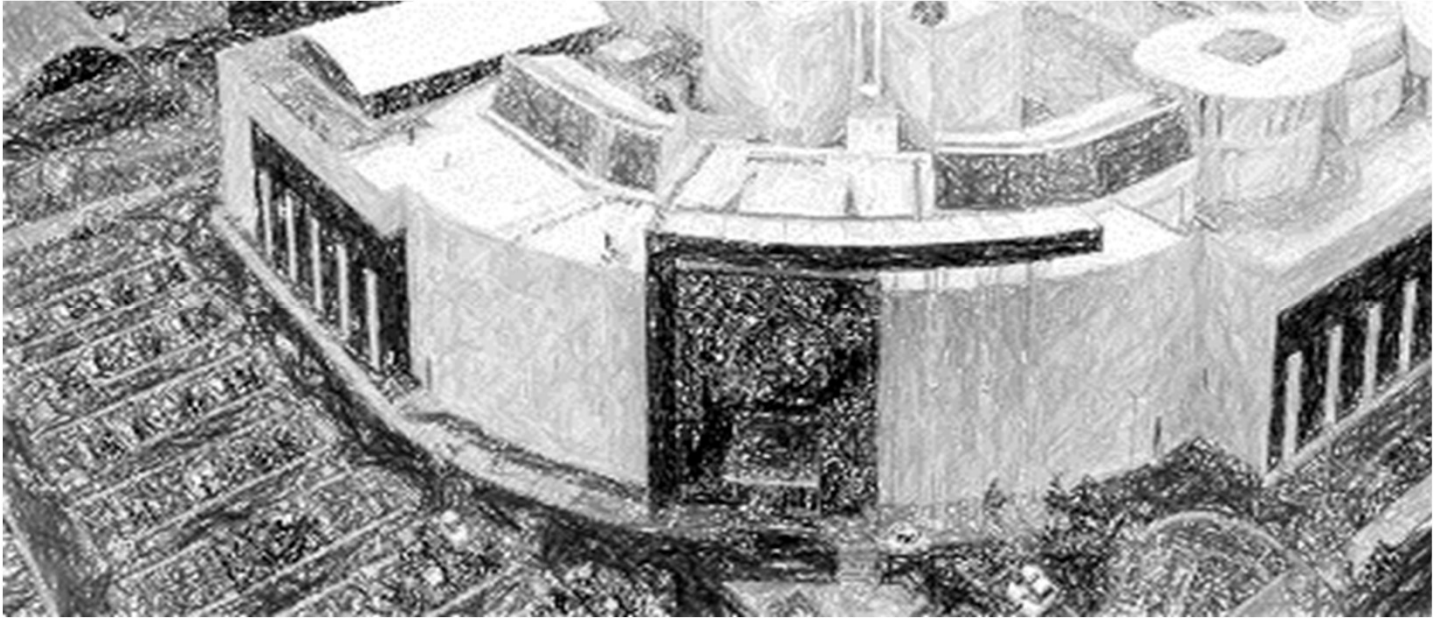




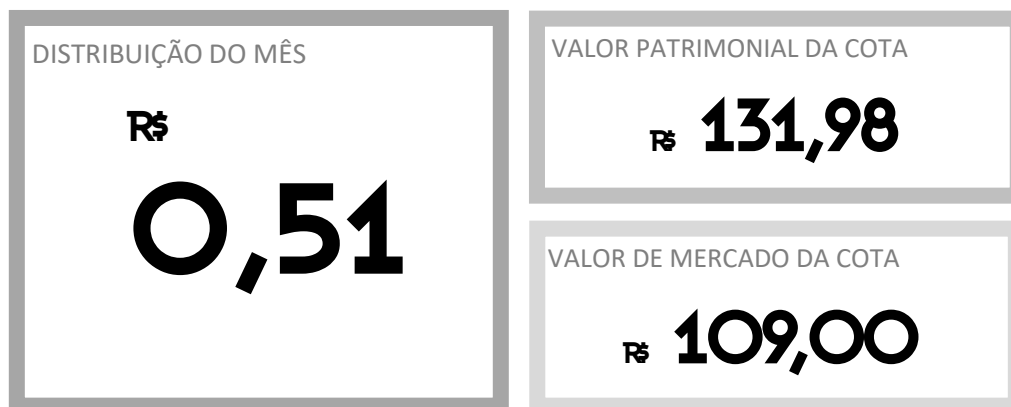
**Legatus**  
**Shoppings**  
**FII**  
**LASC11**

