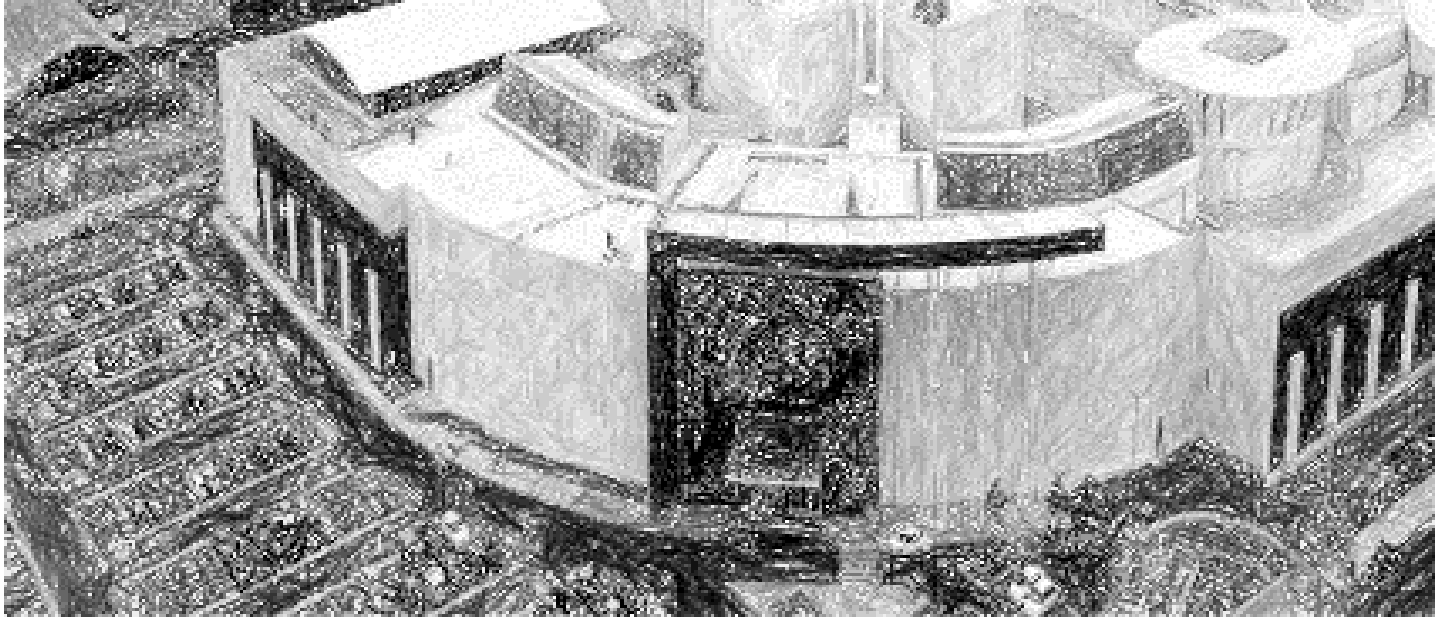




**Legatus**  
**Shoppings**  
**FII**  
**LASC11**

**RELATÓRIO GERENCIAL**  
**DEZEMBRO 2024**

# 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**

No mês de novembro de 2024, as vendas de Belém e Campos superaram as vendas de novembro de 2023 em 12,8% e 5,3% respectivamente. No acumulado, o ano de 2024 as vendas dos Shoppings que compõem o portfólio do LASC apresenta crescimento de 13,8%.

Conforme divulgado em Fato relevante no dia 30/12/2024, o comprador da participação de 25% detida pelo LASC no shopping Boulevard Vila Velha não honrou com seu compromisso de pagamento. Em razão da inadimplência, notificamos o comprador sobre o não pagamento, indicamos os valores devidos em razão das penalidades estabelecidas no contrato e solicitamos a remessa dos valores retidos em conta vinculada para o Fundo.

Recebemos proposta de aditamento das condições contratuais encaminhada pelo comprador, a qual deve ser futuramente submetida para deliberação dos cotistas. Para o momento, seguiremos exigindo o cumprimento do contrato vigente.

