira do Fundo

98,32% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 1,68% em Aplicações Financeiras e cotas de FII.



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



As obrigações não contemplam os orçamentos de capex e outras despesas.

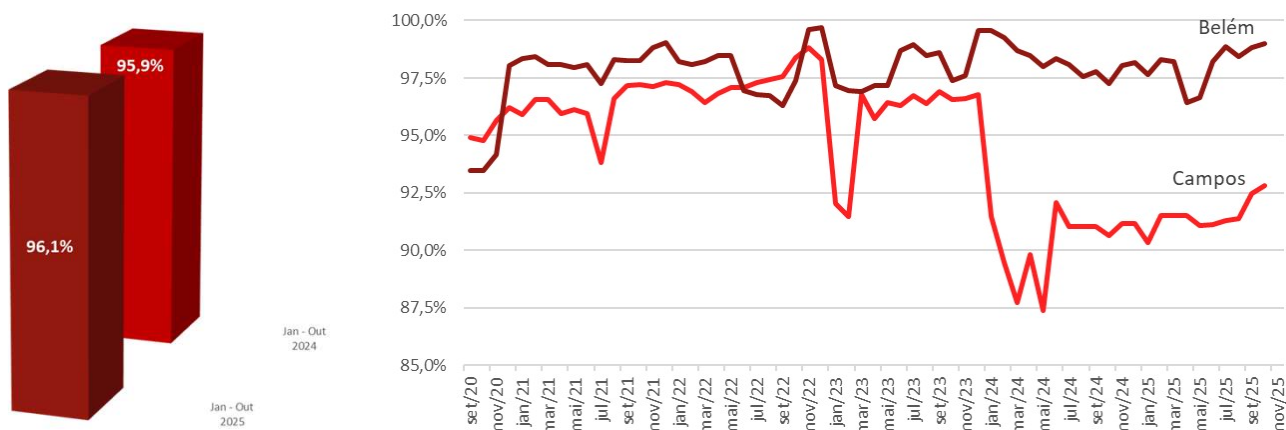
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2025)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação Media(%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	91,5
Parque Shopping Belém	49%	16.646	98,1
Total LASC11		23.508	96,1

Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Taxa de Ocupação

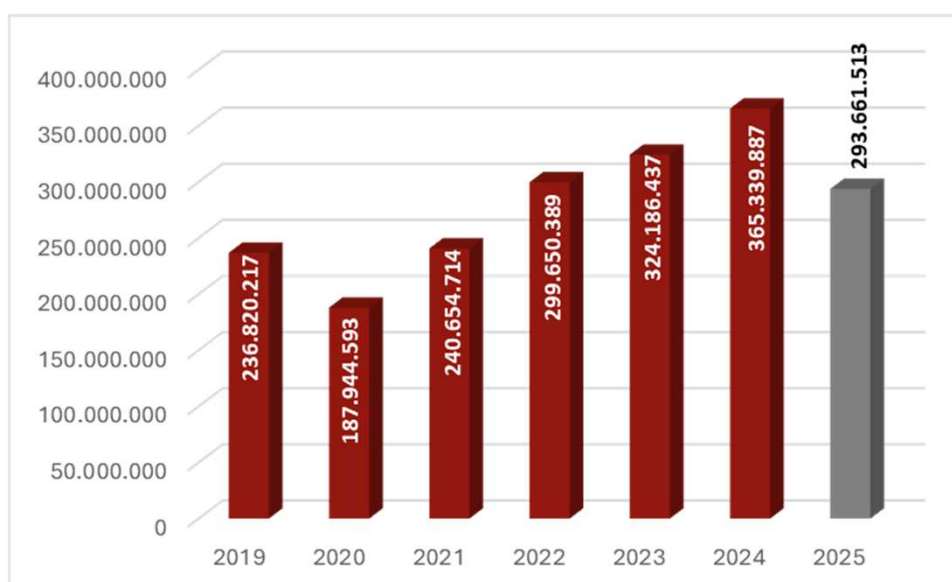
Comparativo mensal dos anos 24/25 e evolução da taxa de ocupação mensal.