**RELATÓRIO GERENCIAL**  
**DEZEMBRO 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 apurado no mês de dezembro de 2025 resultou na distribuição de R\$ 0,51 por cota. Considerando a performance do Fundo desde o início (IPO em abril de 2020), o yield anualizado alcança 5,61%, conforme indicado no relatório.

Desde o lançamento, a cota patrimonial apresentou valorização acumulada de 34,94%, enquanto a cota de mercado registrou valorização de 46,17%, refletindo a dinâmica de negociação em bolsa no período. Adicionalmente, a distribuição total acumulada por cota desde o início totaliza R\$ 45,07, reforçando a consistência da política de rendimentos ao longo do histórico do Fundo.

A composição da carteira do fundo demonstra uma estratégia clara, com a maior parte dos recursos, 98,53%, alocados em Ativos Imobiliários. Uma parcela menor, de 1,47%, é destinada a Aplicações Financeiras e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), sublinhando o foco predominante do fundo no segmento de shoppings.

No âmbito operacional, a taxa de ocupação média total dos empreendimentos permanece em patamar elevado, em 96,3%, com destaque para o Parque Shopping Belém (ocupação de 98,2%) e para o Boulevard Shopping Campos (ocupação de 91,6%). Em termos econômicos, níveis elevados de ocupação tendem a contribuir para maior resiliência operacional, preservação de receita recorrente e melhor capacidade de recomposição de mix de lojas ao longo do ciclo.

Em novembro de 2025 as vendas atingiram a marca de R\$ 35.765.403 representando um crescimento de 7,31% na comparação com o mesmo período do ano anterior (2024). No acumulado do ano de 2025, as vendas totais já somam R\$ 329,4Mi, um crescimento se comparado a 2024 de 4,37%, sinalizando continuidade de performance dos ativos. do fundo. As vendas por m<sup>2</sup> neste mês atingiram R\$1.034.

Por fim, a inadimplência líquida do mês foi de 10,5%, indicador que segue no radar de acompanhamento por refletir diretamente a efetividade de recebimentos no curto prazo, conforme definição do relatório.

Durante o período da COP30 em Belém, foram implementadas medidas especiais de mobilidade e segurança, incluindo interdições de vias, regras específicas de circulação e acesso e um sistema dedicado de transporte para participantes credenciados. Em ambientes urbanos com restrições dessa natureza, é comum observar impacto relevante no comércio local por mudanças no padrão de deslocamento, maior fricção de acesso e reorganização de rotas, com potencial de redução do fluxo orgânico em determinadas áreas/horários e volatilidade no comportamento de consumo. No caso do Parque Shopping Belém, ainda que o ativo apresente ocupação elevada (98,2%), medidas de mobilidade e controle de acesso na cidade afetaram o varejo no curto prazo por: (i) alterações de acessibilidade para consumidores e trabalhadores; (ii) pressões logísticas (abastecimento, carga/descarga e deslocamentos); e (iii) mudanças de hábito durante o período do evento.

## ➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de dez/25 resultou na distribuição de R\$ 0,51 por cota.

| Resultado LASC11                           | Dezembro<br>(R\$ mil)   | Dezembro<br>(R\$/cota) | Acumul. 2025<br>(R\$ mil) | Acumul. 2025<br>(R\$/cota) |
|--------------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Remessa Shoppings                          | 1.888.936,24            | R\$ 0,64               | R\$ 28.509.426,69         | R\$ 9,70                   |
| Resultado Financeiro/Contabil              | 69.724,79               | R\$ 0,02               | R\$ 16.155.806,66         | R\$ 5,49                   |
| Taxa de Administração                      | -R\$ 326.585,39         | -R\$ 0,11              | -R\$ 4.162.438,82         | -R\$ 1,42                  |
| Outras Receitas / Despesas                 | -R\$ 115.135,30         | -R\$ 0,04              | -R\$ 1.361.951,95         | -R\$ 0,46                  |
| <b>Resultado Total do Mês</b>              | <b>R\$ 1.516.940,34</b> | <b>R\$ 0,52</b>        | <b>R\$ 39.140.842,58</b>  | <b>R\$ 13,31</b>           |
| <b>Rendimentos acumulados a distribuir</b> | <b>R\$ 17.388,36</b>    | <b>R\$ 0,006</b>       |                           |                            |