O resultado distribuído aos cotistas é de R\$ 0,60 por cota, representando um *yield* anualizado de R\$ 6,55%

## ➤ Resultados e Performance do Fundo

O resultado acumulado no mês de dez/24 resultou na distribuição de R\$ 0,60 por cota.

| Resultado LASC11                           | Dezembro<br>(R\$ mil)   | Dezembro<br>(R\$/cota) | Acumul. 2024<br>(R\$ mil) | Acumul. 2023<br>(R\$/cota) |
|--------------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Remessa Shoppings                          | 2.123.288,46            | R\$ 0,72               | R\$ 26.757.397,51         | R\$ 9,10                   |
| Resultado Financeiro/Contabil              | 63.736,71               | R\$ 0,02               | R\$ 5.076.660,60          | R\$ 1,73                   |
| Taxa de Administração                      | -R\$ 318.105,02         | -R\$ 0,11              | -R\$ 3.822.441,18         | -R\$ 1,30                  |
| Outras Receitas / Despesas                 | -R\$ 94.808,87          | -R\$ 0,03              | -R\$ 1.670.360,62         | -R\$ 0,57                  |
| <b>Resultado Total do Mês</b>              | <b>R\$ 1.774.111,28</b> | <b>R\$ 0,603</b>       | <b>R\$ 26.341.256,31</b>  | <b>R\$ 8,96</b>            |
| <b>Rendimentos acumulados a distribuir</b> | <b>R\$ 9.931,88</b>     | <b>R\$ 0,003</b>       |                           |                            |

## ➤ Rentabilidade

| Rentabilidade                     |               |          |                |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------|
|                                   | Dezembro 2024 | Ano 2024 | Desde Início** |
| Valor patrimonial da cota inicial | 125,98        | 102,07   | 97,81          |
| Valor patrimonial da cota final   | 126,04        | 126,04   | 126,04         |
| Valor de mercado da cota inicial  | 110,92        | 106,00   | 74,57          |
| Valor de mercado da cota final    | 110,00        | 110,00   | 110,00         |
| Varição da cota Patrimonial       | 0,05%         | 23,49%   | 28,87%         |
| Varição da cota de mercado        | -0,83%        | 3,77%    | 47,51%         |
| Distribuição                      | 0,60          | 16,63    | 31,77          |
| CDI <sup>1</sup>                  | 0,89%         | 10,87%   | 49,71%         |
| IFIX <sup>2</sup>                 | -0,67%        | -5,9%    | 19,68%         |
| Ibovespa <sup>3</sup>             | -4,29%        | -10,4%   | 49,4%          |
| <b>YIELD ANUALIZADO</b>           |               |          | <b>6,55%</b>   |

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

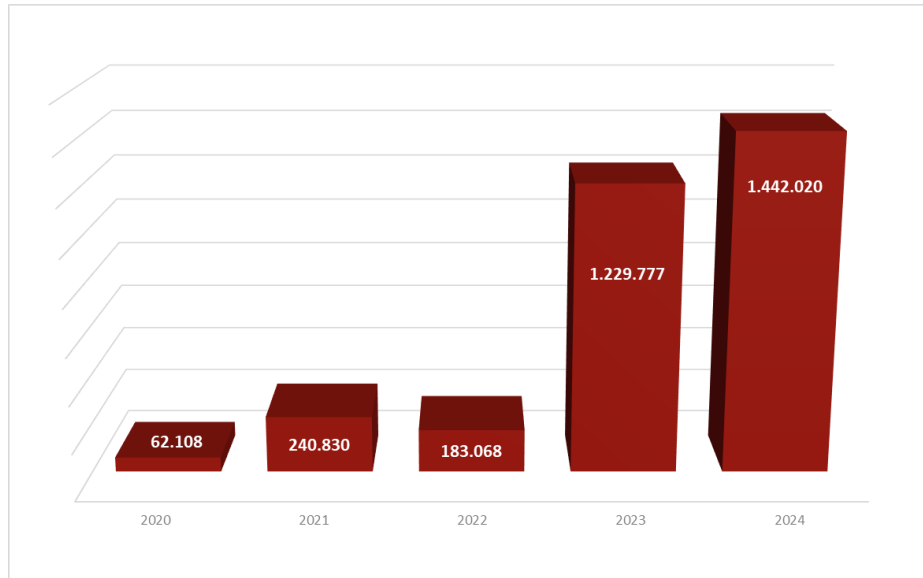
2 - Índice que mede a variação média dos fundos imobiliários negociados na B3