➤ Vendas Totais (mês)

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
out/25	R\$ 32.313.708	R\$ 941
% (2025/2024)	5,81%	-12,24%
Acumulado 2025	R\$ 293.661.513	R\$ 9.279
% (2025/2024)	4,02%	-4,80%

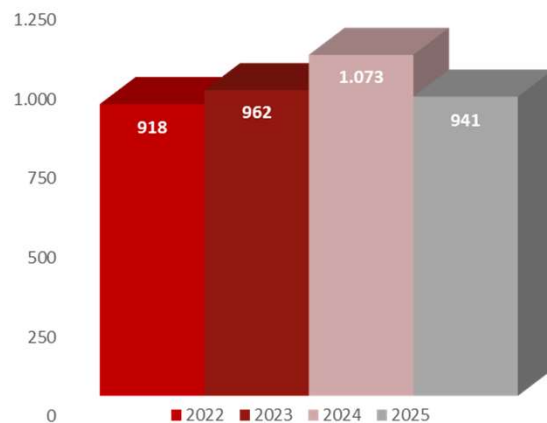
➤ Evolução anual vendas totais (R\$)



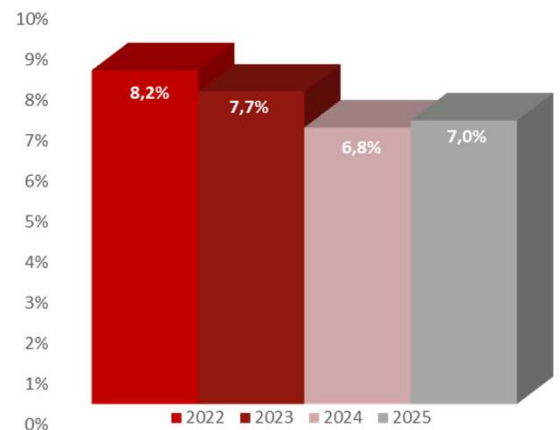
Indicadores Operacionais Shoppings

Comparativo entre os indicadores dos meses de novembro de cada um dos anos.

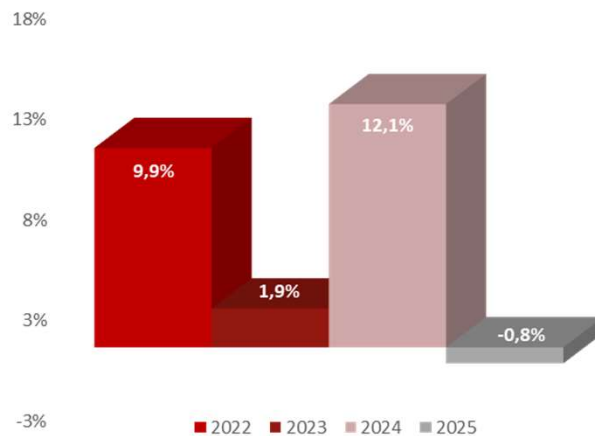
➤ Vendas por m² (mês)



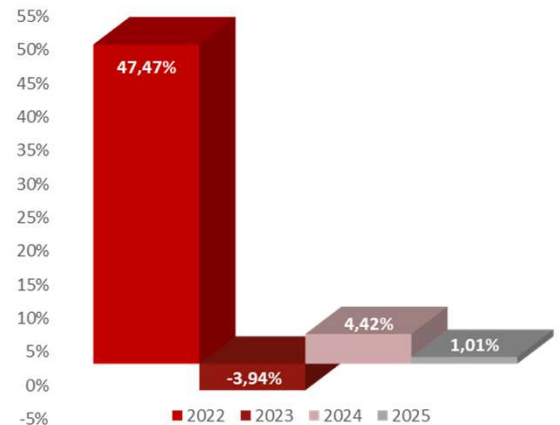
➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



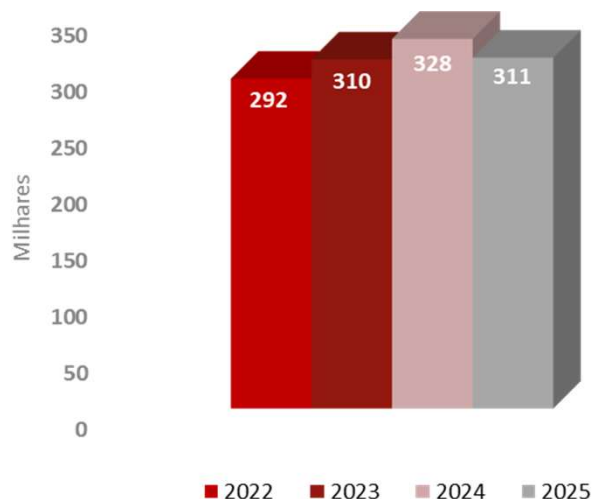
➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