## ➤ Rentabilidade

| Rentabilidade                     |               |          |                |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------|
|                                   | Dezembro 2025 | Ano 2025 | Desde Início** |
| Valor patrimonial da cota inicial | 129,40        | 126,04   | 97,81          |
| Valor patrimonial da cota final   | 131,98        | 131,98   | 131,98         |
| Valor de mercado da cota inicial  | 100,25        | 110,00   | 74,57          |
| Valor de mercado da cota final    | 109,00        | 109,00   | 109,00         |
| Variação da cota Patrimonial      | 1,99%         | 4,71%    | 34,94%         |
| Variação da cota de mercado       | 8,73%         | -0,91%   | 46,17%         |
| Distribuição (R\$/cota)           | 0,51          | 13,30    | 45,07          |
| CDI <sup>1</sup>                  | 1,16%         | 14,25%   | 71,05%         |
| IFIX <sup>2</sup>                 | 3,14%         | 21,16%   | 45,00%         |
| Ibovespa <sup>3</sup>             | 1,29%         | 33,95%   | 100,14%        |
| <b>YIELD ANUALIZADO</b>           |               |          | <b>5,61%</b>   |

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

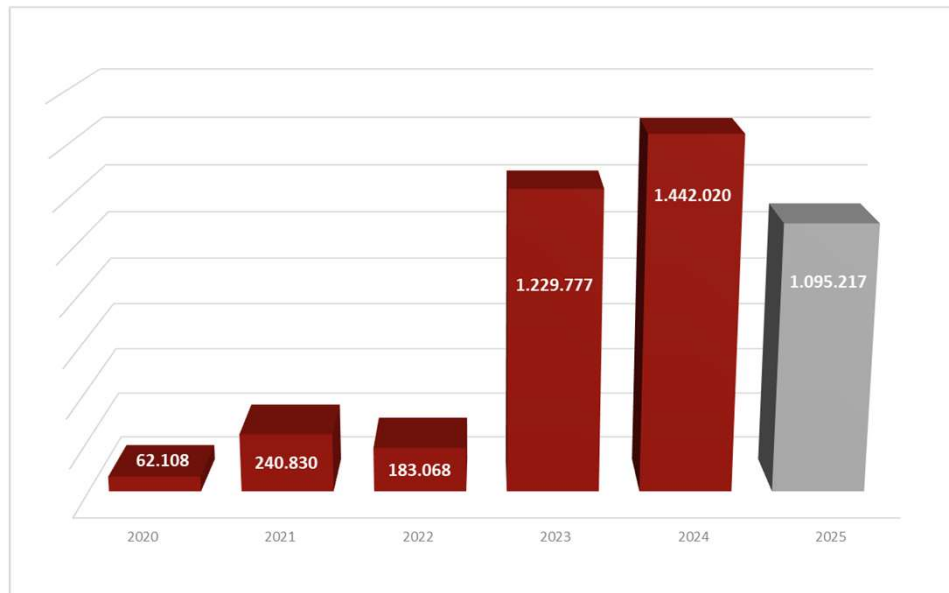
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

\*\* Cota B3 (28/04/2020)

