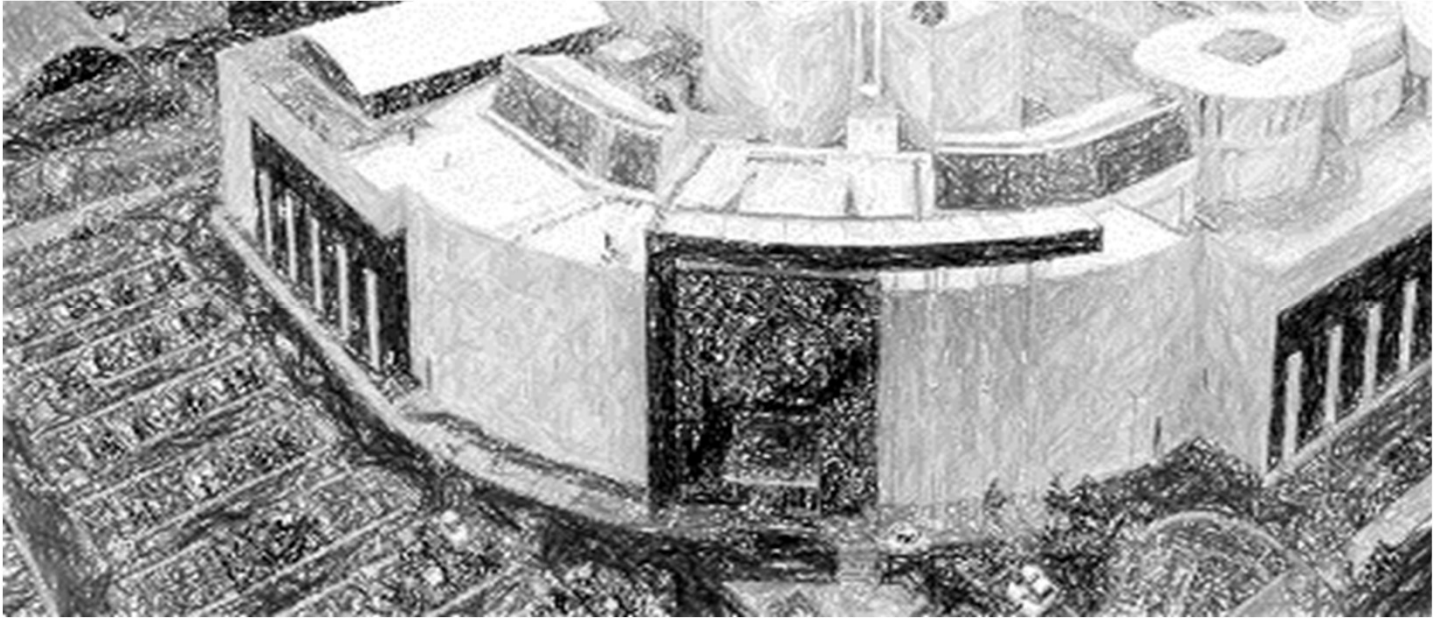




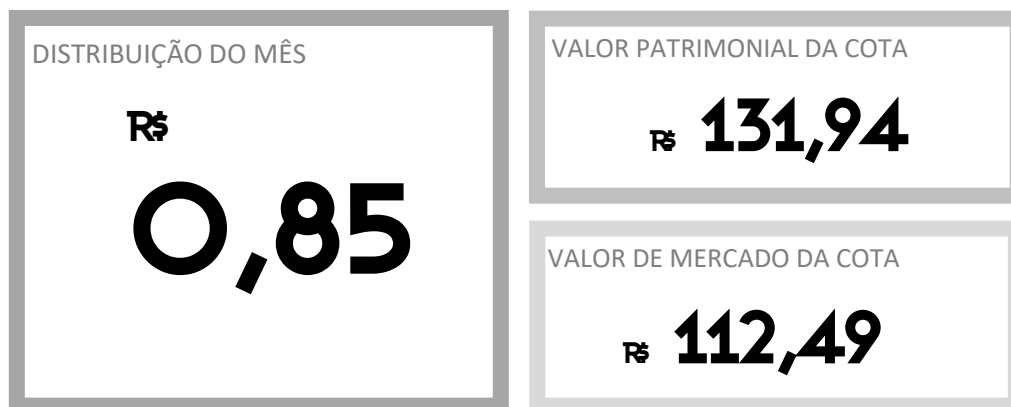
Legatus
Shoppings
FII
LASC11

RELATÓRIO GERENCIAL
FEVEREIRO 2026

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 fevereiro de 2026 resultou na distribuição de R\$ 0,85 por cota, e um yield anualizado de 9,07%. Desde o lançamento do Fundo, em abril de 2020, a cota patrimonial acumula valorização de 34,90%, enquanto a cota de mercado registra valorização de 50,85%, refletindo a dinâmica de negociação em bolsa ao longo do período. A distribuição total acumulada por cota desde o início totaliza R\$46,67.