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

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

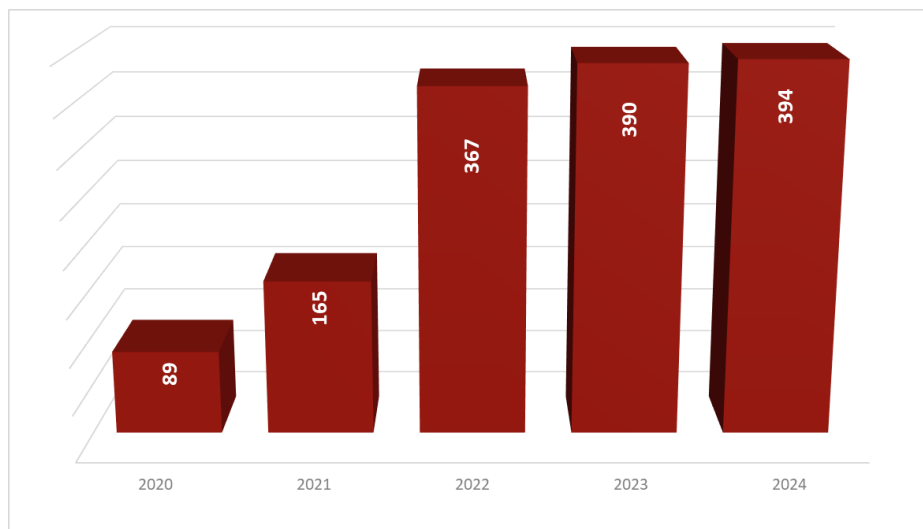
### ➤ Volume Negociações

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

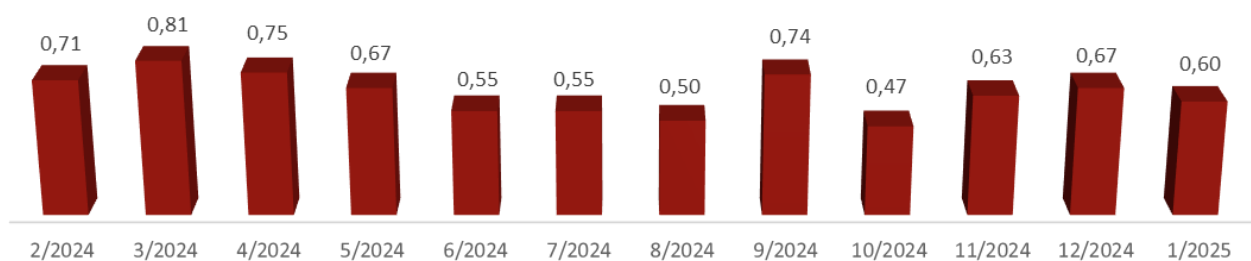


### ➤ Quantidade de Cotistas

Quantidade de cotistas nos anos 2020 a 2024.

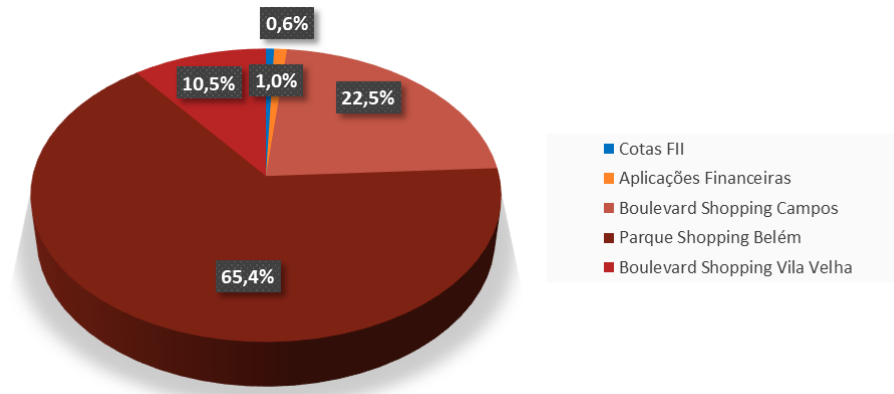


### ➤ Distribuição Dividendos por Cota (R\$)



### ➤ Composição da Carteira do Fundo

98,4% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 1,6% em Aplicações Financeiras e cotas de FII mantidos para negociação