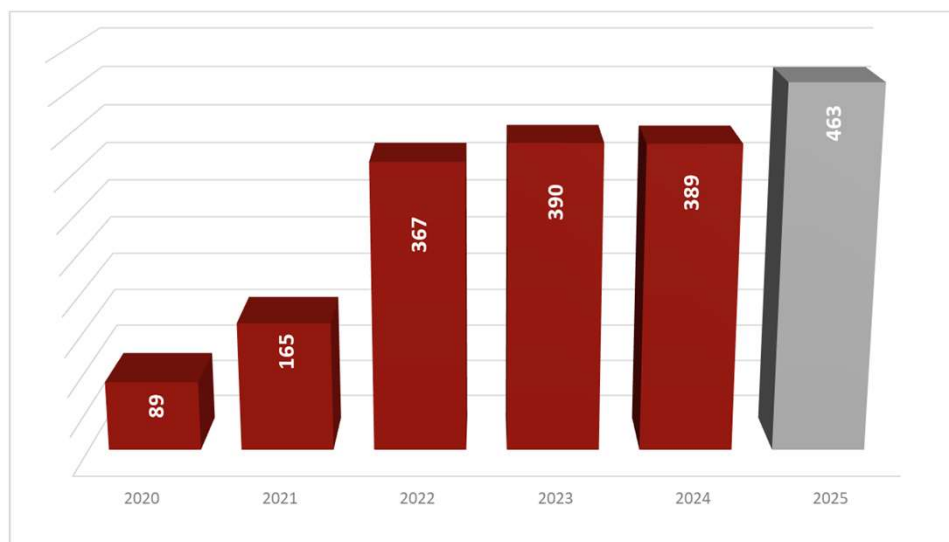
### ➤ Volume Negociações

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

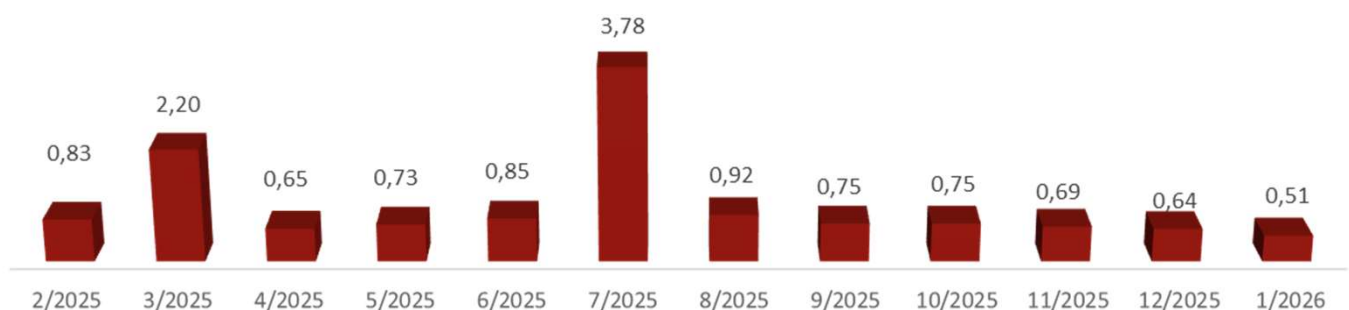


### ➤ Quantidade de Cotistas

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2025.

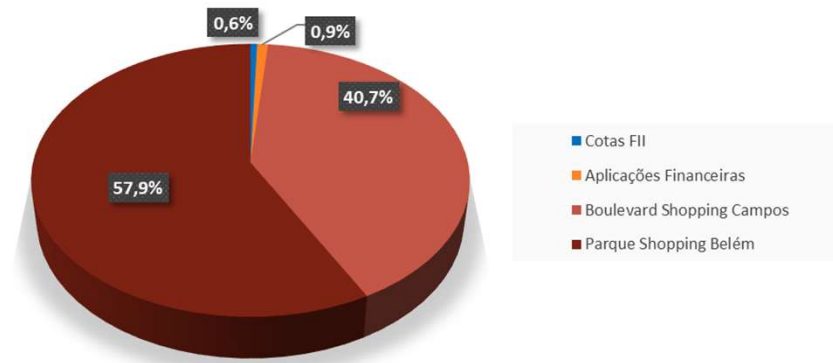


### ➤ Distribuição Dividendos por Cota (R\$)



### ➤ Composição da Carteira do Fundo

98,53% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 1,47% 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.