A composição da carteira do Fundo evidencia uma estratégia concentrada em ativos reais, com 98,21% dos recursos alocados em Ativos Imobiliários e 1,79% destinados a Aplicações Financeiras e cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, reforçando o foco no segmento de shoppings. No âmbito operacional, a taxa de ocupação média total dos empreendimentos do portfólio alcança 97,3%, com destaque para o Parque Shopping Belém, com ocupação de 99,5%, e para o Boulevard Shopping Campos, com ocupação de 91,7%. Níveis elevados de ocupação favorecem maior resiliência operacional, preservação da receita recorrente e maior capacidade de recomposição do mix de lojas ao longo do ciclo.

Em janeiro de 2026, as vendas totais dos shoppings somaram R\$ 28.151.512, com crescimento de 7,54% em comparação ao mesmo período do ano anterior, evidenciando continuidade da trajetória positiva. No acumulado de 2025, as vendas totalizaram R\$ 383.264.144, acima dos R\$ 365.339.887 registrados em 2024, um crescimento de 4,91% o que representa avanço e consolida a tendência de incremento gradual do desempenho dos ativos do Fundo.

Por fim, o relatório aponta que a inadimplência líquida do mês alcançou 26%, indicador calculado considerando o percentual não recebido do aluguel vencido no mês, já incorporando recebimentos de outros períodos. É relevante esclarecer ao cotista que a inadimplência líquida reflete o saldo entre o faturado e o efetivamente recebido, de forma que oscilações nesse indicador decorrem tanto de atrasos recentes quanto de recuperações de valores em aberto, reforçando a importância do trabalho ativo de cobrança e recuperação de recebíveis para a preservação do caixa e a normalização dos pagamentos ao longo do tempo.

➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de fev/26 resultou na distribuição de R\$ 0,85 por cota.

Resultado LASC11	Fevereiro (R\$ mil)	Fevereiro (R\$/cota)	Acumul. 2026 (R\$ mil)	Acumul. 2026 (R\$/cota)
Remessa Shoppings	3.247.131,59	R\$ 1,10	R\$ 6.150.181,45	R\$ 2,09
Resultado Financeiro/Contabil	333.524,93	R\$ 0,11	R\$ 93.246,20	R\$ 0,03
Taxa de Administração	-R\$ 333.008,11	-R\$ 0,11	-R\$ 666.094,55	-R\$ 0,23
Outras Receitas / Despesas	-R\$ 146.665,16	-R\$ 0,05	-R\$ 288.574,76	-R\$ 0,10
Resultado Total do Mês	R\$ 3.100.983,25	R\$ 1,05	R\$ 5.288.758,34	R\$ 1,80
Rendimentos acumulados a distribuir	R\$ 601.729,95	R\$ 0,205		

➤ Rentabilidade

Rentabilidade			
	Fevereiro 2026	Ano 2026	Desde Início**
Valor patrimonial da cota inicial	131,95	131,98	97,81
Valor patrimonial da cota final	131,94	131,94	131,94
Valor de mercado da cota inicial	111,75	109,00	74,57
Valor de mercado da cota final	112,49	112,49	112,49
Variação da cota Patrimonial	-0,01%	-0,03%	34,90%
Variação da cota de mercado	0,66%	3,20%	50,85%
Distribuição (R\$/cota)	0,85	2,11	46,67
CDI ¹	1,00%	16,80%	74,86%
IFIX ²	1,32%	25,55%	50,25%
Ibovespa ³	4,09%	56,95%	134,50%
YIELD ANUALIZADO			9,07%