➤ SSR – Aluguel Mesmas Lojas (mês)



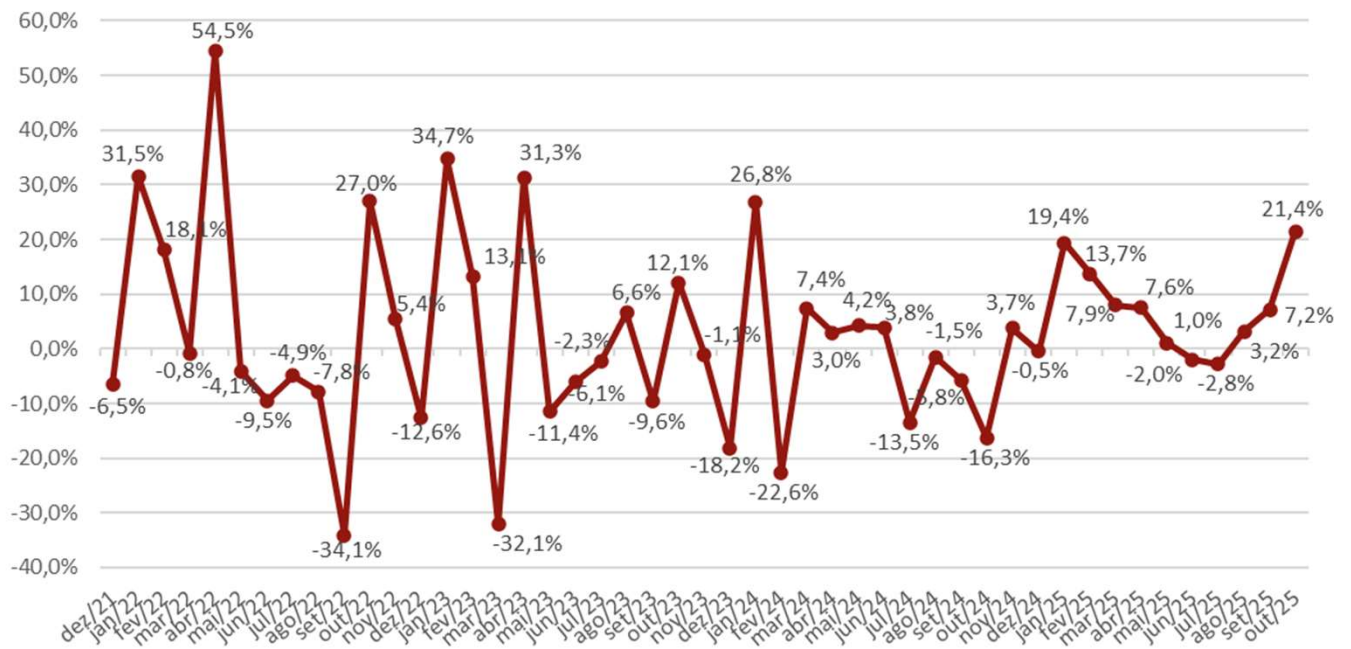
➤ Fluxo de Veículos Total



Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida do mês foi de 21,4%



Os Shoppings

PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA
Adm: Aliansce Sonae
ABL Total (m²): 33.972
Ano de Inauguração: 2012

PARTAGE CAMPOS SHOPPING



Localização: Campos dos
Goytacazes/RJ
Adm: Partage Malls
ABL Total (m²): 27.447
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:

Av. Campos Bicudo, n. 98 – 3º andar, sala 32
Jardim Europa, São Paulo – SP



+55 11 4979-3080



contato@legatus.capital



www.legatusasset.com.br



Documentos do Legatus Shoppings FII (Fundosnet)
[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.



Rua Campos Bicudo, 98 - 3º andar – sala 32
Jardim Europa – São Paulo – Brasil CEP 04536-010
Fone: +55 11 4979-3080 e-mail: contato@legatus.capital

legatusasset.com.br