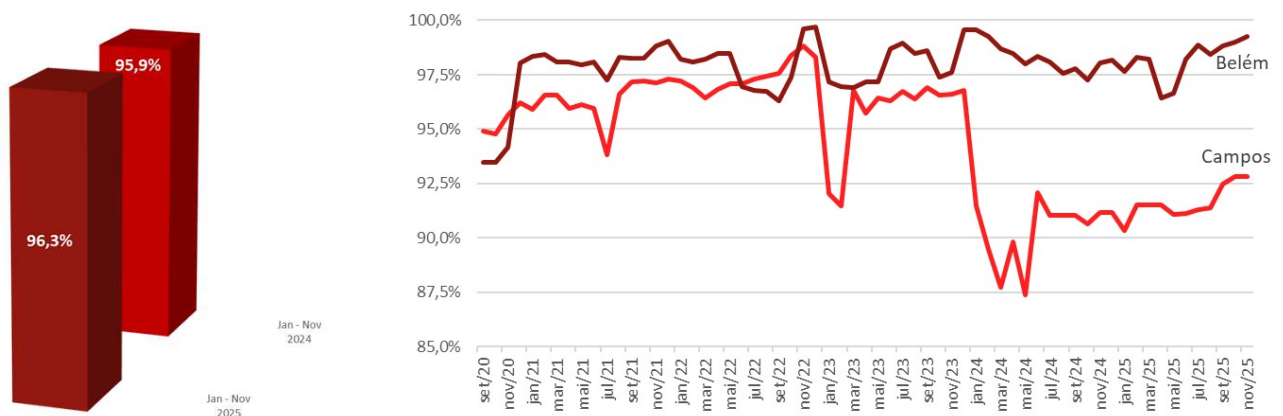
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

| Diversificação por NOI Próprio (2025) |              |                  |                   |
|---------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|
|                                       | Participação | ABL Própria (m²) | Ocupação Media(%) |
| Boulevard Shopping Campos             | 25%          | 6.862            | 91,6              |
| Parque Shopping Belém                 | 49%          | 16.646           | 98,2              |
| <b>Total LASC11</b>                   |              | <b>23.508</b>    | <b>96,3</b>       |

## Indicadores Operacionais Shoppings

### ➤ Taxa de Ocupação

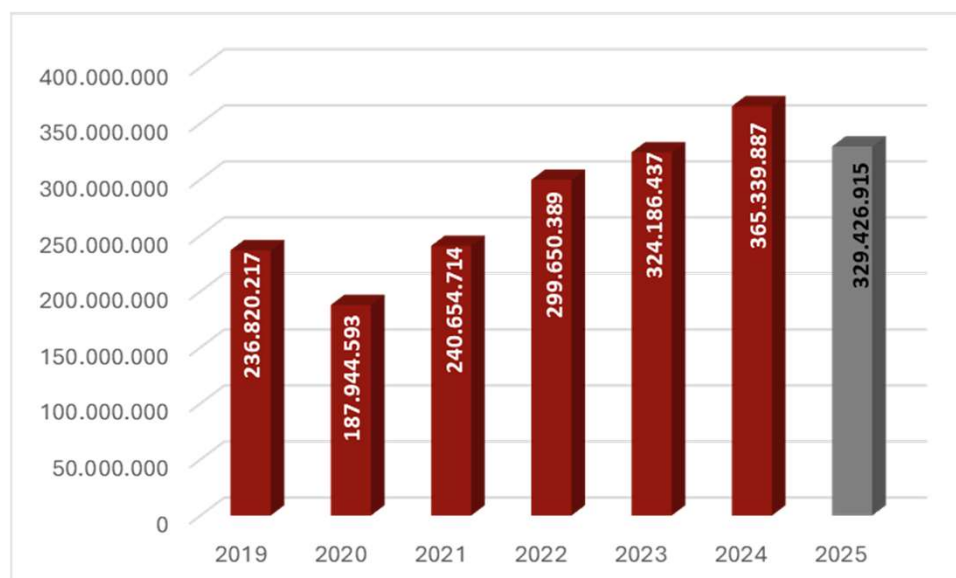
Comparativo mensal dos anos 24/25 e evolução da taxa de ocupação mensal.