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

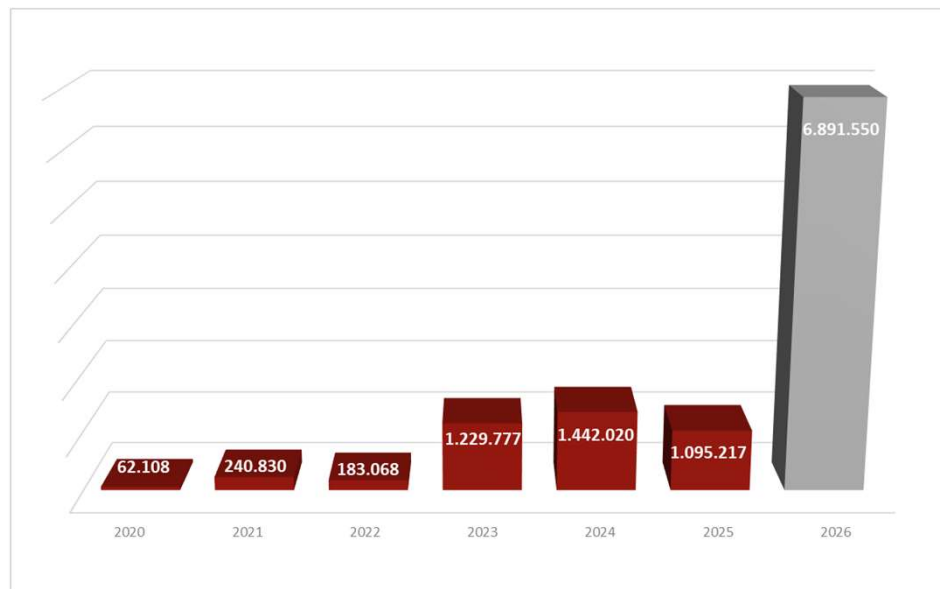
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

** Cota B3 (28/04/2020)

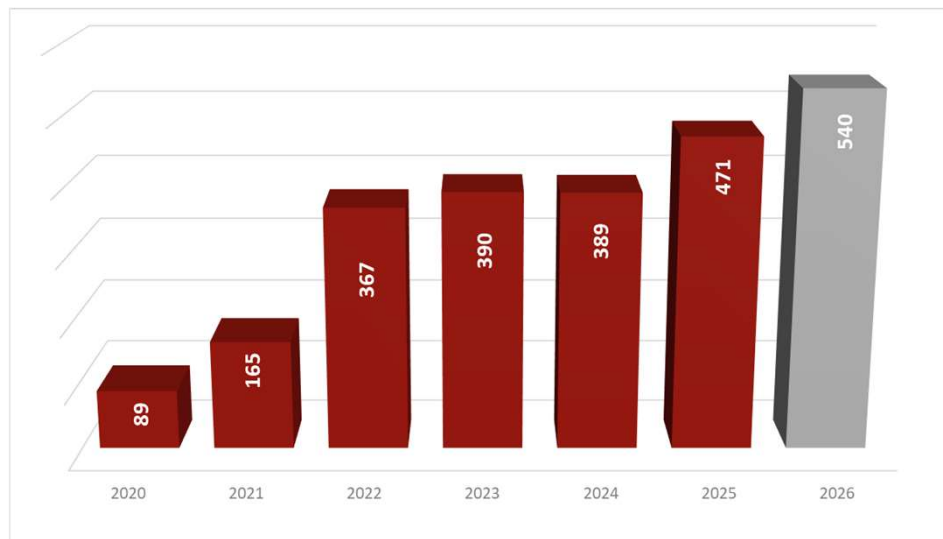
➤ **Volume Negociações**

Volume total de negociações diárias (em Reais) de 2020 à 2026

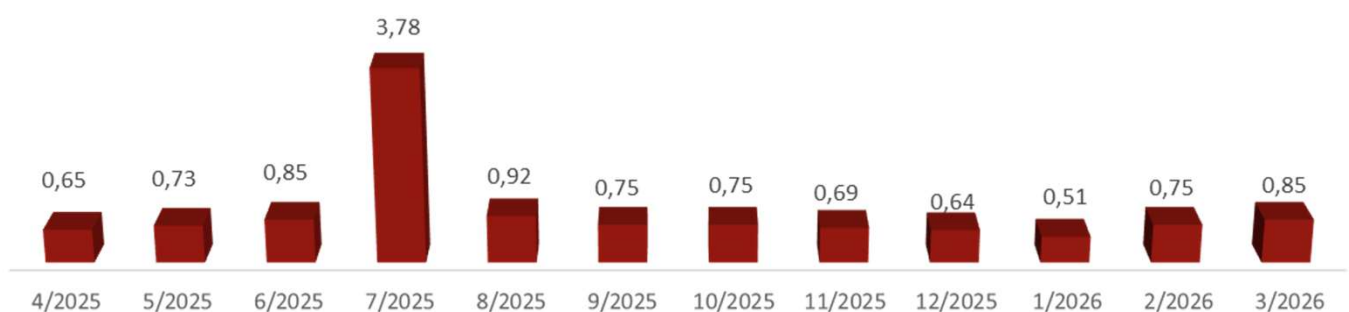


➤ **Quantidade de Cotistas**

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2026.