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



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

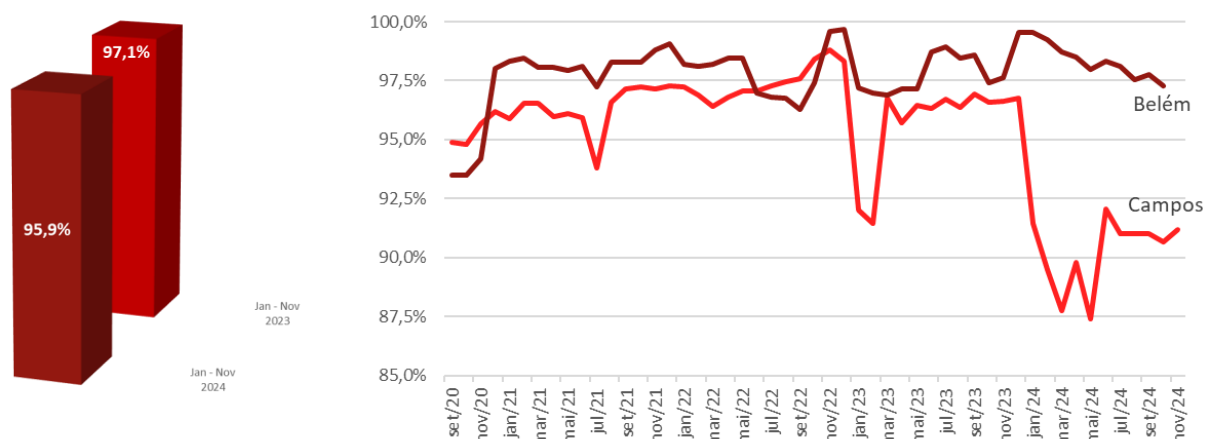
Abaixo os principais indicadores dos empreendimentos que o Fundo detém participações.

| Diversificação por NOI Próprio (2024) |              |                  |                   |
|---------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|
|                                       | Participação | ABL Própria (m²) | Ocupação Media(%) |
| Boulevard Shopping Campos             | 25%          | 6.862            | 90,3              |
| Parque Shopping Belém                 | 49%          | 16.646           | 98,3              |
| <b>Total LASC11</b>                   |              | <b>23.508</b>    | <b>95,9</b>       |

## Indicadores Operacionais Shoppings

### ➤ Taxa de Ocupação

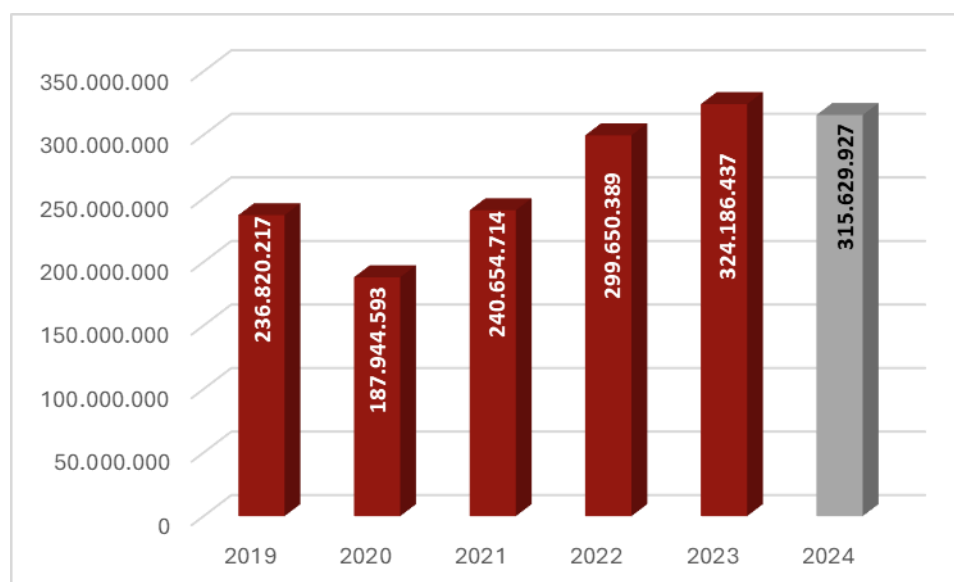
Comparativo mensal dos anos 23/24 e evolução da taxa de ocupação mensal.