### ➤ Vendas Totais (mês)

| Vendas         |                 |                        |
|----------------|-----------------|------------------------|
|                | Vendas Totais   | Vendas Totais (R\$/m²) |
| nov/25         | R\$ 35.765.403  | R\$ 1.034              |
| % (2025/2024)  | 7,31%           | -9,85%                 |
| Acumulado 2025 | R\$ 329.426.915 | R\$ 10.313             |
| % (2025/2024)  | 4,37%           | -5,33%                 |

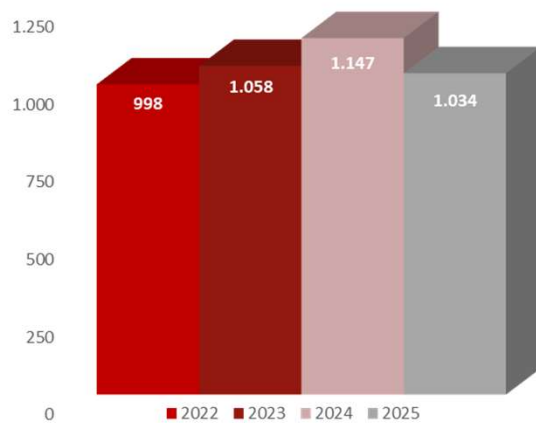
### ➤ Evolução anual vendas totais (R\$)



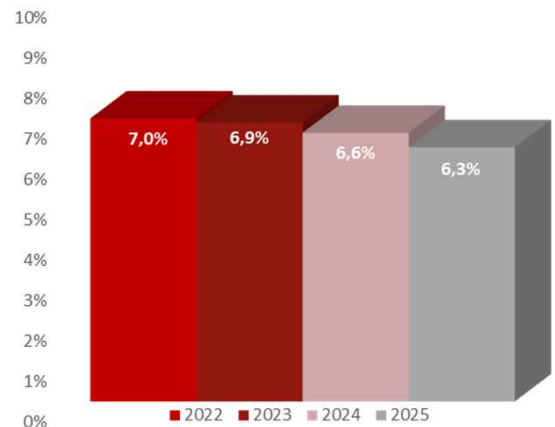
## Indicadores Operacionais Shoppings

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

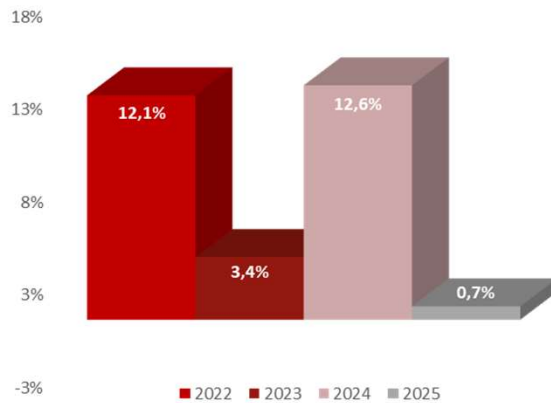
### ➤ Vendas por m² (mês)



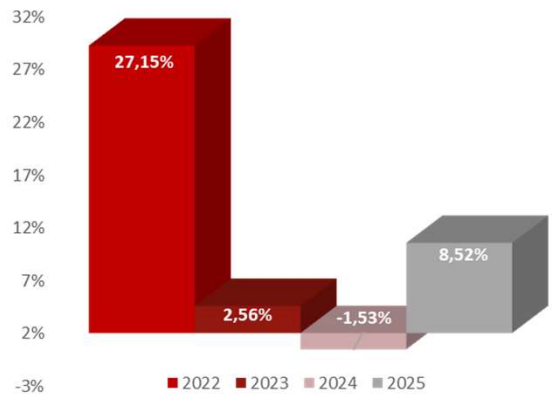
### ➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