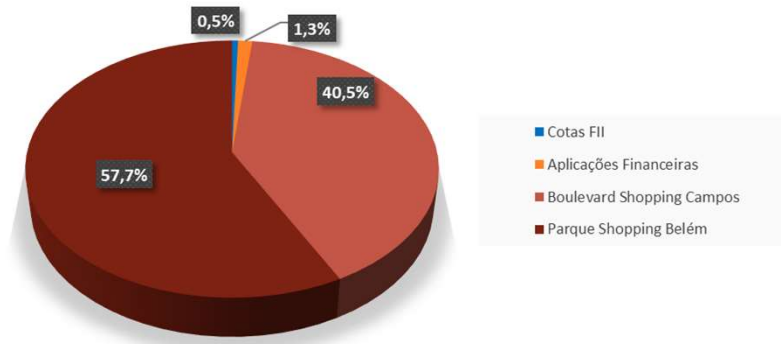


➤ **Distribuição Dividendos por Cota (R\$)**



➤ Composição da Carteira do Fundo

98,21% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 1,79% 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.

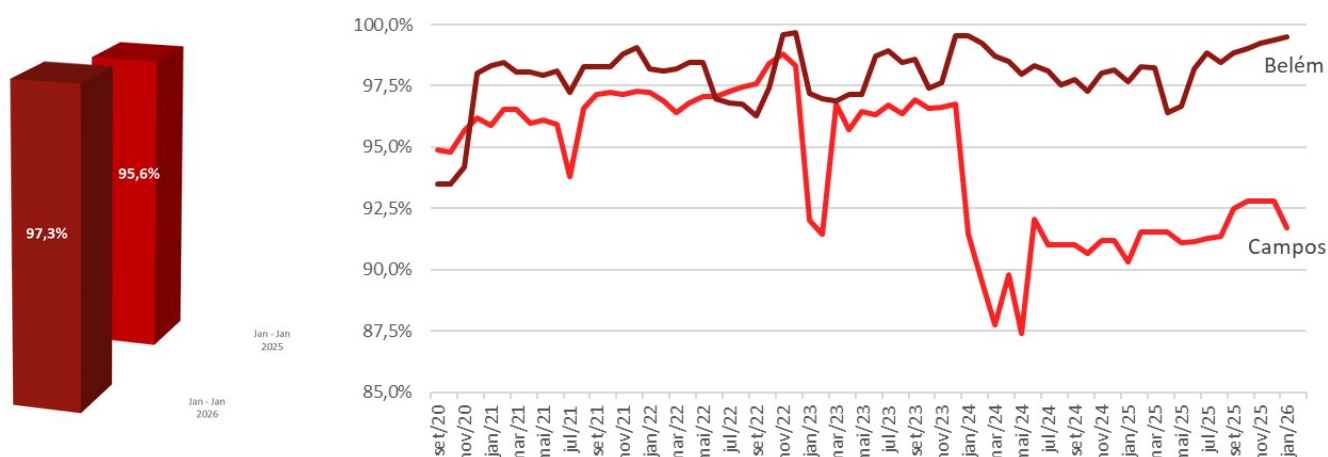
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

Diversificação por NOI Próprio (2025)			
	Participação	ABL Própria (m²)	Ocupação Media(%)
Boulevard Shopping Campos	25%	6.862	91,7
Parque Shopping Belém	49%	17.907	99,5
Total LASC11		24.768	97,3

Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Taxa de Ocupação

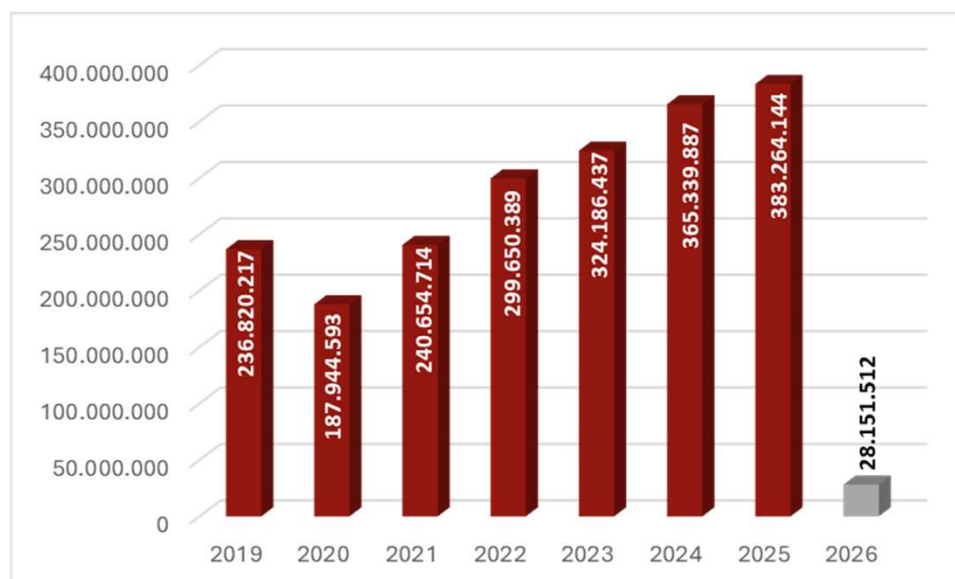
Comparativo mensal dos anos 25/26 e evolução da taxa de ocupação mensal.



➤ Vendas Totais (mês)

Vendas		
	Vendas Totais	Vendas Totais (R\$/m²)
jan/26	R\$ 28.151.512	R\$ 906
% (2026/2025)	7,54%	5,40%
Acumulado 2026	R\$ 28.151.512	R\$ 906
% (2026/2025)	7,54%	5,40%

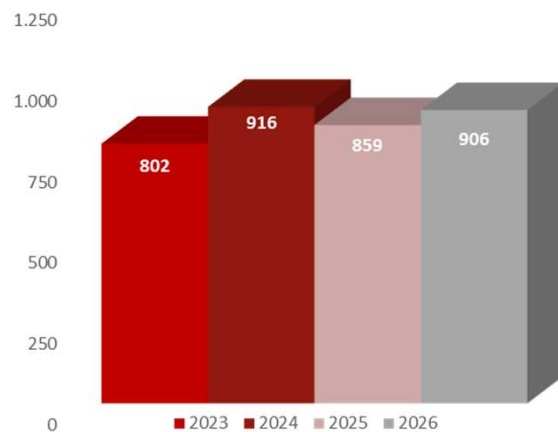
➤ Evolução anual vendas totais (R\$)



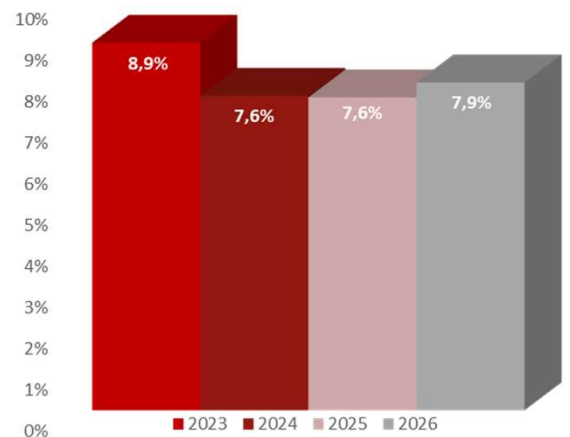
Indicadores Operacionais Shoppings

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

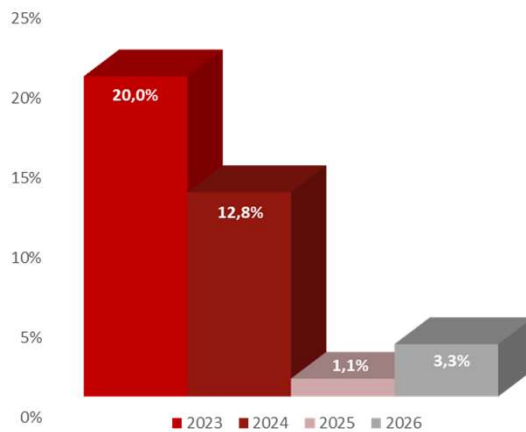
➤ Vendas por m² (mês)



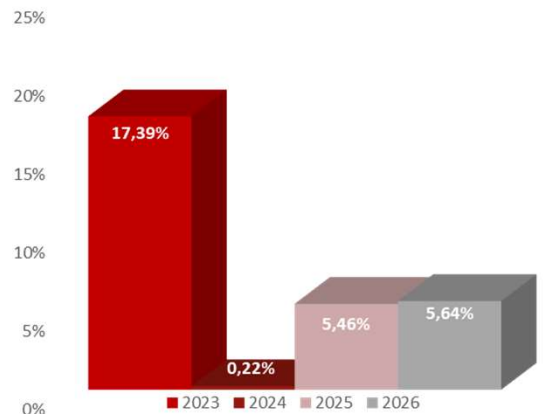
➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