### ➤ Vendas Totais (mês)

| Vendas         |                 |                        |
|----------------|-----------------|------------------------|
|                | Vendas Totais   | Vendas Totais (R\$/m²) |
| nov/24         | R\$ 33.328.479  | R\$ 1.147              |
| % (2024/2023)  | 10,65%          | 8,45%                  |
| Acumulado 2024 | R\$ 315.629.927 | R\$ 10.894             |
| % (2024/2023)  | 13,80%          | 10,66%                 |

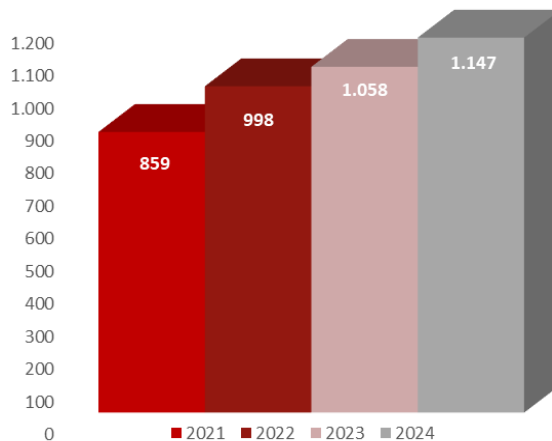
### ➤ Evolução anual vendas totais (R\$)



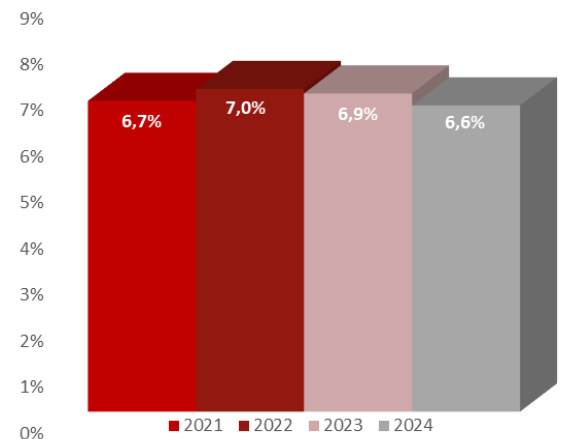
## Indicadores Operacionais Shoppings

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

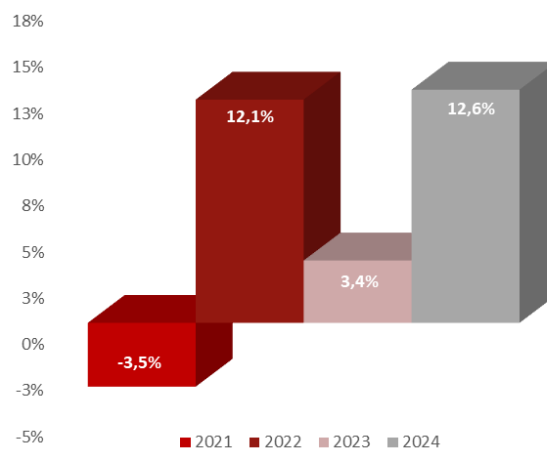
### ➤ Vendas por m<sup>2</sup> (mês)



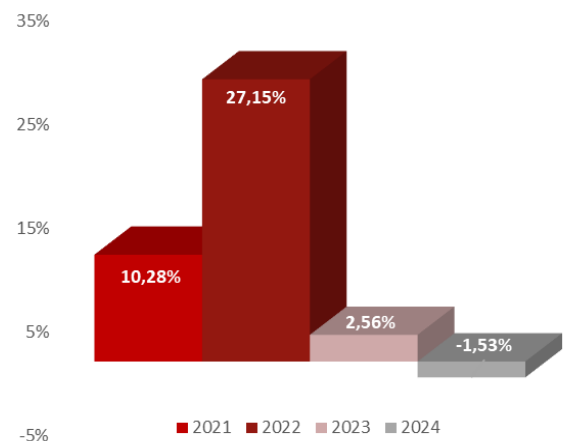
### ➤ Custo de Ocupação / Vendas (mês)