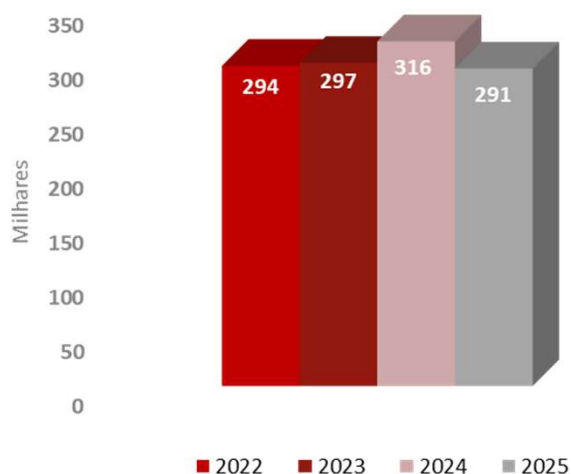
### ➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



### ➤ SSR – Aluguel Mesmas Lojas (mês)



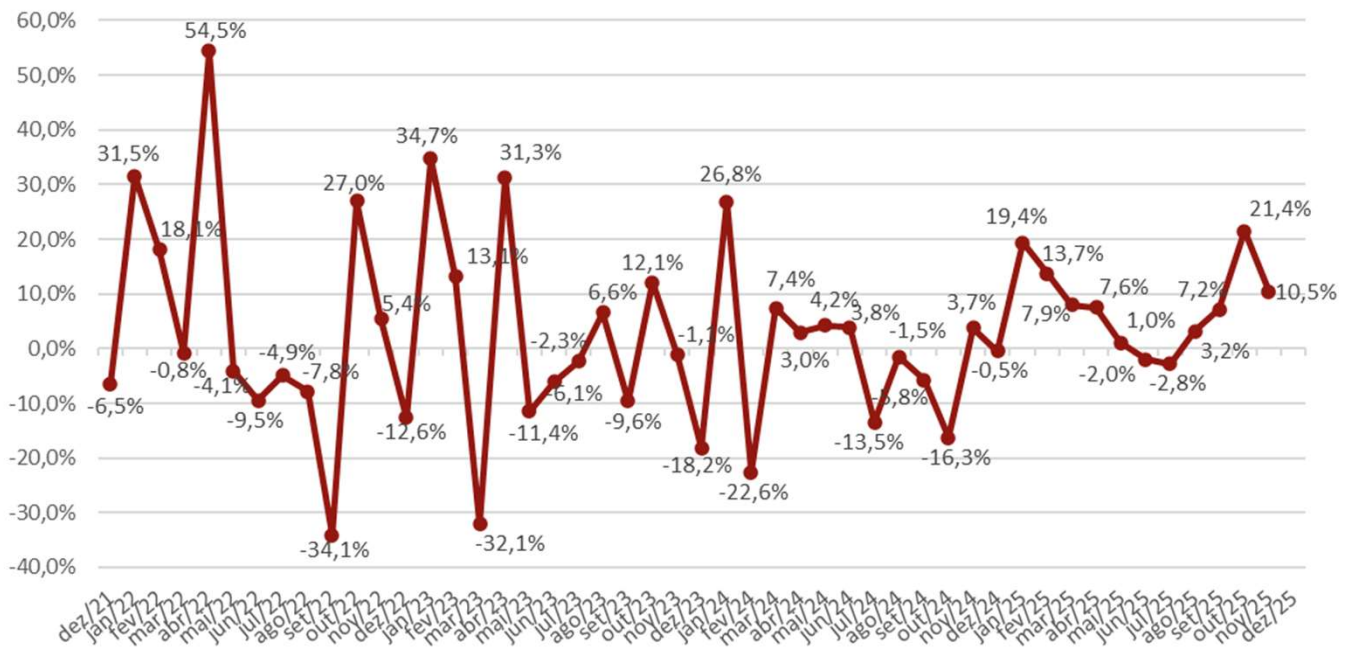
### ➤ Fluxo de Veículos Total



## Indicadores Operacionais Shoppings

### ➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida do mês foi de 10,5%



## Os Shoppings

### PARQUE SHOPPING BELÉM



Localização: Belém/PA  
Adm: Aliansce Sonae  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 33.972  
Ano de Inauguração: 2012

### PARTAGE CAMPOS SHOPPING



Localização: Campos dos  
Goytacazes/RJ  
Adm: Partage Malls  
ABL Total (m<sup>2</sup>): 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](mailto:contato@legatus.capital)**



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