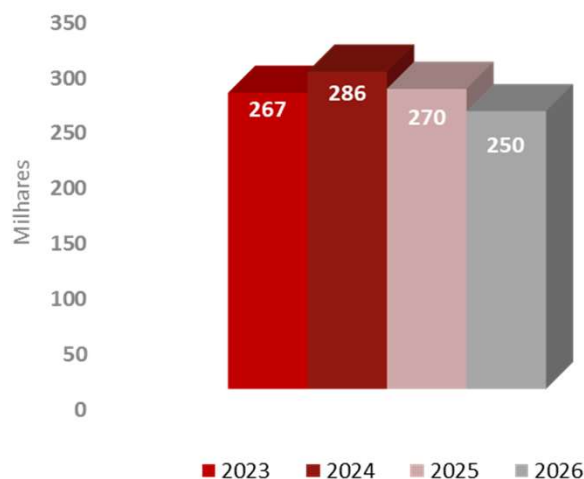
➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



➤ SSR – Aluguel Mesmas Lojas (mês)



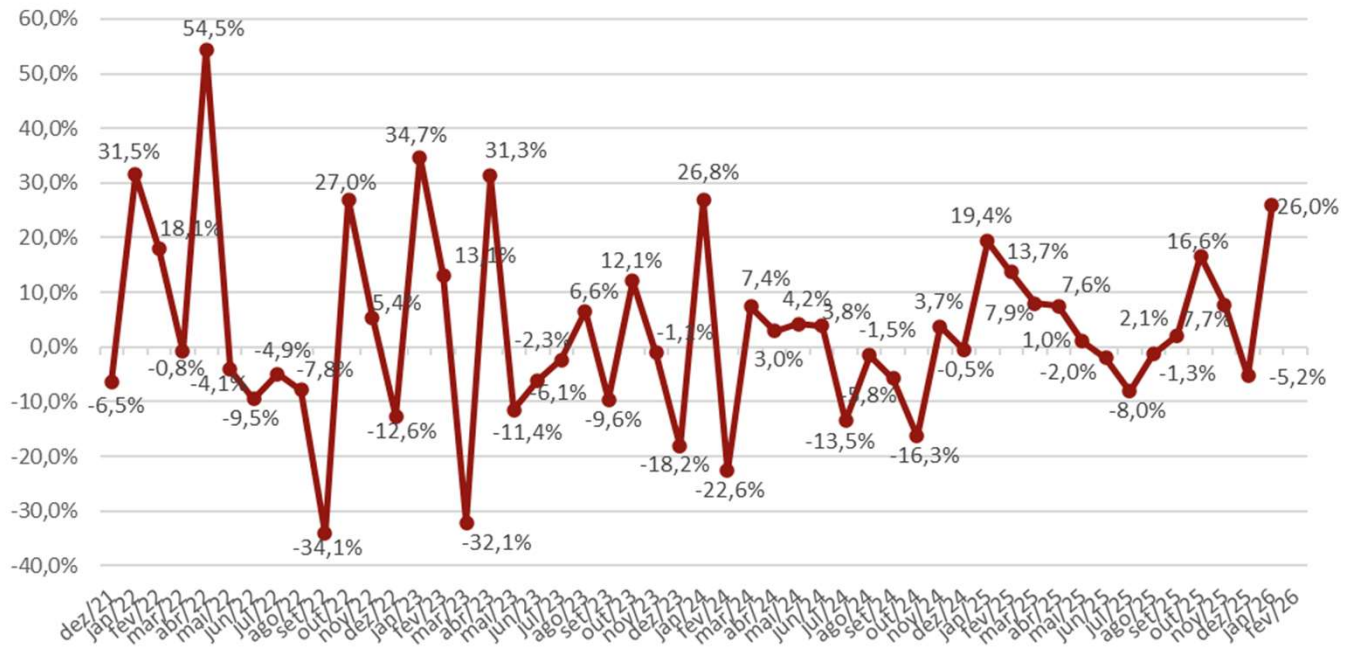
➤ Fluxo de Veículos Total



Indicadores Operacionais Shoppings

➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A inadimplência líquida do mês foi de 26%



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