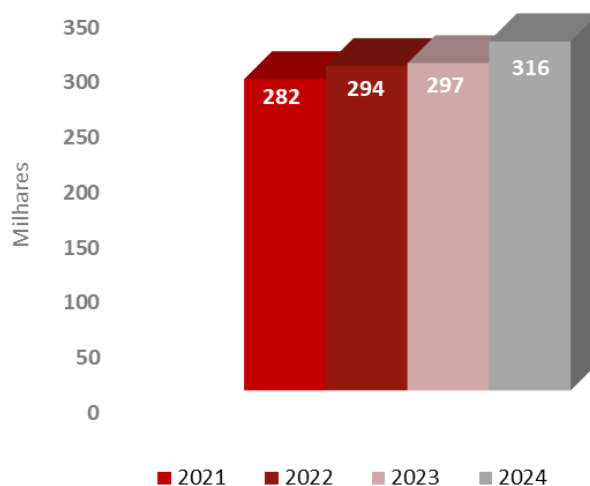
### ➤ SSS – Vendas Mesmas Lojas (mês)



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



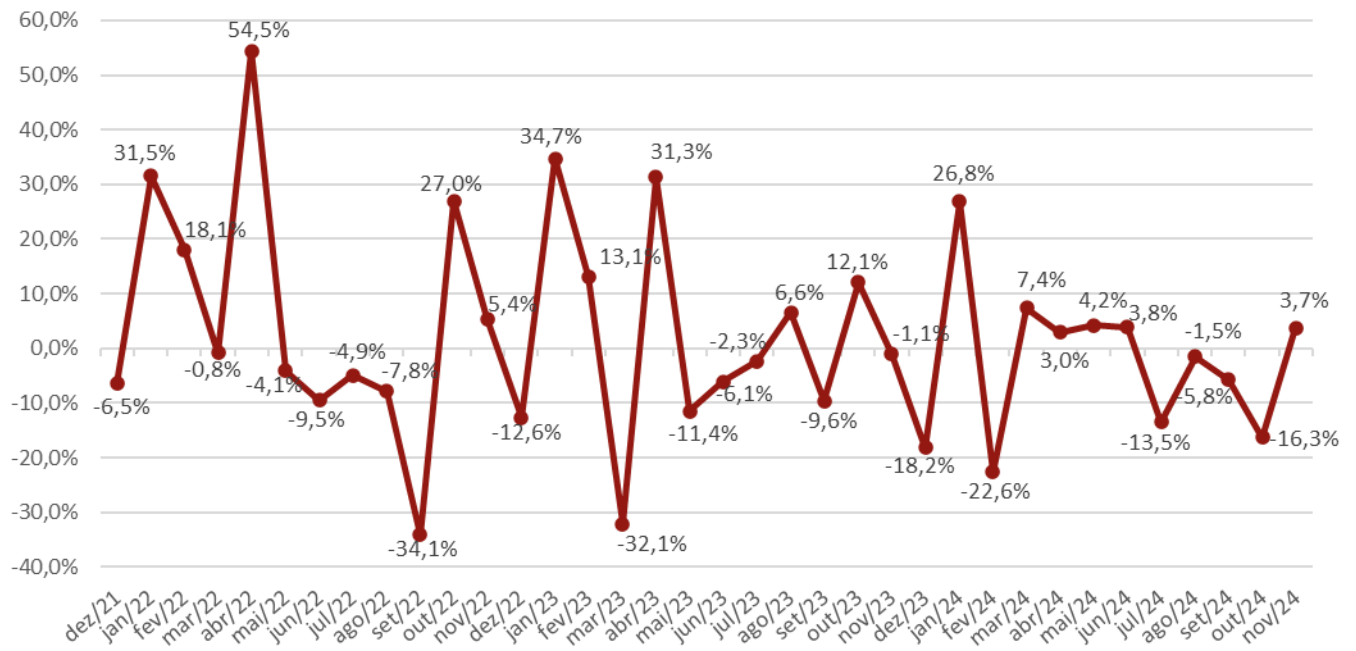
### ➤ Fluxo de Veículos Total



## Indicadores Operacionais Shoppings

### ➤ Inadimplência & Recuperação Mensal

A recuperação de inadimplência líquida do mês foi de -3,7%



## 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)